

**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: **1003445-67.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Julio Cesar Ramires**
 Requerido: **Durval Accioli Neto**

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

Vistos.

Júlio César Ramires ajuizou ação pelo procedimento comum contra **Durval Accioli Neto** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de promessa de venda e compra com o réu em 20 de novembro de 2012, tendo por objeto o lote nº 120 localizado no Condomínio Residencial Damha II, pelo preço de R\$ 320.000,00, pagos mediante a emissão de cheques e a entrega do veículo Mercedes C320, placas DFP 6563. Aduziu que esta última parte do pagamento restou descumprida, porque era do réu a obrigação de garantir a transferência ao autor, o que não foi possível em razão de restrição judicial existente sobre o bem. Disse que o réu deu em pagamento veículo que não estava registrado em seu nome e mesmo notificado apresentava justificativas sem sentido para explicar a ausência de transferência. O autor teve prejuízos com a guarda desse veículo e por isso ajuizou a presente demanda para que o réu seja condenado ao pagamento da última parcela do negócio, correspondente ao valor do veículo entregue como parte do pagamento, sem necessidade de resolução da avença. Por isso, pugnou pela concessão da tutela provisória, para que o veículo seja devolvido ao réu e, ao final, postulou a condenação dele ao pagamento de R\$ 60.000, correspondentes à última parte do preço do imóvel vendido. Juntou documentos.

A tutela provisória foi indeferida.

O réu foi citado e apresentou contestação. Argumentou que o autor, na mesma data em que celebrado o negócio mencionado na petição inicial, vendeu para a pessoa de Ricardo Leister uma casa no Loteamento Faber II e recebeu como parte do



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

pagamento o imóvel que, na mesma data, ele alienou ao autor (lote 120 do loteamento Damha II). Em virtude de desavenças mantidas entre o autor e o comprador do primeiro negócio (Ricardo), o réu não conseguiu regularizar a transferência do lote 120 do loteamento Damha II para seu nome, o que ficou evidenciado nos autos do processo nº 4001986-18.2013.8.26.0566. Disse que o autor é que proporcionou a não regularização do veículo a ele entregue como parte do pagamento, pois permaneceu litigando com Ricardo Leister até 31.10.2016, quando foi celebrada uma composição extrajudicial. Invocou a exceção do contrato não cumprido e sustentou que caso acolhido o pedido sofrerá oneração excessiva porque o veículo entregue já ficou desvalorizado. Mencionou os motivos da restrição sobre o veículo e pugnou pela decretação da improcedência do pedido. Juntou documentos.

O réu ainda apresentou reconvenção postulando, em resumo, a rescisão do contrato de promessa de venda e compra do imóvel porque o autor não cumpriu sua obrigação de regularizar a transferência de referido bem, justamente em razão do tempo em que permaneceu em litígio com o vendedor desse lote a ele (Ricardo Leister). Disse ter sofrido dano material por ter sido condenado ao pagamento de ônus sucumbenciais em outra ação ajuizada na tentativa de obtenção de escritura pública do imóvel vendido, além de ter arcado com o pagamento de IPTU e taxas de condomínio desde a celebração do contrato. Ainda, afirmou ter sofrido dano moral. Assim, postulou a declaração de rescisão do negócio, a reposição das partes ao estado anterior e a condenação do autor ao pagamento de indenização pelos danos materiais e morais por ele sofridos em razão da falta de transferência do imóvel.

O autor apresentou réplica e contestou a reconvenção.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O pedido procede em parte.

As partes celebraram contrato de promessa de venda e compra de imóvel em


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

20.11.2012, tendo por objeto o lote 120 localizado no condomínio Residencial Damha 2 São Carlos (fls. 15/20). Este imóvel foi aceito em pagamento pelo autor em outro negócio celebrado na mesma data com a pessoa de Ricardo Leister e sua esposa, os quais inclusive figuraram como intervenientes neste contrato celebrado entre autor e réu. Parte do preço devido pelo réu foi pago mediante a dação em pagamento de um veículo (*Mercedes Benz C320*), aceito pelo autor.

