



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 Digital nº: **1012380-96.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Troca ou Permuta**
 Requerente: **Valério Rodrigues e outro**
 Requerido: **André Luis Brizolar**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Valério Rodrigues e Lígia Maria da Silva Rodrigues ajuizaram ação pelo procedimento comum com pedido para imposição de obrigação de fazer, imissão na posse e indenização por danos materiais contra **André Luis Brizolar** alegando, em síntese, que firmaram com o réu, em 16 de setembro de 2013, uma permuta de um terreno por um apartamento, observando-se que este segundo imóvel, de propriedade do réu, possuía uma dívida com a CEF que seria assumida pelos autores a partir de dezembro de 2014. O réu se obrigou a pagar dívidas que recaíam sobre o imóvel, sendo o terreno dos autores vendido a terceira pessoa, com a anuência das partes, cujo preço foi pago diretamente ao réu por meio de uma TED. Apesar de o réu ter recebido o terreno e o alienado, os autores não foram imitados na posse do apartamento e a dívida não foi transferida a eles porque o réu sempre se negava a fornecer os dados do contrato e por isso eles foram prejudicados pelo negócio. Os autores, em virtude da ausência de transferência da posse do apartamento, continuaram a arcar com o pagamento de aluguel. Indicaram todo o montante pago a este título e requereram que o réu seja condenado a pagar referido valor, pois decorrente de seu inadimplemento contratual. Ainda, postularam a condenação do réu ao pagamento da multa contratual de R\$ 28.000,00. Requereram a concessão da tutela provisória e a procedência do pedido, para que sejam imitados na posse do imóvel, oficiando-se à CEF para transferência da dívida, bem como para que informe o saldo devedor do contrato. Ainda, postularam a condenação do réu ao pagamento de R\$ 28.000,00 a título de multa contratual e R\$ 37.317,73 e demais despesas pelo período em que não lhes foi dada posse do apartamento. Juntou documentos.


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

A tutela provisória foi indeferida.

O réu foi citado e contestou o pedido. Alegou que o terreno dado pelos autores na permuta teve por valor R\$ 80.000,00 como comprova a TED por ele recebida, mesmo assim não estava totalmente quitado, por conter dívidas de IPTU e SAAE nos valores respectivamente de R\$ 6.712,39 e R\$ 2.363,98, total de R\$ 9.076,37, além de arcar com um valor de R\$ 7.923,63 de um saldo que restava uma parcela de R\$ 923,63 e outras sete parcelas iguais de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 20.001,37, além do débito de R\$ 11.200,00 assumido pelo réu. Disse que os autores deveriam ter transferido a dívida desde dezembro de 2014 e assim não fizeram, tendo ele enviado quatro notificações a eles para que tomassem as providências devidas. Aduziu que o inadimplemento contratual é dos autores e que sempre esteve à disposição para a transferência da dívida junto à CEF. Os autores é que praticaram ato ilícito e devem indenizar o réu. Pugnou pela improcedência, bem como pela condenação dos autores ao pagamento dos débitos mencionados na contestação, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 37.317,73. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

É o breve relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

As partes celebraram contrato de permuta entre dois imóveis (fls. 30/35). Os autores alienaram um terreno ao réu, ao passo que este, em troca, alienou um apartamento aos autores. Desde logo se percebe que a redação da cláusula "III" é bem clara no tocante à igualdade de valor entre os dois imóveis, embora este não tenha sido mencionado expressamente. Logo, não há justificativa plausível para o questionamento apresentado pelo réu na contestação, porque houve aceitação recíproca de um bem pelo outro, o que é da essência do negócio que eles firmaram.

No mesmo contrato o réu se obrigou ao pagamento de R\$ 11.200,00 em


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

razão de uma dívida existente em nome dos autores, bem como ao pagamento de mais de R\$ 19.000,00 a estes (cláusula "II"). Os autores seriam responsáveis pelos débitos de IPTU e junto ao SAAE existentes até a data da permuta e, em caso de negociação posterior do terreno, referidos débitos deveriam ser adimplidos imediatamente por parte deles, visando obviamente permitir a transmissão do bem.

O terreno foi alienado a terceiro (fls. 41/44) e as partes deste processo convencionaram sobre a forma de abatimento do *quantum* devido pelo réu diante do pagamento de dívidas incidentes sobre o imóvel (terreno), conforme se vê de fls. 39/40. O réu foi o beneficiado com a venda deste imóvel (que ele aceitou receber em permuta), consoante se vê da cláusula que previu o pagamento do preço diretamente a ele por meio de transferência bancária (fl. 42).

Apesar de ter recebido e alienado o terreno permutado, os autores alegam que o réu não lhes transferiu a posse do apartamento tampouco adotou providências necessárias para que a dívida incidente sobre este bem junto à Caixa Econômica Federal fosse devidamente transferida.

Pelos termos do contrato, a transferência da dívida deveria ocorrer a partir de dezembro de 2014, momento a partir do qual os autores passaram a ser responsáveis pelo pagamento das prestações. Conquanto a posse, nos termos do contrato, conste ter sido transferida no ato de celebração da permuta, é incontroverso que isso não ocorreu de fato, porque o réu não negou a inexistência de transmissão deste poder fático sobre a coisa aos autores.

Nos contratos bilaterais pressupõe-se uma equivalência de prestações entre os contratantes. O réu recebeu e alienou o terreno dado pelos autores em permuta ao passo que o apartamento não foi devidamente transferido, bem como a dívida mantida junto ao agente financeiro, de responsabilidade dos autores a partir de dezembro de 2014. Cumpre, então, restabelecer o equilíbrio contratual, a fim de que se respeite o quanto convencionado pelas partes.

