



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0000672-08.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Cassiano Ricardo Cardia Avelino Arruda**
 Requerido: **São Carlos do Pinhal Imóveis Ltda e outros**

CASSIANO RICARDO CARDIA AVELINO ARRUDA ajuizou ação contra **ÉRICO FLAUSTO BIANCHIN** e **LÍVIA MARIA MARTINELLI BIANCHIN**, alegando, em resumo, que destes adquiriu um imóvel situado na Rua Bernardo Cerruti, nesta cidade, e a despeito de concluída a construção, não houve ainda a regularização dos documentos pertinentes, o que impede o financiamento do preço e também a ocupação do imóvel, gerando prejuízos, a exemplo da dificuldade futura de financiamento e do pagamento atual de aluguel do imóvel onde moram. Pediram a condenação dos réus à regularização da documentação do imóvel e o pagamento de indenização por danos materiais.

Indeferiu-se a petição inicial no tocante a São Carlos do Pinhal Imóveis Ltda., inicialmente incluída no polo passivo (fls. 26/27).

Citados, os réus não contestaram o pedido, fazendo-o somente após o decurso do prazo legal, aduzindo que a regularização dos documentos não depende exclusivamente de sua vontade e demandam tempo e que já tomaram as medidas necessárias.

Manifestaram-se os autores, postulando o acolhimento do pedido inicial.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Os réus prometeram vender aos autores o imóvel situado na Rua Bernardo Cerruti, e nele edificar uma construção. O prédio seria entregue até o dia 31 de março de 2012 e, segundo se depreende da petição inicial, a obra foi concluída, embora além do prazo previsto.

Pertence a eles a obrigação de regularizar a documentação do imóvel, assim entendida a propriedade e a obra em si, incumbindo aos autores o pagamento do restante do preço.

Falta razão à alegação de que não houve previsão contratual de prazo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

para regularização dos documentos (fls. 38), pois designado prazo para entrega do bem objeto do contrato, tal entrega exige não apenas a coisa física em si mas também os documentos que habilitam o adquirente ao exercício dos direitos de posse e de propriedade, dentre eles o título aquisitivo do domínio. No caso em exame mais ainda avulta essa regra lógica, pela circunstância de que os adquirentes dependem de financiamento para pagamento do preço contratual e não o obterão se o imóvel não estiver regularizado.

Antes da propositura da ação os réus já haviam regularizado o domínio do imóvel e antes da citação averbaram a construção, exibindo para tanto o “Habite-se” (v. fls. 44 verso).

Portanto, os documentos foram regularizados, consoante pretendem os autores, e isso aconteceu antes ainda da citação inicial, fato não impugnado por ocasião da réplica (fls. 62). O processo perdeu objeto.

Outrossim, improcede o pedido condenatório ao pagamento de aluguel mensal, pois os autores não pagaram ainda o preço do imóvel prometido à venda e não se comportam ainda como proprietários. Até agora pagaram pouco mais de 5% do preço ajustado e, antes do pagamento do saldo devedor, não podem reivindicar a entrega da coisa em si, ou seja, do imóvel. Bem por isso, não poderiam e não podem, ainda, se beneficiar das utilidades do bem e cobrar uma renda mensal por sua ocupação ou pelo prejuízo decorrente da não-ocupação.

Nem pretendam os autores a obtenção de sentença favorável a pretexto da revelia verificada.

A presunção de veracidade incide sobre os fatos alegados, não sobre a regra jurídica.

Aliás, a presunção é relativa. Ainda que os efeitos da revelia recaiam sobre o réu, a presunção dela decorrente não é absoluta, dada a aplicação dos princípios da livre apreciação da prova e da persuasão racional do julgador, não estando este adstrito a acolher a pretensão exordial (TJSP, Apel. n.º: 9000008-13.2011.8.26.0073, Rel. Des. Itamar Gaino, j. 25.02.2013).

Confira-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. REVELIA. EFEITOS. RECONVENÇÃO. DIREITO AUTORAL. DANO. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Esta Corte possui entendimento de que, na revelia, a presunção de veracidade é relativa, de forma que a sua ocorrência conduz à procedência do pedido se, com as provas dos autos, o magistrado se convencer da existência dos fatos alegados e não contestados. Entendimento que se aplica à reconvenção. Precedentes.

2. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu pela inexistência de dano, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, nos termos da Súmula nº 7/STJ, é inviável nesta instância especial. 3. Agravo regimental não provido.” (AgRg no REsp n.º 439.931/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 20/11/2012, DJe 26/11/2012)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

Ora, conforme já decidiu o E. STJ, “a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa. O alcance do artigo 319 do Código de Processo Civil deve ser mitigado, porquanto a revelia não induz obrigatoriamente à procedência do pedido inicial, que dependerá do exame pelo magistrado de todas as evidências e provas dos autos (REsp 689331/AL, 2ª Turma do STJ, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, j. 21.12.2006)”.

A revelia e a conseqüente presunção de veracidade do art. 319 do CPC não implicam, inexoravelmente, na procedência do pedido. O efeito da revelia não dispensa a presença, nos autos, de elementos suficientes para a persuasão do juiz. A presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa, e não absoluta, podendo ceder frente às provas existentes nos autos, em consonância com o princípio do livre convencimento do juiz REsp 723.083/SP, Rel. MIN. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007.

Embora a rejeição do pedido condenatório, não haverá condenação em verbas processuais em razão da revelia verificada.

Diante do exposto, **julgo prejudicado o pedido condenatório ao cumprimento de obrigação de fazer, extinguindo o processo nesse ponto (Código de Processo Civil, artigo 267, inciso VI), e rejeito o pedido indenizatório.**

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto aos autores o disposto no artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 22 de setembro de 2013.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito