



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: **0008087-76.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Tadeu Fernando Sacheti e outro**
 Requerido: **Elaine Aparecida Vieira**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 20/03/2014, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.
 N. de Ordem: 818/12

VISTOS.

TADEU FERNANDO SACHETI e sua esposa **LÉIA MARIA MARMO SACHETI** ajuizaram a presente ação de **RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO c.c. REINTEGRAÇÃO DE POSSE** em face de **ELAINE APARECIDA VIEIRA**.

Consta da inicial que as partes firmaram “contrato particular de permuta de bens imóveis” em 21/12/10; ajustaram o valor da permuta dos imóveis em R\$ 100.000,00; obrigaram-se, também, a outorgarem uns aos outros a escritura definitiva dos imóveis, assim que pleiteado por uma das partes e, em caso de recusa, ou impossibilidade de fazê-lo, seria considerado motivo justo para rescisão contratual com direito a perdas e danos; a requerida comprometeu-se, ainda, a terminar o reboco do imóvel, o piso da garagem, colocar duas portas nos quartos, terminar parte elétrica, arrumar infiltrações já existentes e a trocar de



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

telhas de 'brasilite', contudo, não cumpriu sua obrigação contratual e, assim, diante do descumprimento, almeja a rescisão, a reintegração de posse do imóvel e, ainda, que a ré seja condenada ao pagamento da multa correspondente a 20% do valor do contrato, conforme cláusula 8ª do contrato. Juntou documentos às fls. 10/30.

O pedido liminar foi indeferido (fls. 31).

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação às fls. 40 alegando que quando da permuta se prontificou a realizar os serviços previstos na cláusula 11ª. Contudo, ao invés de arrumar as infiltrações e instalações elétricas, efetuou a aterramento e o contrapiso da garagem, tendo contratado pedreiro, Sr. Danilo Juliano da Conceição da empresa DJC Construções dando um veículo GM/Monza como pagamento. Afirma que o Sr. Danilo ficou responsável pelo aterro, contrapiso e colocação no piso da garagem; reboco no muro e na casa onde fosse necessário; e a troca das telhas. Como as requerentes não aceitaram a troca pagou-lhes R\$ 300,00 por esse serviço. Assim, não cumpriu, apenas, a colocação das duas portas e mesmo assim o requerente não aceitou as portas de pintura, exigindo portas de verniz. Afirma, também, que a alegação trazida na inicial de que não pagou sua cota do imposto é inverídica, pois, o carnê de 2011 está devidamente quitado e do ano de 2012 o requerente retirou o carnê de seu genitor e o pagou sozinho. No mais, pela improcedência. Juntou documentos às fls. 45/51.

Sobreveio réplica às fls. 52/54.

Instados a produzir provas, o requerente pleiteou a oitiva de testemunhas (fls. 56) e a requerida não se manifestou (conforme certidão de fls. 57).

É o **RELATÓRIO**.



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

DECIDO, antecipadamente, por entender completa a cognição.

As partes se uniram pela avença escrita que segue a fls. 12 e ss.

Nela, a ré se comprometeu a realizar os serviços especificados na cláusula 11ª (fls. 15) em 90 dias, o que acabou não ocorrendo (como melhor explicarei); ocorre que a pena prevista para eventual descumprimento é aquela consignada na cláusula 8ª e não o desfazimento do negócio.

Assim, o que resta aos autores é apenas cobrar a multa, pedido deduzido a fls. 06, item 5, ficando, **desde já, afastados os pleitos rescisório e de reintegração de posse.**

A ré veio a juízo confessando ter assumido a obrigação de efetuar as obras especificadas no contrato, no imóvel que entregou aos autores. A respeito confira-se fls. 41, item “a”.

Nenhuma prova produziu a respeito da “troca” que teria sido pedida pelo coautor...

Outrossim, o documento de fls. 47 não contou com a participação dos autores.

Sobre a não conclusão da parte elétrica a ré silenciou, ocasionando a presunção de veracidade de tal circunstância.

Como se tal não bastasse há nos autos informe da casa de



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

materiais de construção indicando que a ré nem mesmo pagou os materiais especificados no orçamento exibido a fls. 49.

Por fim, urge consignar que a requerida deixou de peticionar no processo a partir do despacho de fls. 55 proferido em outubro de 2012 (cf. fls. 57, 59, 72 e 78) e não fez prova de ter quitado o IPTU de 2010 como lhe cabia.

Impõe-se, nessa linha de pensamento, sua condenação ao **pagamento da multa, todavia, reduzida.**

O montante especificado no contrato é claramente abusivo, até porque a obrigação principal foi cumprida em grande parte.

Considerando tais circunstâncias e com base no art. 52, parágrafo 1º, do CDC, reduzo a penalidade para 2%.

Nesse sentido:

PROCESSO – NULIDADE – JULGAMENTO EXTRA PETITA – INOCORRÊNCIA – Tratando-se de cobrança de multa relativa à cláusula penal, na forma do art. 413 do Código Civil deve a penalidade ser reduzida equitativamente pelo juiz, inclusive de ofício, se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante dessa multa for manifestamente excessivo (...) (TJSP, Apelação 0005053-49.2009.8.26.0356, Rel. Des.Luz Arcuri, DJ 20/03/2014).

E ainda:

(...) Abusividade da multa de 10% reconhecida – Redução para 2%, nos termos do disposto no artigo 52, parágrafo 1º, do Código de Defesa do Consumidor – (...) (TJSP, Apelação 000876-07.2009.8.26.0047, Rel. Des. Christine Santini, DJ 14/01/2014).



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

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial e **CONDENO a requerida**, ELAINE APARECIDA VIEIRA, **a pagar aos autores**, TADEU FERNANDO SACHETI e LÉIA MARIA MARMO SACHETI, a quantia de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a título de multa contratual.

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.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu procurador.

P.R.I.

São Carlos, 03 de abril de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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