

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003864-87.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Enide Oliveira Antonio**
 Requerido: **Thiago Delgado de Aguilar e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

Enide Oliveira Antonio ajuizou ação contra **Thiago Delgado de Aguilar e Bruna Cristina Amarante de Aguilar** alegando, em síntese, que em 25 de fevereiro de 2016 celebrou com os réus instrumento particular de compra e venda de um imóvel, matrícula nº 127.387 do CRI local, pelo valor de R\$ 180.000,00. Ajustou-se entrada de R\$ 30.000,00, a ser paga em até 12 parcelas mensais de R\$ 2.500,00. O saldo de R\$ 150.000,00 seria pago em 54 parcelas mensais, sendo 12 de R\$ 1.000,00, 12 de R\$ 2.000,00, 12 de R\$ 3.000,00, 12 de R\$ 4.000,00 e 06 de R\$ 5.000,00. Ocorre que o pagamento da entrada feito pelos réus foi parcial, no valor somado de R\$ 8.440,00, restando vencido o montante de R\$ 21.560,00. Quanto às parcelas, foram pagas as 5 primeiras das 12 estipuladas no valor de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 5.000,00, o que representa débito de R\$ 7.000,00. Por isso, quanto à entrada e parcela mensal, o saldo devedor final, atualizado, é de R\$ 30.108,17. Pede a resolução do contrato, salvo se os réus purgarem a mora, uma vez citados. Em razão da permanência dos réus no imóvel, pleiteia a fixação de aluguel no valor mensal de R\$ 700,00, de fevereiro de 2016 até a desocupação. Compromete-se a devolver os valores recebidos, abatidos o valor dos aluguéis e eventuais danos no imóvel, assim como impostos vencidos e taxas incidentes. Pleiteou tutela provisória de reintegração de posse. Negou má-fé, a despeito da cláusula 7ª, porque os réus sabiam do financiamento, e haveria quitação junto à instituição financeira até o final do contrato, ocasião em que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Juntou documentos.

Emendada a inicial, o pedido de tutela provisória foi indeferido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

Os réus foram citados e contestaram alegando, em suma, que deixaram de pagar o quanto avençado em razão da notícia de que o imóvel negociado fora dado em alienação fiduciária, fato desconhecido, em observância à cláusula 7ª do contrato. Além disso, tomaram conhecimento de ações contra a autora. Ademais, souberam que a autora não estaria efetuado o pagamento das parcelas atinentes ao financiamento. Impugnaram o pedido de arbitramento de aluguel. Postularam, seja arbitrado algum valor, que se considere a data da citação e o patamar de R\$ 600,00. Em reconvenção, sustentam a culpa da autora para a resolução do contrato, ao omitir informação que, caso conhecida, não daria ensejo à pactuação. Pedem a devolução com juros e correção monetária dos valores pagos. Pleiteiam também indenização por danos morais, no valor de R\$ 5.000,00.

A autora apresentou réplica e contestou a reconvenção, tendo os réus se manifestado novamente.

Os réus pediram a gratuidade processual.

As partes não especificaram as provas que pretendiam produzir.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

Apenas o pedido inicial é procedente.

A autora alegou que os réus sabiam que o imóvel estava financiado e, mesmo assim, se dispuseram a firmar o compromisso de compra e venda. Isto está claro pelas conversas por aplicativo de celular, que não foram especificamente impugnadas em contestação.

Além disso – e mais importante – a informação a respeito desse financiamento constava na matrícula do imóvel, uma vez que o R.11, que inscreveu a alienação fiduciária, é de 14 de outubro de 2014, e compromisso de compra e venda foi firmado em 25 de fevereiro de 2016. E sabe-se que, em qualquer negociação, ninguém se priva de extrair certidão atualizada da matrícula do bem. Trata-se de cautela mínima e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

básica.

