

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004447-09.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**
 Requerente: **JULIANA DE OLIVEIRA**
 Requerido: **HERING ARTUR DOMINGUES**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Juliana de Oliveira move *ação condenatória de obrigação de fazer* contra Hering Artur Domingues, sustentando que as partes adquiriram um imóvel e, na sequência, celebraram negócio pelo qual obrigou-se a autora ao pagamento de R\$ 30.000,00, e o réu a transferir a autora a sua metade do imóvel. Todavia, diz que o réu está indevidamente recusando-se a transferir a sua metade. Sob tais fundamentos, pede a condenação do réu ao cumprimento da obrigação de fazer correspondente.

O réu, citado, contestou às fls. 54/62, alegando ausência de interesse processual, impossibilidade jurídica do pedido, e, no mérito, que não houve negócio ou contrato, e sim um simples ajuste preliminar, sem a definição do preço, não titularizando a autora o direito afirmado.

A autora ofereceu réplica, fls. 71/75.

É o relatório. Decido.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "**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, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

A preliminar de impossibilidade jurídica do pedido não é conhecida pois a referida condição da ação não mais subsiste em nosso ordenamento jurídico, tendo sido suprimida pelo CPC-15.

A preliminar de ausência de interesse processual deve ser afastada, porquanto há pretensão resistida e a via eleita pela autora, para deduzir a sua postulação, é adequada.

Ingressa-se no mérito.

A controvérsia recai sobre a natureza jurídica do "**termo de compromisso**" de fls. 07, extraído-se das manifestações das partes que: para a autora, cuida-se de um verdadeiro contrato que obriga o réu emitir declaração de vontade transferindo à autora metade do imóvel, cabendo à autora o pagamento do preço correspondente, de R\$ 30.000,00; para o réu, configura simples ajuste preliminar, que não acarreta a obrigação de transferência, mesmo porque ainda haveria de ser negociado o preço final.

Lido o termo de compromisso, não há dúvida tratar-se de documento singelo, redigido com insuficiente zelo. Todavia, embora conciso e simples o instrumento, o leitor atento, valendo-se do contexto que nos é revelado pela **conversa travada pelas partes por e-mail** – confira-se fls. 29/32 –, não titubeia em afirmar que, no ponto, está a autora com a razão.

Com efeito, a diretriz hermenêutica do art. 112 do Código Civil, neste aspecto, mostra-se de suma importância. Diz o dispositivo: "**Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.**"

Tal parâmetro revela que, em relação ao documento em pauta, as partes efetivamente celebraram um contrato e, no mais, disseram "terreno", mas quiseram dizer "imóvel",



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

assertiva que, como será demonstrado a seguir, parece-nos evidente.

Realmente, extraindo-se do texto de fls. 07 tudo o quanto pode ele nos dizer, verificamos que, ali, a autora está obrigando-se a pagar ao réu R\$ 30.000,00 pela "**parte do mesmo [do réu] no terreno**".

Se a autora está pagando a parte do réu no "terreno", é porque ficará ela, a autora, com o "terreno" em questão.

O pagamento é a **contrapartida pela parte do réu**.

Não se trata de um negócio jurídico unilateral, isto é, que gera obrigações apenas para uma das partes envolvidas. É negócio bilateral, ou seja, um contrato: obrigações foram constituídas para os dois participantes. A obrigação da autora: pagar o preço. A do réu: transferir o terreno. **Uma obrigação é a contraface da outra.**

Não tem relevância a questão apresentada pelo réu, relativamente aos requisitos previstos no decreto-lei nº 58/1937, pois aqui não se cuida daquele contrato específico.

E os requisitos do art. 104 do CC estão satisfeitos.

Quanto ao uso do vocábulo "terreno", emerge dos autos com clareza que, ali, as partes quiseram mesmo dizer "imóvel".

Isto por duas razões.

