



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: **1005778-94.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerente: **MARCIA SEDONILIA DELGADO DE OLIVEIRA**
 Requerido: **Valdomiro Marcianinha Pinto e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

MARCIA SEDONILIA DELGADO DE OLIVEIRA move ação de cobrança c.c. Reparação de danos materiais contra **WALDOMIRO MARCIANINHA PINTO e MÁRIO JÚLIO DE SANTANA e ELIONAI BARBOSA GOMES DE SANTANA**.

Alega, em síntese, que por meio de instrumento particular adquiriu um imóvel de Waldomiro, porém este anteriormente havia comprado de Mário Júlio e Elionai, que haviam comprado de Divaldo. Assevera que posteriormente houve anulação da alienação feita por Divaldo, retornando o bem ao seu patrimônio. Com isso a venda à autora restou frustrada, chegando-se a firmar uma transação extrajudicial entre a autora, Waldomiro e Júlio, sendo que estes dois últimos se obrigaram a entregar à autora um imóvel com as mesmas especificações do anterior, como forma de ressarcimento. O imóvel em questão deveria ser edificado em uma prazo de 180 dias, sob pena de multa diária de R\$50,00. Por fim, destaca que a legitimidade passiva da terceira ré se deve ao fato de ser esposa de Mário, bem como de ter participado da primeira venda, frustrada. Pleiteia o pagamento de R\$ 25.150,00, a título de multa, bem como indenização pela diferença de valores entre a avaliação do imóvel que foi dado à autora e a avaliação do imóvel que a autora deveria ter recebido.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 06/36

Conciliação prejudicada (fl. 53).

Os réus Mário e Elionai, citados por edital (fls. 84/87), ofertaram contestação através de curador especial, por negativa geral (fls. 91/93).

Já Valdomiro, citado à fl. 50, também apresentou defesa na forma de contestação (fls. 102/106). Argumentou que a citação por edital dos outros réus foi precoce; que o atraso nas obras se deu em razão da autora ter solicitado a mudança do projeto inicial, o que provocou o atraso; que a construção era obrigação de Mário, devendo apenas ele ser condenado na multa; que



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

foi além de suas obrigações no negócio, pois contratou outros pedreiros depois do abandono do corréu, que estava incumbindo da construção. Pede a improcedência.

Réplicas às fls. 97/98 e 110/111. Argumentou-se que o atraso se deu em razão de culpa exclusiva dos réus, os quais se obrigaram solidariamente.

Instadas as partes a indicaram as provas a produzir, o curador especial pediu novas diligências para localização dos corréus com paradeiro ignorado (fl. 115); a autora pediu a designação de audiência de conciliação, além de prova pericial e oral (fl. 118) e o corréu Waldomiro pediu a produção de prova oral, bem como novas diligências para localização dos outros corréus (fl. 119).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil. Com efeito, foram realizadas diversas diligências no sentido de localizar os corréus Mário Júlio e Elionai (fls. 43; 58; 67; 77), todas sem êxito. Novas diligências apenas iriam retardar o feito, indevidamente. Aliás, nada obsta que as próprias partes assumam a tarefa de encontrá-los, máxime por serem os maiores interessados. O Poder Judiciário não pode ser usado como instrumento de localização de partes.

Ademais, causa estranheza a inclusão da Elionai na demanda. Como se nota no termo de acordo (fls. 19/23) ela não participou do negócio, tampouco assumiu qualquer obrigação. O mero fato de ter participado do negócio anterior, ou de ser esposa de Mário Júlio, não tem o condão de torná-la ré nestes autos, razão pela qual é parte ilegítima, ficando excluída.

Feitas essas considerações, passo a analisar o mérito.

Trata-se de demanda em que a autora adquiriu imóvel, mas depois a alienação foi desfeita em razão da evicção de uma das vendas que antecedeu a sua, conforme cópia da sentença constante às fls. 13/14. Como forma de ressarcimento, firmou acordo com quem lhe havia vendido o imóvel (Waldomiro), e com quem vendeu a Waldomiro (Mário Júlio). O objeto do acordo era a entrega de imóvel com condições semelhantes ao anterior, que deveria ser construído e entregue em 180 dias, a contar da celebração do negócio jurídico, 01/07/2011.