O preço foi pago parcialmente pelo réu, discutindo-se apenas a dação em pagamento feita por meio da entrega do veículo. O autor afirmou que esta parcela do preço restou inadimplida porque o réu deu em pagamento veículo que não era de sua propriedade e que veio ainda a apresentar restrição administrativa junto ao órgão de trânsito. O réu, por sua vez, afirmou que o autor descumpriu o contrato, pois ao permanecer em litígio com a pessoa de Ricardo Leister, retardou a transferência do imóvel objeto do contrato entre eles celebrado.

Analisando a prova documental destes autos é possível perceber que na data da celebração do contrato (20.11.2012), o veículo dado em pagamento pelo réu não estava registrado em seu nome (fl. 28). Ainda, houve a inserção de restrição administrativa sobre este bem perante o órgão de trânsito, por ordem emanada da 9ª Vara Cível de Ribeirão Preto (fl. 29).

Em princípio, então, ter-se-ia o inadimplemento de parte do preço por parte do réu, porque ele se obrigou a custear as despesas relativas à transferência deste bem móvel dado como parte do pagamento ao vendedor do imóvel, ora autor (cláusula quarta, item 2, última parte – fl. 17). Entretanto, há circunstâncias do caso concreto que não podem passar despercebidas.

O autor, mesmo ciente de que o veículo não estava registrado em nome do réu, o aceitou como parte do pagamento do preço do imóvel vendido. Ademais, a propriedade dos bens móveis se transmite com a mera tradição, de modo que não se pode dizer que o réu tenha alienado veículo que não era de sua propriedade, pois entregue ao autor na mesma data em que celebrado o contrato (20.11.2012), embora na via administrativa este veículo estivesse registrado em nome de uma pessoa jurídica, provavelmente o estabelecimento onde adquirido pelo réu ou ainda por sua genitora como constou na contestação.

De todo modo, o autor aceitou receber este veículo do réu, embora seja certa



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

a obrigação desse último em arcar com a efetiva transferência e regularização do bem para o nome do autor.

Também, é certo que o autor imputa ao réu a culpa pela falta de regularização e transferência desse veículo, mas não explica o motivo pelo qual, uma vez celebrado o negócio em 20.11.2012 demorou quase um ano para questionar o réu sobre essa transferência (e isso ainda em contra-notificação, pressupondo tenha sido notificado pelo réu em primeiro lugar).

Ainda, os documentos trazidos pelo réu na contestação, em especial aqueles oriundos dos autos nº 4001986-18.2013.8.26.0566 demonstram que o autor permaneceu em litígio com Ricardo Leister e sua esposa em virtude do alegado descumprimento do negócio originário que ensejou a transferência do imóvel vendido ao réu pelo autor (lote 120 do Residencial Damha II). Ou seja, o autor recebeu referido imóvel como parte do pagamento de outro imóvel por ele vendido (Casa nº 47 do Parque Faber II) e, na mesma data, o alienou ao réu.

É certo, então, que a discussão travada entre o cumprimento do negócio inicial firmado entre o autor, Ricardo Leister e sua esposa (Casa nº 47 do Parque Faber II), tinha influência na regularização do imóvel alienado ao réu (lote 120 do Residencial Damha II), porque a inicial dos autos mencionados imputava ao autor o descumprimento daquele contrato, em especial, a falta de comparecimento perante a empresa responsável pelo loteamento Damha II com a finalidade de se positivar a cessão de contrato e transferência ao atual proprietário (o autor).

Com isso, tem-se que se o réu deu em pagamento veículo ainda não regularizado em seu nome, da mesma maneira agiu o autor, que transferiu o imóvel recebido como pagamento de negócio firmado com terceiro ao réu sem que estivesse devidamente aperfeiçoada a cessão perante a empresa responsável pelo loteamento Damha II. E o autor não pode impor a obrigação de o réu comparecer junto a esta pessoa jurídica em conjunto com as pessoas de Ricardo Leister e sua esposa (que figuram como proprietários perante o condomínio), porque o réu não tem relação jurídica com estas pessoas.