Como já afirmado, o questionamento do réu a respeito do preço dos imóveis é incompreensível porque houve a inserção de cláusula expressa no sentido de igualdade de valores e posteriormente foram compensadas as dívidas existentes (IPTU e SAAE) com o


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

preço total que deveria ser pago pelo réu, o que foi objeto de aceitação por este, até porque baseado em contratos escritos firmados entre as partes, de modo que ele não pode, agora, pretender demonstrar que o terreno foi recebido apenas como "entrada" para aquisição do apartamento.

De outro lado, é certo que a transferência da dívida para o nome dos autores junto à Caixa Econômica Federal exigia cooperação das partes contratantes. Isso não ocorreu, tanto que pela presente ação os autores buscam dar aplicação ao quanto previsto no contrato. Observa-se, entretanto, um mútuo descumprimento desta parte da avença. Para transferência da dívida junto ao agente financeiro (o que deveria ter ocorrido em dezembro de 2014) era imprescindível o acertamento entre as partes, porque o então titular desta relação jurídica (o réu) deveria indicar quem seriam os responsáveis a partir de determinado período (os autores), informando-se a instituição financeira sobre o negócio realizado.

Como se vê, nada disso ocorreu, as partes não conseguiram entrar em acordo para esta transferência, o apartamento e a dívida continuaram em nome do réu, bem como a posse sobre este bem. O réu comprovou ter notificado os autores em 26.06.2015 (fls. 139/141) para cumprimento desta cláusula contratual, porém nada foi regularizado, sendo patente o desacordo.

Dentro de todo este cenário, em razão deste mútuo descumprimento da obrigação, não há que se falar em multa contratual, porque ambas as partes descumpriram o contrato.

O ajuste previu que a posse havia sido transferida na data em que celebrado o negócio e isso não aconteceu. Houve pactuação de que a dívida seria transferida em dezembro de 2014 e isso também não foi cumprido. Os autores ajuizaram a presente demanda em novembro de 2017, ou seja, quase três anos após a data convencionada para transferência da dívida, visando dar cumprimento do quanto pactuado com o réu. Ou seja, também não cuidaram para que a convenção fosse cumprida exatamente da forma como prevista.

Por isso, não fazem jus ao recebimento de indenização pelos alugueres pagos em razão da falta de transferência da posse, pois também contribuíram para este


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

estado em que se apresentou a relação contratual. Por outro ângulo, o réu continuou a arcar com as despesas condominiais que seriam de responsabilidade dos autores (lembre-se que a posse estava prevista como transferida já na data do contrato), de modo que estão compensados estes alegados prejuízos que ambas as partes tiveram, não havendo motivo que justifique arbitramento de indenização.

É necessário dar cumprimento ao contrato, de maneira que a posse deverá ser transferida aos autores. Serão também adotadas medidas tendentes a transferir a dívida junto ao agente financeiro, reservando-se ao réu o direito de pleitear, em ação própria, o reembolso das parcelas pagas desde dezembro de 2014, porque a partir desta data os autores é que deveriam ser responsáveis pelos pagamentos, os quais compuseram o valor total da permuta.

Então, para que fique claro: (i) os autores serão imitidos na posse do imóvel; (ii) as despesas condominiais, IPTU, água, energia elétrica, etc, serão de responsabilidade do réu até a efetiva transferência da posse; (iii) após a imissão, naturalmente, os autores é que deverão arcar com estas despesas; (iv) a partir de dezembro de 2014, as parcelas pagas junto à Caixa Econômica Federal são de responsabilidade dos autores e o réu poderá exigir o reembolso do valor pago em ação própria; (v) não haverá pagamento de multa contratual e dos alugueres postulados pelos autores.

O réu não apresentou reconvenção e por isso os pedidos que ele deduziu na contestação não serão apreciados.

Como não há elementos que evidenciem o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, está inviabilizada a concessão da tutela provisória de urgência (Código de Processo Civil, artigo 300, *caput*). Entretanto, é possível a concessão da tutela provisória da evidência (Código de Processo Civil, artigo 311, inciso IV), porque as obrigações contratuais das partes estão devidamente comprovadas documentalmente, a fim de que os autores sejam imitidos na posse do imóvel, sem prejuízo da adoção de medidas tendentes à transferência da dívida junto à Caixa Econômica Federal.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, apenas para determinar a imissão dos autores na posse do apartamento nº 13, do condomínio Village D'Capri, situado na Rua Prof. Ernfrid Frick, nº 819, Parque Santa Mônica,**



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

São Carlos/SP, concedendo-se a tutela provisória da evidência para este fim. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Expeça-se mandado de imissão na posse.

Oficie-se à Caixa Econômica Federal (agência de Bauru - Rua Gustavo Maciel, Centro, CEP 17010-180, Bauru/SP), com cópia desta sentença e do extrato de fls. 121/129, para que a dívida do contrato mencionado em referidos documentos seja transferida aos autores, os quais passarão a ser responsáveis pelo pagamento das parcelas em aberto, sem prejuízo do direito do réu em ser reembolsado pelas prestações pagas desde dezembro/2014, o que poderá ser objeto de ação própria a ser movida por ele, se as parte não se compuserem.

Diante da sucumbência recíproca, as despesas 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 por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), os quais deverão ser pagos pelos autores e pelo réu ao advogado da parte adversa, 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, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante a gratuidade de justiça deferida aos autores.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 13 de julho de 2018.

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