



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007369-91.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **EDNA DA SILVA LELLIS ANDRADE e outro**
 Requerido: **LEONICE DE SOUZA e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

SEVERINO MAXIMO ANDRADE e EDNA DA SILVA LELLIS ANDRADE, qualificados nos autos, ajuizaram a presente ação de obrigação de fazer em face de **LEONICE DE SOUZA, FERNANDO APARECIDO SOUZA e JOSE BELMIRO SOLFA**, igualmente qualificados alegando, em síntese, que em 01/07/2013, adquiriram por instrumento particular de compra e venda, o terreno descrito na inicial. Aduzem que o valor acordado foi pago na integralidade e da maneira convencionada, todavia, não lograram êxito em obter a escritura definitiva do imóvel, diante da recusa infundada dos requeridos. Pugnaram pela procedência da ação com a condenação dos requeridos à procederem à lavratura da respectiva escritura para o nome dos autores (fls. 02/10).

Com a inicial foram juntados os documentos de fls. 06/17.

Audiência de tentativa de conciliação infrutífera à fl. 36.

Citados (fl. 33), os requeridos apresentaram contestação. Aduziram que nunca se negaram em lavrar a escritura definitiva e nem deixaram de se manifestar na vontade de regularizar o contrato de compra e venda descrito

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

na inicial; todavia, o veículo dado como parte de pagamento do imóvel apresentou vícios que nunca foram sanados. Alegaram a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, requereram a condenação dos autores em indenização por danos morais, bem como pleitearam a declaração do existência de vício redibitório no veículo negociado (fls. 39/57).

Réplica às fls. 75/76.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

O feito comporta julgamento antecipado, em conformidade com o disposto no artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

A prova é documental, sendo descabida a dilação probatória para inquirição de testemunhas.

Como se verá, todos os elementos de prova já se encontram juntados aos autos, não havendo motivos para prova oral, absolutamente despicienda e o que somente levaria o feito a um alongamento ainda maior, indevido.

De início, descabido o pedido de indenização feito em contestação. Deveria a parte, se quisesse, reconvir; como não o fez, o requerimento sequer é conhecido por irregularidade procedimental.

Verifico que não há qualquer relação jurídica entre os autores e os requeridos Fernando Aparecido Souza e Jose Belmiro Solfa.

Embora haja relato no sentido de que estes últimos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

participaram de alguma forma na negociação (ao que consta na contestação Fernando é filho da requerida Leonice), o documento particular de compra e venda juntado aos autos dá conta da negociação havida apenas entre Leonice (proprietária do imóvel descrito) e Edna da Silva Lellis Andrade e Severino Maximo de Andrade).

Portanto, não tendo os co-requeridos qualquer relação com o direito pleiteado pela parte autora, de rigor a exclusão de ambos do pólo passivo da ação.

Superada tal questão, pretendem os autores a outorga, pela ré, da escritura definitiva do imóvel descrito no contrato de fls. 06/08.

A requerida, de seu turno, sustenta que o veículo automotor entregue pelos autores como forma de pagamento pelo imóvel negociado apresentou vício oculto, negando-se os requerentes a repará-lo, deixando, assim, de realizar pagamento efetivo.

Saliento ser inaplicável, no caso dos autos, o Diploma consumerista visto que nenhum dos envolvidos pode receber a definição técnica de consumidor. Houve negociação eventual, estando as partes em patamar idêntico, o que afasta a necessidade de proteção.

Pois bem; o contrato em questão é de compra e venda de imóvel e a discussão quanto à falta de pagamento de parte do preço em razão de eventual “vício culto” do bem dado em pagamento está sendo dirimida em outro feito, o qual inclusive já foi sentenciado em 1º grau em desfavor dos requeridos, consoante cópia da sentença de fls. 103/104.

Ora, as argumentações trazidas pela requerida Leonice


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mostraram-se absolutamente contraditórias com o que se verifica no contrato de compra e venda celebrado.

O instrumento acostado aos autos com a inicial demonstra a relação contratual existente entre os autores e a requerida Leonice de Souza (fls. 06/08).

Nestes termos, ressalto que o princípio denominado de *pacta sunt servanda*, aplicável às relações contratuais, prestigia a autonomia de vontades e a segurança das relações jurídicas, impondo a observância do contrato celebrado e as suas cláusulas. Nesse contexto, tem-se que o Código Civil vigente contempla a boa-fé objetiva como regra de conduta, devendo ser observada nos contratos em geral, dispondo no artigo 422:

“Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato como em sua execução, os princípios da probidade e da boa-fé”.

No caso concreto, o contrato entabulado entre as partes previu a obrigação de fazer por parte da ré, proprietária do bem, consubstanciada na outorga da escritura definitiva do imóvel.

Assim, a requerida não comprovou a falta de quitação do preço ajustado na avença celebrada, não cumprindo, portanto, a sua obrigação decorrente do contrato qual seja, a de outorgar a necessária escritura pública de compra e venda do imóvel, pelo que há de se concluir que a pretensão é procedente.

A entrega de um veículo como parte de pagamento ocorreu, tanto que é discutida em outro feito. Caso a requerida tenha razão ali reconhecida, a questão deve ser resolvida em seu favor. Neste feito, porém,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

demonstraram os autores o cumprimento da obrigação que assumiram, com a qual concordou a ré, que assinou o contrato e, assim, de rigor a condenação.

Ante o exposto, e por tudo o mais que dos autos consta, julgo extinto o processo sem resolução do mérito, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil em relação a FERNANDO APARECIDO SOUZA e JOSÉ BELMIRO SOLFA e, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso II, do Código de Processo Civil, julgo **PROCEDENTE** a ação para condenar a requerida LEONICE DE SOUZA a outorgar escritura definitiva do imóvel situado no lote nº 22, registrado na matrícula nº 35726, do oficial de registro de Imóveis desta cidade, Estado de São Paulo (descrito à fl. 06).

A presente sentença, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida (artigos 466-A e 466-B, ambos do CPC), suprimindo a falta de escritura pública e valendo como título a ser transcrito no Registro de Imóveis

Após o trânsito em julgado, expeça-se carta de adjudicação, com cópias dos instrumentos de transferência e desta sentença.

A requerida arcará com as custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

P.R.I.C



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

JUIZ DE DIREITO

(documento assinado digitalmente)

São Carlos, 25 de maio de 2015.

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