O autor é que deve providenciar o que for necessário para que o imóvel possa ser regularizado para o nome do réu, embora seja desse último a responsabilidade pelos custos oriundos destas providências perante a Damha Urbanizadora (cláusula



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

terceira, última parte – fl. 15).

Com isso, não é possível reconhecer que o réu foi culpado exclusivo pelo inadimplemento, representado pela falta de transferência do veículo dado e aceito pelo autor como parte do pagamento. As partes entabularam negócio arriscado, na medida em que alienaram bens reciprocamente sem que estivessem devidamente regularizados em seu aspecto documental. Por isso, devem arcar com os ônus e entraves administrativos decorrentes dessa negociação.

Se é certo que o réu deve providenciar o que for necessário para que o veículo seja transferido ao autor, este último também deve providenciar a cessão dos direitos do imóvel vendido (lote 120 do Residencial Damha II) a si, para que depois seja realizada uma nova cessão ao réu, regularizando-se toda esta situação perante a Damha Urbanizadora e Construtora Ltda, conforme esta pessoa jurídica já esclareceu na contestação apresentada nos autos do processo nº 1008728-42.2015.8.26.0566 (ação ajuizada pelo réu contra Ricardo Leister, sua esposa e a responsável pelo loteamento onde localizado o imóvel).

Por outro lado, observa-se que a restrição lançada sobre o veículo dado ao autor ocorreu em 21.01.2016 (fl. 29) e, após ajuizamento de embargos de terceiro por parte da genitora do réu reivindicando a propriedade sobre este bem (fls. 184/193) com menção, inclusive, sobre a dação em pagamento noticiada nestes autos, houve desistência na manutenção desse bloqueio por parte do credor (conforme se vê dos autos nº 1036834-29.2017.8.26.0506 – 9ª Cível de Ribeirão Preto), de modo que está viabilizada a transferência ao autor.

Dentro de todo este contexto, considerando o risco do negócio já mencionado, assumido por ambas as partes ao celebrar o contrato nesses termos e com os bens da forma como alienados, atentando-se ainda ao princípio da conservação do contrato e do adimplemento substancial por parte do réu, é possível que ele cumpra sua obrigação, providenciando a transferência do veículo ao autor, com o custeio de todas as despesas necessárias para este fim. Igualmente, o autor deverá providenciar o que for necessário para que o imóvel seja transferido ao réu, viabilizando a cessão do contrato junto à Damha Urbanizadora.

É neste cenário que o pedido será acolhido em parte, para que se respeite a manifestação de vontade inicial das partes, pois ainda é possível o cumprimento do


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

negócio nos termos em que por elas próprias proposto: o autor deve zelar pela transferência do imóvel ao réu (mediante a regularização da cessão perante a Damha Urbanizadora) e o réu deverá providenciar a transferência do veículo dado em pagamento ao autor, arcando com as despesas necessárias.

O pedido será acolhido em parte, impondo-se ao réu obrigação de fazer. A despeito de não acolhido de forma literal da forma como deduzido pelo autor (condenação ao pagamento de R\$ 60.000,00), o descumprimento dessa obrigação, pelo réu, poderá resultar na conversão da prestação em perdas e danos, isso na fase de cumprimento de sentença. Então, é por esse motivo que a procedência é parcial, pois caso o réu descumpra a imposição deste juízo, será obrigado a pagar o valor correspondente à parte do preço inadimplida.