Ademais, os réus alegaram que a autora teria dívidas com terceiros e não estaria pagando pontualmente o financiamento. Cuida-se de alegação que não encontra respaldo documental. Embora se tenha conferido oportunidade para produção de provas, os réus ficaram-se inertes. Por isso, não se desincumbiram do ônus de provar os fatos alegados.

Logo, os réus não poderiam alegar ignorância.

É certo que a cláusula 7ª do compromisso de compra e venda, segundo a qual o imóvel estaria livre de dívidas e ônus, não corresponde à realidade. Todavia, isto era de conhecimento presumido dos réus. Assim, nenhuma parte pode alegar má-fé do outro contratante.

Nesse contexto, uma vez incontroverso o inadimplemento dos réus, que deixaram de pagar o valor parcelado da entrada e das mensalidades pactuadas, e não havendo purgação da mora, é caso de se declarar rescindido o contrato, por culpa dos réus, e não da autora.

Quanto aos aluguéis, parece lógico e natural que os réus o paguem desde o momento em que firmado o contrato, em 25 de fevereiro de 2016, e não apenas a partir da data da citação, sob pena de enriquecimento sem causa deles, que usufruíam de imóvel sem a contrapartida correspondente.

E, no tocante aos valores, nota-se que as partes firmaram, em 2015, contrato de aluguel, estipulando-se o valor de R\$ 600,00. Então, é razoável o pedido inicial, para arbitramento em R\$ 700,00, até porque tal valor não sofrerá acréscimo anual e vigorará até a efetiva desocupação.

A autora deverá devolver aos réus todos os valores recebidos, não com juros de mora, porque nesta não incidiu, mas apenas com correção monetária, desde cada prestação paga. Desse valor deverá ser abatido aluguel mensal de R\$ 700,00, que deverá ser corrigido de cada vencimento, e com juros de mora, contados da citação. Poderão ser abatidos eventuais impostos ou taxas em aberto relacionados ao período de ocupação e possíveis danos no imóvel, que dependerão de apuração na fase de cumprimento de sentença, mediante liquidação, se necessária.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

Por fim, não comporta acolhimento o pedido de concessão de gratuidade aos réus. Primeiro, porque eles celebraram compromisso de compra e venda de imóvel, no valor de R\$ 180.000,00, que é expressivo, e tinham disponibilidade para pagar valores mensais substanciais, somente deixando de fazê-lo não por falta de recursos, mas sim sob o argumento de que a autora omitira informação relevante. Segundo, constituíram advogado particular. Terceiro, são comerciantes e sempre pagaram aluguel para a autora, relativo ao mesmo imóvel. Portanto, têm efetivamente condições de pagar as custas do processo, sem prejuízo do próprio sustento ou da família.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido para:**

(i) declarar rescindido o compromisso de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 127.387 do CRI local;

(ii) conceder o prazo de trinta dias para desocupação voluntária do imóvel pelos réus, a contar da publicação desta sentença, sob pena de despejo compulsório, expedindo-se oportunamente mandado;

(iii) condenar a autora a restituir aos réus todas as importâncias recebidas a título de entrada e parcelas mensais, com correção monetária apenas, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada recebimento;

(iv) autorizar o abatimento dos aluguéis mensais a cargo dos réus, no valor mensal de R\$ 700,00 (setecentos reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada mês vencido, desde 25 de fevereiro de 2016, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação, bem como de eventuais impostos e taxas incidentes sobre o bem, e danos existentes, tudo a ser apurado em liquidação na fase de cumprimento de sentença, se necessária. Em consequência, julgo improcedente o pedido deduzido na reconvenção, extinguindo-se os processos, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre a diferença que terão a receber da autora, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

Processo Civil. Os réus deverão recolher as custas correspondentes à reconvenção, sob pena de inscrição em dívida ativa. Anote-se desde logo que a impugnação ao indeferimento da gratuidade processual há de ser feito em sede de recurso de apelação.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 12 de dezembro de 2017.

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