


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **0011111-83.2010.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Procedimento Sumário - Adjudicação Compulsória**

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

**RELATÓRIO**

Ediminas Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda  
 propõe ação contra Gty Empreendimentos Imobiliarios.

Aduz a autora, em síntese, que adquiriu da requerida os lotes descritos às fls. 02/03, do loteamento “Jardim Vista Alegre”, os quais foram pagos à vista, no ato da assinatura do contrato, e que, passado mais de ano, não consegue da compromitente vendedora a outorga da escritura. Pede pela procedência da ação a fim de serem adjudicados os imóveis descritos na exordial, com a expedição da carta de adjudicação, que servirá de título para o registro.

A inicial veio instruída por documentos às fls.05/52.

As partes foram convocadas à tentativa de conciliação, que resultou infrutífera (fls.74).

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação, alegando, em síntese, que: 1) por dificuldades financeiras, procurou a autora, que se propôs a emprestar, mediante garantia, o valor de R\$200.000,00 a juros de 4% a.m.; 2) o instrumento particular de venda e compra, firmado entre as partes, prometendo a venda dos lotes referidos à autora, era irreal, pois, pretendeu-se apenas, garantir o pagamento do empréstimo em apreço; 3) emitiu um cheque no valor de R\$200.000,00 a favor da autora, também como garantia do empréstimo, um dia antes da assinatura do compromisso celebrado, o que não faz sentido; 4) o lote 06 da quadra 01 corresponde ao pagamento dos juros do empréstimo. No mais, salienta ser o compromisso nulo, pois apenas um dos sócios o assinou, quando o Estatuto Social exigia a assinatura de dois dos sócios; por lesão, pois o preço dos lotes era muito inferior ao real; e por simulação, por haver pacto comissório


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

disfarçado. Rebateu a inicial e pediu pela improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 106/110.

Pelo despacho de fls.114, as partes foram instadas à produção de provas. A requerida solicitou prova pericial, documental, depoimento pessoal do autor e oitiva de testemunhas. O requerente permaneceu inerte.

O processo foi saneado, determinando-se a produção de prova pericial, fls. 169.

O laudo, porém, não foi produzido, em razão da ausência de colaboração da autora com a apresentação de documentos, o que ensejou a preclusão, conforme fls. 226.

*Seguem em apenso, os autos nº611/10 da Vara Única do Foro Distrital de Ibaté, redistribuídos a este juízo, sob o nº 1964/12, em 13.09.2012.*

Trata-se de Ação Monitória, na qual, a requerente afirma ser credora da requerida, pela quantia de R\$200.000,00, representada pelo cheque nº 000.058, o qual fora devolvido pelas alíneas 22 e 21, respectivamente. Pediu a procedência da ação e a condenação da Ré ao pagamento do valor devido. Juntou documentos às fls. 06/32.

Devidamente citada, a requerida apresentou embargos, nos mesmos moldes de sua contestação na ação de Adjudicação Compulsória, nº1156/10. Alegou ainda que: 1) a requerente confessa, na réplica da ação de adjudicação, que o cheque em apreço diz respeito ao contrato de empréstimo celebrado entre as partes; 2) há nulidade absoluta nesta avença, diante da caracterização de agiotagem; 3) a autora pede mais do que é devido, pois se cobra o cheque, não deveria pedir a adjudicação dos lotes, e vice-versa. Requer a procedência dos embargos, proclamando a nulidade do cheque, condenando a requerente à devolução em dobro dos valores cobrados indevidamente.

Transcorreu “in albis” o prazo para impugnação aos embargos (fls.161).

As partes foram instadas a produzir provas, pelo despacho de fls.170. A requerida solicitou prova pericial, documental, depoimento pessoal do autor 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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

oitiva de testemunhas. O requerente permaneceu inerte.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, 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).

Saliento que restou preclusa a produção a prova pericial.

Julgo conjuntamente as ações.

1- Adjudicação Compulsória

Cabe desde já consignar que ao replicar a defesa na ação de adjudicação compulsória a autora confirmou que o cheque que instrui a monitória que corria em Ibaté foi sacado para pagamento de um mútuo.

A ré, de sua feita, sustenta que "nem a autora prometeu comprar", nem ela vender os imóveis; o documento foi elaborado para garantir um empréstimo de R\$ 200.000,00 a juros de 4% ao mês, ou seja, típica agiotagem, a teor da MP 2.172-32 de 23/08/2001, art. 1º, inciso I e art. 2º; prova disso é que na véspera da assinatura do compromisso havia entregue à autora o cheque de fls. 103, de R\$ 200.000,00.