Desde que cumprida a obrigação pelo réu, o autor deverá providenciar a cessão do bem imóvel a ele junto à empresa responsável pelo loteamento onde localizado o bem, a fim de se ultimar as obrigações de cada um no contrato celebrado. Caso o autor descumpra esse preceito, considerando que não há pedido do réu no sentido de se manter o vínculo contratual, bem como porque a reconvenção será julgada improcedente em razão dos pedidos deduzidos, o réu comprador poderá ajuizar nova demanda com essa finalidade, sem prejuízo das perdas e danos, pois já se antevê a obrigação inafastável do autor em zelar pela transferência do bem ao réu, mediante a cessão perante a responsável pelo loteamento, conforme já afirmado, escopo inicial do contrato entre eles firmado e objeto de toda essa discussão.

A reconvenção é improcedente.

Conforme já assinalado, ambas as partes foram culpadas ao não cumprir sua parte no negócio a contento. O réu deu em pagamento veículo ainda não registrado em seu nome e não providenciou a transferência para o autor. Este último não realizou a regularização da cessão do imóvel perante a responsável pelo loteamento onde localizado o bem imóvel vendido.

A intenção do réu em rescindir o contrato não se justifica porque ele já tem a posse sobre o bem há mais de cinco anos e era sua a obrigação de arcar com as despesas de condomínio, IPTU, água e energia elétrica desde a data da celebração do contrato (cláusula sétima – fl. 17). Por isso, seria impossível acolher o pedido de restituição deduzido nesta lide secundária (fl. 411), até porque é possível a conservação do negócio jurídico nos



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

termos em que celebrados.

O autor tem a posse do veículo e o réu tem a posse do imóvel. Trata-se de uma situação de fato consolidada e correspondente à intenção inicial dos contrantes, de modo que o pacto deve ser conservado, uma vez que aos contratantes ainda é possível cumprir com sua parte no negócio.

O autor não foi responsável pelas verbas sucumbenciais impostas ao réu na ação de obrigação de fazer por ele ajuizada contra Ricardo Leister, sua esposa e a Damha Urbanizadora. Esta ação foi extinta sem apreciação do mérito, por ilegitimidade de parte. Não seria lícito ao réu cobrar do autor as despesas que teve que pagar com o ajuizamento, notadamente os honorários advocatícios de sucumbência. A decisão de ajuizar essa demanda contra as partes mencionadas partiu do réu e não se pode impor ao autor a responsabilidade por isso.

Ademais, o réu não sofreu incômodos de tal modo graves, que justificassem a reparação por dano moral. Não houve ofensa à dignidade ou a outros direitos da personalidade que justificassem a reparação a este título. Entre as partes, tudo não se passou de um descumprimento de ordem contratual de um e de outro lado, servindo esta demanda para equacionar as obrigações que cabem a cada um, circunscrevendo-se a responsabilidade apenas ao âmbito contratual e, neste âmbito, ao cumprimento das prestações de fazer.

Então, assentada a necessidade de manutenção do negócio e atentando estritamente aos pedidos deduzidos pelo réu na reconvenção, a improcedência desta é medida que se impõe.

Ante o exposto:

I – julgo procedente em parte o pedido, para condenar o réu ao cumprimento da obrigação de fazer, consistente em providenciar a transferência do veículo *Mercedes Benz C320* ao autor com o custeio das despesas necessárias para tanto, à exceção de impostos e multas que tenham origem em atos praticados pelo autor e observada a data de transferência da propriedade (20.11.2012); por óbvio, eventuais despesas decorrentes da restrição administrativa deverão ser adimplidos pelo réu visando o cumprimento dessa obrigação; o prazo para cumprimento é de 30 (trinta) dias a contar do trânsito em julgado e, caso haja descumprimento, na fase de cumprimento de sentença haverá conversão em perdas e danos; as despesas


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

processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil; considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, arbitro os honorários advocatícios por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), os quais deverão ser pagos pelo autor e réu ao advogado do adversário, observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil;

II – julgo improcedente a reconvenção, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil; em razão da sucumbência, condeno o réu reconvincente ao pagamento das despesas processuais respectivas, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (fl. 416), de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 14 de maio de 2018.

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