



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007615-82.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Lus Carlos Messa e outros**
 Requerido: **Luana Gomes dos Santos Guilherme**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

LUIS CARLOS MESSA, MARIA ISABEL MESSA, JOSÉ ANTONIO MESSA e EDNÉIA APARECIDA MESSA propuseram ação declaratória de rescisão de contrato com pedido de tutela antecipada em face de **LUANA GOMES DOS SANTOS GUILHERME**. Alegaram que em 04.07.2017 firmaram contrato de compra e venda de um terreno sem benfeitorias nesta cidade, matrícula nº 67.124, pelo valor de R\$110.000,00, sendo que até a presente data, nada receberam. Requereram a tutela antecipada, a inversão do ônus da prova para que a requerida comprove a entrega do projeto perante a prefeitura municipal local e o depósito judicial em garantia do valor da multa prevista em contrato.

Juntaram documentos às fls. 5/17.

Emenda à Inicial às fls. 22/23, recebida à fl. 29.

Citada (fl. 49), a requerida veio aos autos apenas para informar a possível realização de acordo entre as partes e requerer a gratuidade deixando, entretanto, de contestar o feito no prazo legal.

É o Relatório.

Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

De início, indefiro os benefícios da gratuidade à requerida. A declaração de pobreza goza de presunção relativa de miserabilidade, sendo que não veio aos autos nenhum documento comprobatório da hipossuficiência alegada, o que é obrigação de quem a requer.

Pois bem, trata-se de pedido de rescisão contratual diante da alegação de inadimplemento.

Na espécie, conquanto regularmente citada (fl. 49), a ré ficou-se absolutamente inerte em apresentar defesa tornando, assim, aplicáveis os efeitos da revelia. Nos termos do artigo 344, do Novo Código de Processo Civil: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Ficando incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito dos autores, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

A relação jurídica entre as partes está comprovada com o contrato de fls. 13/15.

Não há que se falar, entretanto, na inadimplência da requerida, como alegam os autores. Nos termos do contrato, em sua cláusula 3 (fl. 13), o valor seria pago com o financiamento junta à Caixa Econômica Federal, saque do FGTS e recursos próprios. Consta, ainda, a ciência da promissória compradora de que a documentação estaria em fase de regularização, podendo demorar de 30 a 60 dias para a averbação na matrícula, possibilitando o início dos trâmites para o financiamento. Ora, tal cláusula somente pode querer dizer que os vendedores estavam providenciando a regularização da documentação do imóvel, possivelmente da matrícula – que sequer foi juntada aos autos – e, assim, por óbvio tal obrigação não abarca a compradora, e sim os vendedores.

Fato é que os autores alegam, de maneira extremamente sucinta e confusa que: *"teve conhecimento que a documentação necessária ao projeto somente foi dado início perante a Prefeitura local no dia 18 de julho pp, infringindo o que está disposto no paragrafo único da cláusula 3, que declarava que o projeto da documentação já se encontrava em fase de regularização, culminando com o fato de que o recebimento e a finalização da negociação jamais será cumprida no prazo estabelecido no instrumento particular"*.

Assim, ao que parece, desejam a rescisão do contrato, mas não pelo descumprimento contratual por parte da requerida., e sim pela desistência unilateral do negócio firmado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Dessa forma, considerando que há expressa previsão contratual quanto à possibilidade de desistência (cláusula 4), a multa estipulada, no montante de 1% do valor negociado, em verdade deve ser custeada pelos próprios autores.

A taxa prevista na cláusula 4.3, caso devida, também seria de responsabilidade os autores, que estão dando causa à rescisão.

O valor depositado nos autos (fl. 21) ficará retido para futuro e eventual ressarcimento à requerida.

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO O FEITO, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC**, e declaro rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, permanecendo os valores depositados nos autos, como já determinado.

Mesmo que o pedido tenha sido acolhido por argumentos diversos daqueles trazidos pelos autores, a ação foi necessária e, assim, condeno a requerida no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa atualizado.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 07 de fevereiro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**