Pois bem.

Não se nega a celebração do acordo de vontades, tampouco o atraso na entrega. Inclusive o acordo se encontra acostado às fls. 19/23. Assim, tem-se como incontroversa a



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

obrigação assumida por todos os réus, de entregar à autora o imóvel, bem como que a obrigação teve seu desfecho tardiamente.

A autora asseverou que o imóvel somente foi entregue em 15/05/2013, o que também não se impugnou. O prazo previsto para entrega seria 28/12/2011, ou seja, 180 dias depois do pacto.

Cabe destacar que a assunção da obrigação se deu de forma solidária, não se falando em obrigação divisível, ou responsabilidade apenas de alguns dos réus. A cláusula constante da transação (fl. 20), intitulada " Dos danos sofridos e da reparação", dizia claramente isso, *verbis*: "Em razão dos danos patrimoniais experimentados pela CONTRATANTE 1, os CONTRATANTES 2 e 3, resolvem ressarcir-la, entregando imóvel com as mesmas especificações do imóvel expropriado".

Dessa forma, a autora poderia até mesmo escolher contra quem ajuizar a demanda, ou ajuíza-la contra ambos, como fez.

Ademais, Waldomiro aduz que o atraso se deu em razão da alteração no projeto inicial da construção, bem como por ter que contratar novos pedreiros. Com isso restou clarividente que houve o atraso, e que o contestante tem culpa, ao menos em parte. Não só pelo fato dos imprevistos com a mão de obra, de total responsabilidade dos réus, mas também, ainda que tenha sido alterado o projeto inicial, ao que tudo indica houve aceitação dessa alteração. Caso contrário, cabia aos réus firmarem outro termo de acordo, ou mesmo provocar o Poder Judiciário para solução do entrave.

Portanto, não vinga o argumento de que o projeto inicial foi alterado pela autora, assim como não vinga que a responsabilidade pela mão de obra era apenas de um ou outro réus. A obrigação foi assumida em conjunto e, por isso, evidente a responsabilidade dupla.

A multa, uma vez pactuada entre as partes (fl. 21), e demonstrado atraso e culpa dos réus, deve ser aplicada, em homenagem à autonomia da vontade e à força negocial dos contratos. Entretanto, seu arbitramento deve se dar com muita parcimônia, evitando-se que seja exorbitante e redunde em enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, considerando o comportamento da autora, que permaneceu inerte por período razoável antes de se socorrer do Judiciário situação que, por óbvio, fez com que a multa fosse aumentada, razoável a fixação em R\$ 10.000,00, modulação esta com fundamento no princípio da proporcionalidade.

De outra banda, sobre as condições do imóvel, inferiores ao pactuado, sustenta a autora: "a casa possui cerca de 41,93 m² de área construída, quando o correto deveria ser 60,00 m²;



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

a varanda possui cerca de 13,20 m², quando deveria ter 36 m²; não foi colocada qualquer piscina, que deveria ter 6,00 m²".

Entretanto, cabe à autora fazer pedido certo, o que não ocorreu "in casu". Se a própria parte recebeu o imóvel, significa que aceitou a obra ao menos em parte, tendo tempo hábil para verificar eventuais equívocos que lhe possibilitariam fazer pedido certo e determinado, para a devida análise judicial.

A sua desídia leva, portanto, à improcedência por falta de elementos aptos a evidenciar o direito buscado.

Diante do exposto, com relação a Elionai Barbosa Gomes de Santana, **JULGO EXTINTO O FEITO, SEM EXAME DO MÉRITO**, com fundamento no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil; com relação aos corréus Waldomiro Marcianinha Pinto e Mário Júlio de Santana, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, com exame do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar ao pagamento de R\$ 10.000,00, a título de *astreintes* referentes ao termo de acordo extrajudicial encartados aos autos.

Pela sucumbência recíproca, a autora arcará com 50% das custas e despesas processuais, ficando o restante a cargo dos réus. Além disso, cada parte arcará com os honorários de seu patrono.

A autora pagará R\$500,00 de honorários à parte excluída por ilegitimidade (artigo 20, §4º, do CPC).

Oportunamente, archive-se.

PRIC

São Carlos, 06 de outubro de 2015.

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