



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002451-10.2015.8.26.0566/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Medida Cautelar**
 Exequente: **Ismael Jose Leoncio**
 Executada: **Josefa de Souza Barbosa Bacchini**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

O exequente **I. J. L.** apresentou incidente de cumprimento de sentença em face de **J. de S. B. B.**, dizendo que as partes celebraram acordo em audiência realizada em 06.10.2015, homologada por sentença judicial, tendo a executada se obrigado a transferir, no prazo de 06 meses, para o seu nome ou para terceira pessoa por ela indicada o imóvel situado nesta cidade, na Rua Francisco Emmanuel de Paula, 160, Cidade Aracy, bem como transferir o financiamento que atualmente pesa sobre o bem. O exequente lhe forneceria os documentos hábeis à ultimação dessas transferências. A executada se obrigou a depositar na conta bancária do exequente o valor mensal da prestação do financiamento até que se operassem aquelas transferências. O prazo para o cumprimento dessas obrigações se venceu em 05.04.2016, mas a executada não as adimpliu. Aliás, nem sequer procurou pela CEF para a efetivação dessas transferências. O exequente ficou impedido de adquirir outro imóvel, financiado, e por isso continuou pagando aluguel para poder morar, a um custo mensal de R\$ 850,00. A executada tem efetuado depósito de valor inferior ao da real extensão do valor mensal da prestação do financiamento. Pede a intimação da executada para que, em 24 horas, inicie o processo de transferência do imóvel e do financiamento para o seu nome ou de terceiro sob pena de multa diária não inferior a R\$ 250,00. Depois de 15 dias sem que a executada atenda essas obrigações, o acordo deverá ser desfeito, retornando o imóvel para a posse e domínio do exequente. Os valores pagos até agora pela executada deverão compensar a utilização exclusiva do imóvel pelo tempo que ela nele permaneceu residindo. A executada deverá pagar ao exequente R\$ 850,00 por mês, a título de perdas e danos, desde abril/2016 até a data da efetiva transferência. A executada deverá ainda transferir para o seu nome a responsabilidade formal do consumo de água e energia elétrica.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

O veículo GM/Prisma 2010 deverá ser bloqueado em nome da executada para que garanta a efetividade da execução. Exibiu inúmeros documentos.

A executada às fls. 13/14 impugnou a inicial do incidente dizendo que só lhe foi possível encaminhar os documentos à CEF, visando à transferência do imóvel e do financiamento para o seu nome, na iminência de se exaurir o prazo assumido na audiência, isso porque teve problemas financeiros por ter repassado ao exequente R\$ 6.000,00 e arcado com as despesas da carta de sentença e elaboração de outros documentos. A CEF criou embaraços para a efetivação das transferências. Obteve deste Juízo ofício dirigido a CEF para a concretização das transferências e o procedimento está em trâmite. Está cumprindo o avençado, pelo que são inexigíveis as pretensões do exequente. Exibiu documentos.

Réplica às fls. 23/28. A CEF prestou as informações a fl. 80. Novas manifestações das partes surgiram nos autos.

É o relatório. Fundamento e decido.

No processo originário as partes transigiram em audiência realizada em 06.10.2015 e, no que diz respeito ao imóvel situado nesta cidade na Rua Francisco Emmanuel de Paula, 160, Cidade Aracy, ajustaram (fls. 153/154) o seguinte: a) atribuem à requerida os seguintes bens: ..., bem como o imóvel ... e o remanescente do débito financiado cuja próxima prestação se vencerá em dezembro/15; b) a requerida tem 06 meses, a partir de hoje (06.10.2015), para efetivar a transferência do imóvel e do financiamento para o seu nome ou de terceira pessoa a quem lhe aprovar; c) o autor obriga-se e compromete-se a fornecer os papéis e documentos necessários à ultimação da transferência do imóvel e financiamento para o nome da requerida, assinando a documentação pertinente para a efetivação desse ato; d) a requerida se obriga a depositar o valor mensal do financiamento na conta bancária do exequente, ..., na CEF, lembrando que a próxima obrigação do financiamento se vencerá em 06.11.2015 e as demais sempre no dia 06 dos meses subsequentes; e) a requerida efetuará esses depósitos nessa conta até que consiga transferir para o seu nome ou de terceiro o imóvel referido e respectivo financiamento; f) o autor efetuou o pagamento do débito constituído em benefício dos litigantes, débito esse de tarifas de água, energia elétrica, celular e prestações mensais do financiamento, inclusive a que se venceu no dia de hoje; g) a requerida compensará o autor por esses pagamentos tanto que se obriga a lhe pagar R\$ 6.000,00 em três parcelas mensais de R\$ 2.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 10.11.2015 e as demais em 10.12.2015 e 10.01.2016, valores a serem depositados na conta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