A primeira está contida no próprio termo de compromisso. Nele, vemos que a autora diz que está comprometendo-se a pagar ao réu pela "parte do mesmo no terreno situado à Rua Syllas da Silva Rosa, 755, no qual residido atualmente" (grifo nosso).

Ora, é óbvio que a autora não residia nem poderia residir em um simples terreno, e sim em um imóvel com contrução. Se o pagamento se faz pelo terreno no qual reside, a palavra "terreno" foi aí utilizada não de modo literal, mas no sentido de imóvel mesmo.

A segunda revela-se espontaneamente pela leitura da sequência de e-mails trocada pelas próprias partes envolvidas, às fls. 29/32.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O termo de compromisso foi assinado em 22.01.2013 e os e-mails são de 2015, sendo que o longo lapso temporal justifica-se porque, como constou no próprio termo de compromisso, a autora somente pagaria ao réu a segunda parcela de R\$ 15.000,00 "assim que for quitado o terreno" (fls. 07), junto à promitente vendedora, Embaré Empreendimentos Imobiliários Ltda, fls. 09.

A sequência resumida das mensagens é a seguinte:

A autora, em 07.10.2015, fls. 32:	Pede ao réu que entregue os documentos para as partes fazerem o contrato de cessão pelo qual o réu transfere seus direitos sobre o imóvel para a autora. Após tal cessão, diz a autora que conseguirá fazer a escritura totalmente para o seu próprio nome.
O réu, em 07.10.2015, fls. 31:	Questiona a autora o que seria esse contrato e indaga sobre a sua parte no imóvel.
A autora, ainda em 07.10.2015, fls. 31:	Esclarece que já quitou a dívida junto à promitente compradora e que o contrato de cessão é para os 50% do réu serem transferidos a ela, que imediatamente começaria, por sua vez, a pagar os restantes R\$ 15.000,00.
O réu, também em 07.10.2015, fls. 31:	Diz que não considera justa a proposta da autora porque a parte dele "depreciou muito" vez que "o imóvel valorizou" e a autora, no final das contas, pagaria R\$ 30.000,00 enquanto que só o terreno, na data em que a mensagem é encaminhada, já estava valendo R\$ 100.000,00.
A autora, em 08.10.2015, fls. 31:	Afirma a validade do acordo que fizeram e que tudo já estava "certo e resolvido".
A autora, novamente em 08.10.2015, fls. 31:	Diz que se o réu não considerava justa a proposta, deveria ter recusado o acordo quando foi feito.
O réu, em 08.10.2015, fls. 30:	Diz que quando foi feito o acordo "o cenário era outro e os valores também". Por isso a injustiça.
A autora, em 08.10.2015, fls. 30:	Revela a sua surpresa com a conduta do réu.
O réu, em 08.10.2015, fls. 30:	Diz que não está querendo enriquecer ilicitamente, e somente acredita que o valor que tinham combinado


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

	há três anos deveria ser atualizado conforme a valorização do imóvel. De qualquer forma, já falou que a casa é mesmo da autora. Somente quer discutir o valor.
A autora, em 08.10.2015, fls. 30:	Diz que realmente precisam conversar pessoalmente.
O réu, em 08.10.2015, fls. 29/30:	Reitera que, considerada a valorização do imóvel ao longo dos anos, é injusto o valor remanescente de apenas R\$ 15.000,00.
A autora, em 08.10.2015, fls. 29:	Reafirma o valor do acordo que foi feito e assinado pelas partes, e que, por outro lado, aceita pagar o montante remanescente de uma só vez, e não em parcelas.
O réu, em 08.10.2015, fls. 29:	Confirma que o acordo tem valor mas que não é justo e quer apenas o mínimo que seria de direito.
A autora, em 08.10.2015, fls. 29:	Diz que não está gostando do rumo da conversa e que consegue pagar os R\$ 15.000,00 à vista.

