



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0020244-18.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Eduardo Paiva Baeta e outro**
 Requerido: **Antonio Aparecido de Oliveira e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 17 de julho de 2014, faço estes autos
 conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.
 Dr. **MILTON COUTINHO GORDO.**
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.
 Processo nº 2124/11

VISTOS

EDUARDO PAIVA BAETA e SANDRA DANIELA BIANCHI BAETA ajuizaram Ação de **RESCISÃO CONTRATUAL c.c INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS** em face de **ANTONIO APARECIDO DE OLIVEIRA, VERA MARIA CORREA BARROS DE OLIVEIRA e VITÓRIA IMÓVEIS**, todos devidamente qualificados.

Aduzem os Autores, em síntese, que tendo interesse em vender o imóvel de sua propriedade, situado no Parque Santa



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

Mônica procuraram a empresa requerida para negociá-lo o que acabaram por concretizar. Ocorre que na sequência, vieram a descobrir a averbação de uma penhora sobre o terreno que receberam como parte do pagamento da referida venda e, em seguida, não receberam o cheque, de emissão dos correqueridos, por insuficiência de fundos e conta encerrada. Tentaram diversas vezes uma solução amigável, sem êxito. Buscam, assim, a rescisão do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda exibido a fls. 13 e ss. Juntaram documentos a fls.07/30.

Devidamente citados, os correqueridos contestaram a fls.40/47, sustentando, em síntese que: 1) não entendem o pedido de rescisão contratual, por já terem resolvido com os requerentes rescindir/anular o compromisso antes mesmo da compensação do primeiro cheque; 2) nos documentos apresentados a fls. 15 e 18 existem bens relacionados e entregues dados como forma de pagamento e aceitos pelos autores, que não são de propriedade dos requeridos o que tornou nulo o compromisso firmado entre as partes; 3) o instrumento particular de compromisso de compra e venda nem sequer chegou a gerar efeitos entre as partes visto que o mesmo não foi levado a registro. No mais, rebateram a inicial e pediu a improcedência da ação.

Devidamente citada, a correquerida VITÓRIA IMÓVEIS LTDA contestou pedindo, preliminarmente sua exclusão do pólo passivo. No mérito, sustentou, em síntese, que: 1) não recebeu qualquer verba a título de comissão imobiliária quando da venda, apenas a promessa de receber a comissão em partes, conforme a compensação dos cheques pré-datados constantes do contrato, o que não chegou a ocorrer, pois logo o primeiro cheque voltou sem fundos, sendo também vítima desta transação, e portanto, não deve ser parte desta lide, devendo ser excluída do polo passivo; 2) o negócio foi efetuado por única vontade das partes dos vendedores e compradores; 4) não há que se falar em dano moral e material, uma vez que nada recebeu. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.



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

Sobreveio réplica a fls. 81/84.

As partes foram instadas a produzir provas, pelo despacho de fls.85; os correqueridos Antonio Aparecido e Vera Maria demonstraram desinteresse; os autores solicitaram prova testemunhal e a correquerida Vitória Imóveis permaneceu inerte.

Houve audiência de tentativa de conciliação, que restou infrutífera (fls.91/94).

Em apenso, segue Impugnação ao Valor da Causa e Impugnação do pedido de assistência judiciária gratuita, que já foram julgadas. A impugnação ao valor da causa foi acolhida o mesmo ocorrendo com a impugnação a assistência judiciária gratuita, tendo o impugnado recolhido as custas necessárias.

Pelo despacho de fls. 105 a instrução foi encerrada.

Alegações finais dos autores forem encartadas a fls. 107/108, a fls. 110/112 a copostulada Vitória Imóveis juntou seus memoriais e os requeridos o fizeram a fls. 114.

É o relatório.

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE, por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.



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

A copostulada, **Vitória Imóveis**, atuou como **simples intermediária do negócio imobiliário**; diante da prova amealhada não se pode dizer que teve participação determinante, inspirando segurança aos autores quanto a sua validade, ou mesmo possibilidade de concretização; **assim, ela não deve ser mantida no polo passivo da demanda.**

No mérito.

Um negócio jurídico somente se declara nulo na presença de um dos vícios descritos no rol (taxativo) do art. 166 do CC. O caso não se sujeita a tal regra e também não se sujeita a previsão genérica do art. 138 do CC, tampouco aquela do art. 171 do mesmo “códex”.

Destarte os argumentos de fls. 41 não procedem.

Os autores pretendem, via deste procedimento, atribuir aos réus a responsabilidade exclusiva pelo insucesso no negócio.

Ocorre que sabiam estar recebendo em pagamento bens de terceiros, um deles menor, e mesmo assim deliberaram assinar o contrato, ou seja, concretizar o negócio.

A hipoteca foi registrada na matrícula 56.842 em 19/01/11, ou seja, lá estava quando o contrato examinado foi assinado!

Assim, me parece evidente que os autores assumiram, conscientemente, um (grande) risco na empreitada, cabendo ressaltar que se trata de pessoas maiores e capazes, donos de imóvel localizado em loteamento de “alto padrão”, exclusivamente residencial, portanto, com plenas condições de aquilatar as consequências de seus atos.



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

Cabe ainda ressaltar as substituições lançadas no “adendo” contratual.

Por outro lado, os réus não podem ser responsabilizados por eventuais dificuldades no cumprimento do negócio que os autores entabularam na sequência (já considerando como certo o recebimento de valores), até porque **nenhuma participação nele tiveram**.

Também não quadra na espécie – um desacordo comercial sem maiores consequências – o pleito de danos morais.

Assim me parece que os autores fazem jus ao recebimento da multa prevista na cláusula 3.4, apenas em face dos copostulados remanescentes que entregaram em pagamento cheques sem a devida provisão de fundos (circunstância incontroversa).

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PLEITO INICIAL**, apenas e tão somente para que os correqueridos **ANTONIO APARECIDO DE OLIVEIRA** e **VERA MARIA CORREA BARROS DE OLIVEIRA**, paguem aos autores, **EDUARDO PAIVA BAETA** e **SANDRA DANIELA BIANCHI BAETA** o valor da multa estipulada na cláusula 3.4 do contrato (cf. fls. 15/16). Tal montante deve ser corrigido a contar do ajuizamento incidindo juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Conforme acima alinhavado, **JULGO EXTINTA** a presente ação em relação a correquerida **VITÓRIA IMÓVEIS** e o faço com



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

fundamento no art. 267, VI do CPC.

Ante a quase totalidade da sucumbência, ficam os autores condenados ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios aos patronos dos correqueridos, que fixo, por equidade, em R\$ 724,00 para cada um.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

P. R. I.

São Carlos, aos 05 de setembro de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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