



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **0020525-37.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerentes: **Luiz Gonzaga da Costa e Sonia Cristina Benatti da Costa**
 Requeridos: **Rodney Kelly Antunes e Susana Maria Antunes de Freitas**
 Data da audiência: 06/04/2015 às 16:00h

Aos 06 de abril de 2015, às 16:00h, na sala de audiências da 2ª Vara Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr. Caio Cesar Melluso, comigo Assistente Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam os autores e seus advogados, Dr. Jose Pereira dos Reis e Dr. Breno Helbert do Amaral dos Reis; o réu Rodney e seus advogados, Dr. Pedro Luciano Colenci e Dr. Gustavo Pane Vidal. O patrono dos autores solicitou prazo de 5 dias para a juntada de substabelecimento em favor do Dr. Breno e o patrono do requerido solicitou a juntada de substabelecimento, o que foi deferido pelo juiz. O réu Rodney reiterou seu pedido de Assistência Judiciária Gratuita, o que foi deferido pelo juiz, anotando-se. Pelo D. Defensor dos autores foi dito que nada tinham a acrescentar, reiterando os termos da inicial e réplica. Pelo D. Defensor do requerido foi dito que reiterava a contestação, porém solicitava prazo de 10 dias para juntar documentos quanto à ação penal envolvendo a correquerida, tendo juntado, nesta data, cópia do boletim de ocorrência 254/12. O juiz proferiu a seguinte sentença: "**LUIZ GONZAGA DA COSTA e SONIA CRISTINA BENATTI DA COSTA** movem ação de obrigação de fazer c.c. cominatória em face de **SUSANA MARIA ANTUNES DE FREITAS e RODNEY KELLY ANTUNES**. Alegam que adquiriram um imóvel dos requeridos, os quais se comprometeram à regularização dos documentos do imóvel, com a escritura definitiva, "após a quitação da última prestação". Ocorre que quitado o pagamento, os requeridos não providenciaram a regularização do imóvel, tampouco outorgaram a escritura. Citados, a correquerida Susana (fl. 15) não apresentou defesa (fl. 59). O requerido às fls. 166/170, apresentou contestação, na qual alega, preliminarmente, ilegitimidade passiva, argumento que se confunde com mérito, pois reconhece a compra e venda, reconhece que a correquerida recebeu o valor do imóvel, porém afirma que foi enganado pela irmã, correquerida, que possuía poderes para vender o imóvel, porém não entregou a parte do valor recebido pela venda. Manifestação dos autores às fls. 177/179. Nesta data, infrutífera a conciliação. É o relatório. Fundamento e decido. O pedido é procedente. O documento de fls. 8/10, não impugnado, revela o negócio celebrado pelas partes. A preliminar alegada pelo requerido se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

confunde com o mérito, não sendo procedente. Os requeridos venderam o imóvel aos requerentes, sendo que Rodney foi representado pela procuradora Susana (fl. 93). Assim, a obrigação pretendida pelos autores cabe aos vendedores, isto é, Rodney e Susana. Eventual conduta ilícita de Susana diante de Rodney, como alegado, não tem reflexos para os autores, devendo, Rodney, se o caso, ajuizar ação competente contra Susana. O que não se admite é que os compradores, os quais cumpriram as obrigações pactuadas, pagaram o preço acertado, permaneçam sem a regularização do imóvel, permaneçam assistindo ao descumprimento do contrato por parte dos requeridos. O recebimento do preço não foi alvo de impugnação pelo correquerido Rodney, bem como, com relação a Susana incidem os efeitos da revelia. Com relação ao pedido de condenação ao pagamento da multa contratual, de rigor a procedência, pois fixada, claramente, no item 3.9 do contrato, sendo que "fica estipulada uma multa no valor de 10% sobre o valor total da presente venda, para a parte que descumprir as cláusulas estabelecidas no presente instrumento de venda e compra". De fato, os requeridos descumpriram o pactuado, sem olvidar dos efeitos da revelia com relação a Susana e da falta de impugnação específica com relação ao correquerido Rodney. Posto isso, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para condenar os requeridos Susana Maria Antunes de Freitas e Rodney Kelly Antunes à obrigação de fazer, cumprimento do contrato, outorgando a escritura definitiva do imóvel situado na Rua Francisco Fiorentino, 908, Boa Vista, nesta cidade de São Carlos, aos autores, no prazo de 15 dias, a contar da publicação desta sentença. Fixo multa diária de R\$ 100,00 aos requeridos, até o limite do valor do imóvel. Condeno os requeridos, ainda, ao pagamento da multa prevista no item 3.9 do contrato, 10% do valor total da venda e compra, valor atualizado monetariamente desde o ajuizamento da ação, com juros legais desde a citação. Condeno os requeridos, ainda, nas custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, com as ressalvas da Lei de Assistência Judiciária, isenção, se o caso (Rodney). Publicada nesta audiência, registrada, saem os presentes intimados." Eu, _____ Ana Carolina Fonseca Chieppe, Assistente Judiciário digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Requerentes (Luiz Gonzaga):
(Sonia Cristina):

Advs. Requerentes:

Requerido (Rodney):

Advs. Requerido: