



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0009134-56.2010.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
 Requerente: **Wilson Polli Junior e outro**
 Requerido: **José Aldo Canos e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

WILSON POLLI JUNIOR, MARIA ANGELA MIGLIATTI POLLI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de José Aldo Canos, Marize Canos, Silvio Luiz Manieri, também qualificados, alegando que, na condição de proprietários do imóvel objeto da matrícula nº 88.552 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, sobre o qual pende hipoteca em favor da *Caixa Econômica Federal*, em razão de financiamento imobiliário concedido em nome deles, autores, firmaram com os réus *Aldo* e *Marize*, em 24 de outubro de 2001, contrato de compromisso de compra e venda do imóvel em questão, tendo os réus pago R\$ 8.000,00 e se comprometido a honrar o pagamento das restantes prestações da dívida e a transferir o contrato para o seus próprios nomes, a despeito do que, sem cumprir essa obrigação última, os réus houveram por bem em ceder os direitos do referido contrato ao réu *Silvio*, conforme contrato datado de 28 de novembro de 2002, negócio ao qual eles, autores, prestaram anuência, destacando constar desta cessão as mesmas obrigações de honrar o pagamento das restantes prestações da dívida e a transferir o contrato para o seu próprio nome, verificando, entretanto, que o financiamento está em mora desde o vencimento da 46ª prestação em 28 de outubro de 2003, o que estaria causando prejuízos a eles, autores, na medida em que a *Caixa Econômica Federal* apontou seus nomes junto aos cadastros de inadimplentes, fato que já os impediu de realizar diversas compras a crédito no mercado local, e, também, de locar imóvel na cidade de Araraquara, e porque o réu *Silvio* não demonstra disposição em resolver a situação, a despeito das inúmeras tentativas já realizadas pelos autores, reclamam a rescisão dos contratos de cessão, reintegrando a eles, autores, na posse do imóvel, condenando-se o réu *Silvio* ao pagamento de indenização pelo dano moral no valor de R\$ 10.000,00 ou na forma de compensação com os valores pagos pelo réu.

O réu *Silvio* contestou o pedido sustentando que os próprios autores não se acautelaram acerca da efetiva transferência da titularidade do contrato junto à *Caixa Econômica Federal*, salientando que embora tenha havido alguma mora no pagamento das prestações, tal se deve à sua situação financeira precária gerada por desemprego, o que, a seu ver, afasta da possibilidade de dano moral, concluindo pela improcedência da ação.

Os réus *Aldo* e *Marize* foram citados por edital e não contestaram o pedido, sendo-lhe nomeado Curador Especial que contestou o pedido por negativa geral, sustentando mais que não teriam sido esgotados os meios de busca do paradeiro dos réus.

Os autores replicaram nos mesmos termos da inicial.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

Decido.

Não há vício ou falha alguma na citação edital, bastando a tanto verificar-se as várias e reiteradas diligências deste Juízo buscando localizar endereço dos réus, e mais precisamente, acerca do informe de fls. 114, o mandado de citação de fls. 119.

Diga-se mais, o art. 232, I, do Código de Processo Civil, expressamente descreve as condições e requisitos da citação edital, de modo que, uma vez observados, não há pretender-se que o Juízo determine diligências de busca ao paradeiro da parte, que, aliás, responde pela eventual falsidade da afirmação e requerimento dessa modalidade de citação, nos termos do que expressamente regula o art. 233 do mesmo *Codex*.

No mérito, temos que o réu *Silvio* admite a mora no pagamento das prestações, buscando justificar esse fato por conta de dificuldades financeiras geradas por desemprego.

Cabe analisar, contudo, que a obrigação de honrar o pagamento das prestações no vencimento foi expressamente assumido, conforme cláusula 3ª do contrato (fls. 63).

Mais que isso, assumiu também a obrigação de providenciar a transferência do contrato de financiamento junto à *Caixa Econômica Federal* para o seu próprio nome, conforme cláusula 5ª, obrigação à qual sequer se refere na contestação.