bancária do próprio advogado do autor, ...; h) o não pagamento de uma parcela implicará no vencimento antecipado das demais, quando então incidirá multa de 10%, correção monetária e juros de mora de 1% ao mês.

A executada pagou ao exequente os R\$ 6.000,00 prometidos no acordo realizado em Juízo e indicados na letra “g” do anterior parágrafo. Repassou-lhe, ainda, valores das prestações do financiamento vencidas desde novembro/2015. O exequente não apresentou planilha da suposta diferença entre o valor mensal do repasse e o da respectiva prestação do financiamento.

A CEF prestou informações a este Juízo a fl. 80, relativamente à ultimação ou não da transferência do imóvel e do financiamento para a executada, tendo enfatizado o seguinte: “... J. (executada) deu entrada no processo para aquisição do imóvel de seu ex-parceiro e foi avaliada em 22.06.2016, porém, após análise da documentação e realização de pesquisas cadastrais, verificou-se que ela possui restrição cadastral, motivo esse pelo qual a avaliação foi negada. Visto que o ofício apresentado por ela deixava claro que o imóvel poderia ser transferido a terceiros foi apresentada documentação de promissores compradores em julho de 2016, contudo a avaliação de 20.07.2016 também foi negada em virtude de restrições em nome de um dos cônjuges. Após a não aprovação do financiamento para esses terceiros, J. (executada) não retornou mais à agência”. Esse ofício-resposta da CEF está datado de 23.09.2016.

A executada, atendendo determinação judicial, exibiu relação das negativas do seu nome em bancos de dados conhecidos, que revelou restrições de crédito à sua pessoa em três intercorrências, ainda não sanadas. A fl. 102, item 03, a executada informou a este Juízo que “não conseguiu levantar tais restrições, mas acredita que, com o recebimento do 13º salário, poderá estar quitando tais débitos tanto no cartório como na empresa”. A própria executada trouxe informação insegura quanto à possibilidade da efetivação desses pagamentos e cancelamento das negativas.

A fl. 84, item 03, a executada manifestou certo inconformismo à postura da CEF em exigir da parte interessada na contratação ausência de negativação nos órgãos de proteção ao crédito e a exigência de pagamento de R\$ 8.000,00 a R\$ 17.000,00 como condição para a obtenção de novo financiamento, como que ignorando os pagamentos das prestações do financiamento originário. Chegou a pedir a este Juízo a fl. 85 oficiasse à CEF para compeli-la a transferir o imóvel e o financiamento sem a exigência de pagamento extra, de modo a preservar as linhas mestras do contrato originário e o consequente aproveitamento dos valores pagos no início daquela contratação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Essas objeções da executada não soam adequadas ou pertinentes: 1) nenhum estabelecimento bancário/financeiro realiza operações de financiamento sem que o financiado esteja livre de restrições financeiras no mercado. Estar inadimplente, tanto que o nome da executada figura nesses bancos cadastrais de negativações, é sinal de que existe risco de inadimplemento para a nova operação, daí a justa cautela tomada pela CEF em não celebrar esse contrato; 2) a CEF estabelece diretrizes próprias para oferecer financiamento para a aquisição da casa própria. O Judiciário não tem nenhuma ingerência nessa questão. O mercado financeiro tem regras próprias que são criadas por cada Banco segundo a interpretação que desenvolve e aplica em face das leis de mercado. A executada, para celebrar o negócio com o exequente, certamente tomou ou deveria ter tomado ciência das possíveis exigências pecuniárias para a celebração de um novo financiamento. O risco foi da executada que não pode ser transferido à responsabilidade da CEF.