Peticionando a fls. 119 a autora informou ao juízo ter pago os R\$ 200.000,00 pelos lotes em dinheiro vivo; prática pouco comum e muito arriscada nos dias de hoje.

Não comprovou a saída do numerário em sua contabilidade.

Não se comprovou a origem de tais recursos que se revelaram, de fato, inexistentes. Tal valor não se costuma guardar em cédulas, e sim em instituições financeiras. Seria fácil comprovar o saque, a transferência, a operação financeira.

Limitou-se a trazer informe unilateral de seu contador, fls. 157, cabendo ressaltar que se trata de empresa regularmente constituída.


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Também não cooperou com o perito – fls. 184, 193 - e inviabilizou a prova da efetiva existência da promessa de compra e venda.

Saliente-se que o juízo já havia deliberado caber à autora a prova da concretização do pagamento, conforme fls. 169.

Nos termos do art. 1º, I e II da MP nº 2.172-32/2001, são nulas de pleno direito as estipulações usurárias, assim entendidas as que estabeleçam (a) nos contratos civis de mútuo, taxas de juros superiores às legalmente permitidas – que correspondem, na forma do art. 591 c/c 406 do CC, à taxa em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à fazenda nacional, permitida a capitalização anual (b) em outros contratos, desde que não disciplinados legalmente, lucros ou vantagens patrimoniais excessivos, estipulados em situação de vulnerabilidade da parte.

A sanção prevista para tal hipótese de nulidade corresponde à exclusão ou supressão do excesso indevido – redução dos juros, do preço, do lucro ou vantagem patrimonial – ou, em caso de já haver sido cumprida, a restituição em dobro do que foi pago em excesso.

O art. 2º do mesmo diploma estabelece que são nulas também as disposições contratuais que, "com o pretexto de conferir ou transmitir direitos, são celebradas para garantir, direta ou indiretamente, contratos civis de mútuo com estipulações usurárias"; situação que se confunde com a da simulação, causa de nulidade, igualmente, do negócio jurídico (art. 167, CC).

Como se trata de hipóteses de nulidade, deve ser pronunciada de ofício pelo juiz, "quando conhecer do negócio jurídico ou dos seus efeitos" (art. 168, parágrafo único do CC).

E, no caso específico das estipulações usurárias, o art. 3º da medida provisória já mencionada determina que, em demonstrada pelo prejudicado a verossimilhança de sua existência, caberá ao credor ou beneficiário do negócio o ônus de provar a regularidade jurídica das correspondentes obrigações.

É o caso dos autos.


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

A ré, no curso do processo, demonstrou robustamente a verossimilhança de sua alegação, inclusive no tocante às circunstâncias que a compeliram ao empréstimo, fls. 196 e ss.

Vê-se que os contratos de promessa de compra e venda que embasam a pretensão da autora são simulados e, em realidade, com o pretexto de conferir ou transmitir direitos, são celebrados para garantir, direta ou indiretamente, contratos civis de mútuo com estipulações usurárias.

Ante a nulidade do contrato de promessa de compra e venda, forçosa é a rejeição do pedido de adjudicação compulsória.

## 2- Monitória

Sustenta a ré, em suas manifestações, que emprestou da autora R\$ 200.000,00.

Tal é o valor do cheque cobrado na monitória, fls. 28 do apenso.

A ré não comprovou qualquer pagamento, de modo que deverá quitar o valor indicado na cártula, pena de enriquecimento ilícito.

Veja-se que o próprio valor de tal cheque afasta qualquer estipulação usurária.

Haverá de ser acolhida a monitória.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **julgo improcedente a ação de adjudicação compulsória** e, rejeitados os embargos monitórios, **procedente a ação monitória** para condenar a ré a pagar à autora R\$ 200.000,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP a partir da data de emissão do cheque, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Tendo em vista o desfecho das duas ações, arcará a autora com 70% das custas e despesas processuais, de modo global; a ré, com 30%. A autora pagará ao advogado da ré, já considerada a compensação parcial pela sucumbência recíproca,



**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

honorários de R\$ 5.000,00, em conformidade com os critérios do art. 20, §3º do CPC.

Quanto aos honorários depositados às fls. 177, restitua-se à autora.

P.R.I.

São Carlos, 01 de março de 2016.

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