



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

SENTENÇA

Processo nº: **1002511-46.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: **Vanessa de Fatima Domingues Gonçalves**
 Requerido: **Progresso e Habitação de São Carlos S/A - Prohab São Carlos**

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

Vistos.

VANESSA DE FATIMA DOMINGUES GONÇALVES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de Progresso e Habitação de São Carlos S/A - Prohab São Carlos, também qualificado, alegando que seu pai, *José Luis Domingues Gonçalves*, falecido em 21/11/2015, teria sido contemplado, em 04/10/2015, por sorteio realizado pela ré visando a aquisição do imóvel popular no conjunto *Residencial Eduardo Abdelnur*, e porque falecido antes do termo final do prazo para entrega de documentos e assinatura do contrato, o Sr. *José* não teria comparecido ao ato, não obstante o que ela, autora, na condição de única herdeira do contemplado, teria comparecido à sede da ré buscando dar continuidade na aquisição da unidade sorteada, sendo informada da impossibilidade em adquirir o imóvel, à vista do que requereu seja a ré condenada à obrigação de fazer consistente na habilitação dela, autora, para a aquisição do referido imóvel sorteado em 07/10/2015, além do pagamento das verbas sucumbenciais.

A requerida, citada, não apresentou resposta.
 É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito à autora, o fato de que a ré seja revel não impõe a este Juízo o acolhimento do pleito, sem melhor análise, atento a que *“Os efeitos da revelia (art. 319, CPC) não incidem sobre o direito da parte, mas tão-somente quanto à matéria de fato” (RSTJ 5/363)”*¹, e isso porque *“a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor em face à revelia do réu é relativa, podendo ceder a outras circunstâncias constantes dos autos, de acordo com o princípio do livre convencimento do juiz” (STJ-4ª Turma, REsp. 47.107-MT, rel. Min. César Rocha – in THEOTÔNIO NEGRÃO* ²).

Assim é que cumpre-nos considerar que no caso analisado, como de regra em certames e sorteios realizados por empresas cujo objeto social esteja voltado à edificação e venda de imóveis populares em condições subsidiadas em favor de população de baixa renda, as condições do mutuário contemplado são essencialmente *peçoais*, não admitindo, portanto, sucessão nesse quesito, caso falecido o sujeito contemplado no sorteio.

Veja-se a propósito o precedente: *“Programa habitacional – Sorteio de casas*

¹ THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 425, nota 8 ao art. 319.

² THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 424, nota 6 ao art. 319.



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

para aquisição de moradia popular - Falecimento da participante dias antes da data marcada para entrega dos documentos - Exclusão dos autores no processo de habilitação – Cabimento - Família sorteada inscrita na cota legal destinada ao grupo de idosos e não no grupo da população em geral, com o falecimento da pessoa idosa, ocorreu a perda do direito à reserva da unidade – Sentença improcedente – Recurso improvido” (cf. Ap. nº 1000148-77.2014.8.26.0236 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 20/10/2015 ³).

Diga-se ainda, a questão do sorteio envolve a premissa de definir em que momento a condição de *contemplado* pode ser considerada como direito adquirido.

Com efeito, as condições para que o sujeito interessado possa ser admitido como *mutuário* demandam que, após o sorteio, seja produzida *prova efetiva* de preenchimento das condições e requisitos estabelecidos para o concurso.

Portanto, até que produzida referida *prova efetiva* do preenchimento das condições e requisitos estabelecidos para o concurso, não pode o contemplado considerar-se como *efetivamente admitido* à condição de mutuário.

Trata-se aí, sem dúvida, de um *contrato imperfeito*, no qual, conforme dizes de PONTES DE MIRANDA, “a perfeição não se confunde com a eficácia” ⁴, ou seja: o fato de que tenha havido perfeição no sorteio contemplando o falecido Sr. *José Luis Domingues Gonçalves*, pai da autora, não implica na eficácia do próprio contrato, para cuja existência dependeria a comprovação dos requisitos exigidos no edital, prova impossível a quem já tenha falecido, com o devido respeito.

Cumprir verificar ainda, a autora, mesmo na condição de única herdeira do Sr. *José Luis Domingues Gonçalves*, não compareceu na data designada para apresentação dos documentos de habilitação junto à ré, de modo que, não cumprida a condição exigida no certame, também por esse ponto de vista não caberia acolhida a demanda.

A pretendida reabertura do certame quando já esgotados prazos e realizadas as devidas substituições ditadas pelo concurso, implicaria em clara ofensa a direito de terceiros que não são parte na demanda e, bem por isso, não poderiam por ela ser atingidos, a propósito da regra do art. 506 do Novo Código de Processo Civil.

A conclusão de improcedência do pleito é, portanto, de rigor.

A autora sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por VANESSA DE FATIMA DOMINGUES GONÇALVES contra Progresso e Habitação de São Carlos S/A - Prohab São Carlos, em consequência do que CONDENO o(a) autor(a) ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 18 de agosto de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

³ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

⁴ PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado, Tomo XXXI*, 2004 BookSeller, Campinas-SP, §3.589, n. 10, p. 164.



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

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