Para o exequente, a permanência de seu nome como financiado do imóvel objeto da transação com a executada, é fator que o impede de concretizar a celebração de outro financiamento para a aquisição de prédio que lhe garanta moradia. Não trouxe prova documental de que estaria apto à obtenção de financiamento para essa finalidade. Não tentou encaminhar expediente à CEF ou a qualquer outro Banco visando à aquisição de imóvel mediante financiamento. Essa prova paralela se mostraria relevante para que este Juízo acreditasse na boa-fé objetiva do exequente.

Os recibos de fls. 07/09 não elucidam quem seria o locador. Não está ali identificado pelo seu nome e/ou CPF. Não se tem a indispensável certeza de que de fato o valor do aluguel que o executado paga, se é que paga, corresponda a R\$ 850,00.

O exequente vendeu para a executada os direitos que até aquela audiência havia conquistado sobre o imóvel. Esses direitos se resumiam à participação do exequente no cumprimento das obrigações do financiamento até então vencidas. Presumivelmente, a executada honrou com o pagamento da outra metade. Depois de celebrada a transação em Juízo, a executada pagou praticamente a integralidade do valor de cada prestação que se venceu até hoje, tanto que o exequente não exibiu planilha de crédito acusando as diferenças mensais e consecutivas entre o valor do repasse mensal e o da respectiva prestação do financiamento.

A vinculação do nome do exequente ao contrato de financiamento é causa determinante para a resolução do contrato celebrado na audiência de fls. 153/154, no que diz respeito ao imóvel financiado. A hipótese vertente dos autos não permite que se reconheça ter



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

havido adimplemento substancial, instituto que, em situações especialíssimas, é aplicado de modo a “superar os exageros do formalismo exacerbado na execução dos contratos” (REsp n. 1.200.105/AM, STJ, relator Ministro Tarso Sanseverino). No v. acórdão proferido no REsp 1.051.270/RS, 4ª Turma, j. 04.08.2011, tendo como relator o Ministro Luís Felipe Salomão, se aplicou o instituto do adimplemento substancial como impedimento à resolução unilateral do contrato. Sua ementa está assim delimitada: “1. É pela lente das cláusulas gerais previstas no Código Civil de 2002, sobretudo a da boa-fé objetiva e da função social, que deve ser lido o art. 475, segundo o qual “[a] parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”. 2. Nessa linha de entendimento, a teoria do substancial adimplemento visa a impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, preterindo desfazimentos desnecessários em prol da preservação da avença, com vistas à realização dos princípios da boa-fé e da função social do contrato. 3. No caso em apreço, é de se aplicar a da teoria do adimplemento substancial dos contratos, porquanto o réu pagou: “31 das 36 prestações contratadas, 86% da obrigação total (contraprestação e VRG parcelado) e mais R\$ 10.500,44 de valor residual garantido”. O mencionado descumprimento contratual é inapto a ensejar a reintegração de posse pretendida e, conseqüentemente, a resolução do contrato de arrendamento mercantil, medidas desproporcionais diante do substancial adimplemento da avença. 4. Não se está a afirmar que a dívida não paga desaparece, o que seria um convite a toda sorte de fraudes. Apenas se afirma que o meio de realização do crédito por que optou a instituição financeira não se mostra consentâneo com a extensão do inadimplemento e, de resto, com os ventos do Código Civil de 2002. Pode, certamente, o credor valer-se de meios menos gravosos e proporcionalmente mais adequados à persecução do crédito remanescente, como, por exemplo, a execução do título”. Como já consignado, a executada não foi capaz de transferir o imóvel e o financiamento para o seu nome ou de terceira pessoa. Não apresentou garantia alguma de que, em breve espaço de tempo, seria capaz de ultimar essas providências. Aliás, deixou sinalizado nos autos sua impossibilidade de dar efetividade a essa particularidade relevante do ajuste. Outra solução não existe a não ser a resolução do negócio jurídico, impedindo pois que se aplique o instituto em destaque.