Tem-se, portanto, evidenciada a mora no cumprimento do contrato.

Veja-se ainda, que embora venha o réu *Silvio* juntando aos autos comprovantes de pagamento de prestações, esses documentos demonstram exatamente o quanto alegado pelos autores na inicial: que o réu *Silvio* realiza os pagamento com mora de dois (02) meses, o que pode ser conferido às fls. 231, com a parcela vencida em *abril de 2013* sendo quitada em *junho de 2013*; também às fls. 232, com a parcela vencida em *maio de 2013* sendo quitada em *julho de 2013*, gerando os sucessivos avisos do SPC aos autores, acerca da mora e da iminência de registro de seus nomes no cadastro de inadimplentes, conforme se lê às fls. 236, 249, 338, 339 e 340, só para ficamos nos tempos mais recentes.

Ora, é evidente o descumprimento do contrato, seja pela falta de providência visando regularizar a transferência da titularidade do contrato, seja pela mora no pagamento das prestações, ainda que se trate de mora purgada posteriormente, pois que com tal conduta o réu *Silvio* impõe à pessoa dos autores submeter-se a cobranças mensais, sempre acompanhadas da advertência de inclusão do nome em cadastros de inadimplentes, o que, aliás, ocorreu.

Logo, é de rigor dar-se por rescindido o contrato, reintegrando-se os autores na posse do imóvel, a propósito da jurisprudência: *“o réu não cumpriu com uma das obrigações assumidas em contrato, o de continuar o pagamento das prestações do financiamento habitacional. Assim, ante o inadimplemento e mora do réu, é cabível a rescisão contratual, diante da regra do artigo 475, do Código Civil”* (cf. Ap. nº 9130210-74.2009.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/01/2014 ¹).

Quanto aos valores desembolsados pelo réu *Silvio*, que, segundo o contrato, somam a quantia de R\$ 11.750,00, paga em 28 de novembro de 2002, e, ainda, o valor das prestações pagas com mora purgada posteriormente, como acima indicado, não há se falar em direito a restituição: *“Os valores pagos pelo réu não são restituíveis, em razão do fato dele ter-se utilizado do imóvel sem pagamento de prestações”* (cf. Ap. nº 9130210-74.2009.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/01/2014 ²).

No mesmo sentido: *“Compromisso de Compra e Venda - Cessão dos direitos aquisitivos realizada à revelia do agente financeiro (“contrato de gaveta”) - Inadimplência dos adquirentes quanto às prestações do financiamento - Rescisão do contrato bem decretada -*

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Inviabilidade da restituição das parcelas pagas em razão do extenso período de ocupação do imóvel” (cf. Ap. nº 9088551-32.2002.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 18/11/2008³).

No que diz respeito ao dano moral, também não pode ser afastado, atento a que o nome dos autores tenha efetivamente sido inscrito no cadastro do Serasa e SCPC (*vide fls. 179*), com efetivo abalo de crédito conforme comprovado no documento de fls. 76 e 186.

Além disso, há as reiteradas notificações, quinze (15) delas indicadas nos autos, conforme fls. 70, 71, 72, 106, 107, 177, 178, 183, 194, 185, 236, 249, 338, 339 e 340.

Ou seja: a situação supera, e muito, o mero incômodo ou aborrecimento ocasional, configurando verdadeiro menoscabo moral, de intensidade grave, daí o reconhecimento do dano moral e do dever de indenizar, aliás, conforme entendimento de nossos tribunais: “*O contrato de gaveta não é nulo. Ao contrário, é perfeitamente válido e eficaz perante as partes. Estabelece perfeitamente direitos e obrigações entre os contratantes. Inadimplência dos réus plenamente configurada. Danos materiais não comprovados. Dano moral configurado. Negativação indevida*” (cf. Ap. nº 9060198-35.2009.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/09/2013⁴).

O pedido dos autores, de que essa indenização seja fixada em R\$ 10.000,00 não é exagerado, e para a intensidade dos danos ora analisados, mostra-se suficiente não apenas a reparar os prejuízos dos autores, como também a impor ao réu uma reprimenda à altura de sua conduta negligente.