Ora, lidas as mensagens trocadas entre as partes, especialmente as do próprio réu, com todas as vênias a entendimento distinto, é insustentável a tese, articulada em juízo, de que o termo de compromisso seria um simples ajuste preliminar sem eficácia negocial.

Na realidade, o que houve foi a valorização superveniente do imóvel, após três anos – fato previsível, por sinal -, o que gerou o arrependimento do autor quanto ao contrato anteriormente celebrado.

Tal arrependimento não é fato suficiente para retirar a eficácia jurídica vinculante do contrato que celebrou com a autora e a partir do qual notamos, com clareza, que desde 2.013 o réu desvinculou-se do imóvel e seu direito passou a ser apenas o de receber da autora os R\$ 15.000,00 restantes.

À vista do acordo e seus termos, não se pode aceitar a tese do réu, porque ela descaracterizaria a dinâmica do negócio privado convencionado entre as partes. Com efeito, o capital do réu não estava investido no imóvel ao longo desses três anos, o que está implícito na lógica do pensamento por ele proposto. Ao contrário: trata-se apenas de um crédito de R\$



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

15.000,00 que o réu, desde 22.01.2013, tem em face da autora, como contrapartida da obrigação que assumiu, perante ela, de transmitir-se a sua parte dos direitos aquisitivos sobre o bem.

Quanto as partes fizeram o acordo, houve um redesenho dos direitos e obrigações de cada uma, e tal redesenho deve ser mantido, em obediência à força vinculante dos contratos, da autonomia privada, da liberdade de contratar.

Noutro giro, para a justa composição da lide, é forçoso reconhecer o direito do réu de receber os R\$ 15.000,00 com atualização monetária.

De fato, o acordo foi celebrado em 22.01.2013, e por um lapso não contém cláusula de atualização monetária, omissão inconcebível porquanto já no contrato constava que o pagamento da segunda parcela somente ocorreria após a quitação integral da promessa de compra e venda junto à promitente compradora, anos depois. Se a autora não pagar ao réu o valor corrigido, haverá, sem qualquer dúvida, enriquecimento ilícito de sua parte.

Lembre-se que a correção monetária corresponde a um simples mecanismo de recomposição da moeda e deve ser considerada implícita no caso. Se as partes não previram como deve ser feita a correção, admite-se questionamento sobre o índice a ser aplicado, mas não sobre a necessidade de atualização.

Não se olvide que a correção monetária, longe de se configurar um *plus* é mera atualização do valor nominal da moeda ao seu valor real.

Cumprе registrar a advertência do eminente jurista e ex-ministro do STF, Carlos Ayres Britto, que, em artigo acadêmico, frisou deva a correção monetária ser compreendida como verdadeiro instituto de direito constitucional, como fator de equilíbrio econômico-financeiro, impeditivo de dano material e correlato enriquecimento sem causa (AYRES BRITTO, Carlos. O regime constitucional da correção monetária. Revista de Direito Administrativo. Vol. 203. Jan/Mar 1996).

E, avançando em tal entendimento, o mesmo ministro, ao proferir seu voto na


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ADIn 4.357/DF, na qual foi julgada parcialmente inconstitucional a EC 62/09, que tratou dos precatórios judiciais e cuidou da atualização monetária dos débitos da fazenda pública, salientou, no concernente à função desempenhada pela atualização: “(...) A finalidade da correção monetária, enquanto instituto de Direito Constitucional, não é deixar mais rico o beneficiário, nem mais pobre o sujeito passivo de uma dada obrigação de pagamento. É deixá-los tal como qualitativamente se encontravam, no momento em que se formou a relação obrigacional. Daí me parecer correto ajuizar que a correção monetária constitui verdadeiro direito subjetivo do credor, seja ele público, ou, então, privado. Não, porém, uma nova categoria de direito subjetivo, superposta àquele de receber uma prestação obrigacional em dinheiro. O direito mesmo à percepção da originária paga é que só existe em plenitude, se monetariamente corrigido. Donde a correção monetária constituir-se em elemento do direito subjetivo à percepção de uma determinada paga (integral) em dinheiro. Não há dois direitos, portanto, mas um único direito de receber, corrigidamente, um valor em dinheiro. Pois que, sem a correção, o titular do direito só o recebe mutilada ou parcialmente. Enquanto o sujeito passivo da obrigação, correlatamente, dessa obrigação apenas se desincumbe de modo reduzido.(...)”