Deste modo, ambos os litigantes reassumem a posição originária de coproprietários do imóvel e corresponsáveis pelas obrigações contratuais do financiamento, mas com a seguinte observação: a) a executada continuará residindo no imóvel, mas com a obrigação de pagar a integralidade das prestações mensais e consecutivas do financiamento; b) o não pagamento de duas prestações consecutivas, implicará na sua retirada do imóvel para que seja utilizado pelo exequente que terá que pagar a integralidade do valor da prestação mensal e consecutiva do financiamento; tanto na hipótese da letra anterior como na da atual, o pagamento da integralidade da prestação mensal e consecutiva do financiamento não gerará direito extra ao coproprietário,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

pois essa obrigação integral tem a ver com o fato de estar ocupando com exclusividade o imóvel; c) este poderá ser colocado à venda desde já, por preço de mercado a ser identificado de comum acordo entre os litigantes, pagando-se, primeiramente, o saldo devedor à CEF, repartindo em partes iguais a sobra; as partes, querendo, poderão ceder seus direitos, até aqui conquistados, transferindo ao promissário comprador, perante a CEF, o imóvel e o financiamento.

Não é caso de se impor à executada o perdimento dos R\$ 6.000,00, pois não houve ajuste nesse sentido. Essa pretensão do exequente lhe proporcionaria enriquecimento injusto. Quando da venda do imóvel, a executada terá direito ao reembolso desse valor, com correção monetária desde o momento em que pagou ao exequente cada uma das 03 parcelas de R\$ 2.000,00. Não há que se falar em juros de mora, pois a executada quem deu causa ao desfazimento do negócio. Não há também que se falar em abatimento desse valor mediante o emprego de percentual de 10% ou 20% ou qualquer outro percentual sobre o valor da devolução, pois o negócio jurídico realizado naquela audiência, não gerou despesas extras ao exequente tais como serviços de intermediação ou preparação de documentos ou publicidade.

A executada transferiu para o seu nome, perante o SAAE e a CPFL, a responsabilidade pelo pagamento das tarifas de água, esgoto e energia elétrica. O título executivo judicial não acertou essa obrigação. A constrição cautelar do veículo indicada na inicial ficou prejudicada diante do resultado dado a este incidente.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE o cumprimento de sentença para: **a)** desfazer o negócio realizado pelas partes às fls. 153/154 quanto ao imóvel situado nesta cidade, na Rua Francisco Emmanuel de Paula, 160, Cidade Aracy, as quais retomam a situação jurídica originária de coproprietários desse bem e de corresponsáveis pelo pagamento das prestações mensais e consecutivas perante a CEF; **b)** enquanto a executada continuar pagando regularmente as prestações do financiamento, prosseguirá ocupando o imóvel; **c)** o não pagamento de duas prestações consecutivas, implicará na sua retirada do imóvel para que seja utilizado pelo exequente que terá que pagar a integralidade do valor da prestação mensal e consecutiva do financiamento; se não lhe interessar a ocupação do imóvel, as partes poderão locá-lo a quem lhes aprovar, pelo preço de mercado, com a obrigação prévia de pagarem o valor da mensalidade do financiamento, distribuindo em partes iguais a sobra do aluguel; tanto na hipótese da letra anterior como na da atual, o pagamento da integralidade da prestação mensal e consecutiva do financiamento não gerará direito extra ao coproprietário, pois essa obrigação integral tem a ver com o fato de estar ocupando com exclusividade o imóvel; **d)** este poderá ser colocado à venda a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

partir de agora, pelo preço de mercado a ser definido de comum acordo entre as partes, sem prejuízo de terem que pagar o saldo devedor à CEF, repartindo em partes iguais a sobra; as partes, querendo, poderão ceder seus direitos, até aqui conquistados, transferindo ao interessado perante a CEF, o imóvel e o financiamento; **e)** por ocasião da venda do imóvel ou da cessão de seus direitos, o exequente deverá restituir à executada os R\$ 6.000,00 que esta lhe pagou, incidindo correção monetária desde a data do pagamento das parcelas que compuseram a satisfação daquela dívida; **f)** o valor mensal pago pela executada para o adimplemento das prestações do financiamento e alusivas ao período subsequente ao acordo de fls. 153/154, não poderá ser objeto de reembolso (no que diz respeito à metade que seria da obrigação do exequente), pois compensa a utilização do imóvel. Houve recíproca sucumbência. Ambas as partes são beneficiárias da AJG. Cada parte arcará com o custo de seu advogado. Isento-as do pagamento das custas do processo.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 06 de novembro de 2016.

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