Esse valor deve ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data da propositura da ação, ocasião em que estimado o referido valor.

Essa condenação não atinge os réus *José Aldo* e *Marize*, porquanto tenham os autores anuído expressamente à cessão do contrato formulada por esses ao réu *Silvio*.

Os réus sucumbem e devem arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, devendo ser observado que esta obrigação divide-se em um terço (1/3) a cargo do réu *Silvio* e dois terços (2/3) a cargo dos réus *José Aldo* e *Marize*, na forma do art. 23 do Código de Processo Civil.

Embora rescindidos os contratos, não pode o Juízo antecipar a tutela para reintegrar os autores desde logo na posse do imóvel, posto defeso ao Juízo agir de ofício nessas circunstâncias, ausente risco irreversível de periclitamento do direito: “*Impossibilidade de concessão de ofício da antecipação de tutela*” (cf. REsp 1178500 – 3ª Turma STJ - 04/12/2012⁵).

No que diz respeito ao objeto do pedido de antecipação de tutela efetivamente formulado pelos autores, restrito a exclusão de seus nomes dos cadastros do SCPC e Serasa, a premissa de que a dívida existe e de que não pode o credor, a *Caixa Econômica Federal*, submeter-se ao frustrado negócio realizado pelos autores, que assumiram o risco de continuar vinculados ao contrato, remanesce inalterada, razão pela qual fica mantido o indeferimento do pedido, a despeito da procedência da ação que ora se reconhece.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação e em consequência DOU POR RESCINDIDO o *Contrato Particular de Compromisso de Cessão e Transferência de Direitos Relativos a Contrato de Venda e Compra com Força de Escritura Pública, com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Outras Avenças* firmado em 24 de outubro de 2001 entre os autores WILSON POLLI JÚNIOR e MARIA ANGELA MIGLIATTI POLLI e os réus JOSÉ ALDO CANOS e MARIZE CANOS, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 88.552 do Cartório de

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁵ www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Registro de Imóveis de São Carlos e respectivo contrato de financiamento imobiliário firmado com a *Caixa Econômica Federal* e garantido por hipoteca do mesmo imóvel, e em consequência CONDENO os réus ao pagamento do equivalente a dois terços (2/3) das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, na forma do art. 23 do Código de Processo Civil; DOU POR RESCINDIDO o *Contrato Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações de Contrato de Venda e Compra com Sub-Rogação de Ônus Hipotecário e Outras Avenças* firmado em 29 de novembro de 2002 entre os réus JOSÉ ALDO CANOS e MARIZE CANOS e o réu SILVIO LUIZ MANIERI e sua então esposa *Krisleide Ferraz Manieri*, tendo por objeto o mesmo imóvel da matrícula nº 88.552 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos e respectivo contrato de financiamento imobiliário firmado com a *Caixa Econômica Federal*, garantido por hipoteca do referido imóvel; em consequência, REINTEGRO os autores WILSON POLLI JÚNIOR e MARIA ANGELA MIGLIATTI POLLI na posse do imóvel da Rua *Josephina Barbieri Cardinalli*, nº101, Residencial Américo Alves Margarido, São Carlos, objeto da matrícula nº 88.552 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, concedendo ao réu SILVIO LUIZ MANIERI o prazo de trinta (30) dias para desocupação voluntária, sob pena de reintegração coercitiva; CONDENO o réu SILVIO LUIZ MANIERI a pagar aos autores WILSON POLLI JÚNIOR e MARIA ANGELA MIGLIATTI POLLI indenização por dano moral no valor de R\$ 10.000,00 (*dez mil reais*), acrescido de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data da propositura da ação, e CONDENO o réu SILVIO LUIZ MANIERI ao pagamento do equivalente a um terços (2/3) das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, na forma do art. 23 do Código de Processo Civil.

P. R. I.

São Carlos, 13 de março de 2014.

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