Também cumpre observar a íntima ligação entre a correção monetária e o direito de propriedade, enfatizada pelo em. Min. LUIX FUX nas suas ponderações lançadas no bojo da ADIn 4.357/DF acima referida: “(...) Daí que a correção monetária de valores no tempo é circunstância que decorre diretamente do núcleo essencial do direito de propriedade (CF, art. 5º, XXII). Corrigem-se valores nominais para que permaneçam com o mesmo valor econômico ao longo do tempo, diante da inflação. A ideia é simplesmente preservar o direito original em sua genuína extensão. Nesse sentido, o direito à correção monetária é reflexo imediato da proteção da propriedade. Deixar de atualizar valores pecuniários ou atualizá-los segundo critérios evidentemente incapazes de capturar o fenômeno inflacionário representa aniquilar o direito propriedade em seu núcleo essencial. (...)”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nessa linha de raciocínio, temos que o crédito do réu perante a autora, indiscutivelmente, integra seu patrimônio. O crédito é de propriedade do réu. Se o valor não for corrigido, parte desse crédito resulta mutilado pela corrosão inflacionária. Não só desequilibra-se a relação privada, como também ofende-se um direito fundamental do réu.

Imperiosa a atualização monetária.

Tendo em vista a adequação ao caso, o índice a ser adotado corresponderá ao da tabela prática do TJSP, que é o válido para as dívidas em geral.

Nos termos dos arts. 514 e, especialmente, 787 do CPC-15, a presente sentença somente produzirá os efeitos da declaração de vontade não emitida – art. 501 do CPC-15 – após a autora depositar em juízo o valor integral devido, com reconhecimento judicial, em conformidade com os critérios aqui estabelecidos. Incidem juros moratórios se o depósito for efetuado após o trânsito em julgado.

Por fim, observo que como as partes não são proprietárias do imóvel (confira-se a mat. de fls. 27/28), e sim simples promitentes compradores, a declaração de vontade que constitui o objeto da presente sentença não é nem pode ser a de transferir a propriedade do imóvel, e sim a de transferir os direitos que o réu possui sobre o referido bem, resultantes do contrato firmado com a Embaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente a ação** para condenar o réu a emitir declaração de vontade transferindo para a autora todos os direitos aquisitivos que possui sobre o imóvel situado na Rua Syllas da Silva Rosa, 755 (objeto do contrato nº 435, celebrado entre as partes e a Embaré Empreendimentos Imobiliários Ltda), produzindo a presente sentença **todos os efeitos da declaração não emitida**, após o **trânsito em julgado** e o **depósito, pela autora, do preço integral, assim declarado pelo juízo**.

O preço integral a ser depositado pela autora corresponde a R\$ 15.000,00 com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 22.01.2013 e juros moratórios de 1% ao mês

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

desde o trânsito em julgado da sentença.

Uma vez depositado o valor, será o réu intimado a, em 15 dias úteis, manifestar-se sobre o montante depositado, decidindo a seguir o juiz a respeito.

Após proferida a decisão do juiz declarando que a autora efetivou o depósito integral do preço, será oficiado à Embaré Empreendimentos Imobiliários Ltda para que tome ciência da integral transferência dos direitos aquisitivos do réu à autora, por força da presente sentença.

A autora decaiu de parte mínima do pedido, razão pela qual condeno o réu nas custas e despesas e honorários, arbitrados estes em R\$ 1.000,00, observada a AJG.

P.I.

São Carlos, 11 de julho de 2016.

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