



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009122-49.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Anderson Lucas Ribeiro e outro**
 Requerido: **Dener Luis Rosa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Anderson Lucas Ribeiro e Natali Fernanda Sanches Ribeiro propuseram a presente ação contra o réu Dener Luis Rosa, requerendo: a) seja declarado resolvido o contrato de compra e venda celebrado entre as partes; b) a reintegração de posse do imóvel; c) a condenação dos réus no pagamento de indenização por perdas e danos.

Decisão de folhas 107 indeferiu o pedido de chamamento ao processo e indeferiu a tutela antecipada.

Aditamento à inicial de folhas 108/109, requerendo a inclusão no polo passivo de João Paulo Werneck.

Decisão de folhas 111 deferiu o aditamento para inclusão no polo passivo do corréu João Paulo Werneck.

O réu Dener Luís Rosa, em contestação de folhas 122/126, requer a improcedência do pedido, alegando: a) que os autores tinham pleno conhecimento do contrato de venda e compra celebrado entre o contestante e o corréu João Paulo Werneck, sendo ambos celebrados no mesmo dia; b) não há qualquer irregularidade na participação do contestante atuando como gerente do banco por ocasião da negociação do financiamento do imóvel; c) que não auferiu nenhuma vantagem ao vender o imóvel para João Paulo Werneck; d) quanto à posse do imóvel por parte de João, este agiu maliciosamente, o qual, alegando a pretensão de abençoar o imóvel, apossou-se das chaves



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

e lá permaneceu; e) que João Paulo Werneck levou o contrato para subscrição e não o devolveu; f) que o distrato aposto no verso do contrato celebrado entre os autores e o contestante foi avençado por ambos, porém o autor não o subscreveu; g) que nega ter agido em conluio com João Paulo Werneck; h) que a cláusula IV do contrato de compra e venda estabelece que os R\$ 18.000,00 seriam pagos no prazo que os vendedores exigissem, não restando fixado prazo para pagamento, não havendo falar-se em descumprimento contratual; i) que não há falar-se em indenização por perdas e danos.

O corréu João Paulo Werneck foi citado às folhas 121, todavia, não ofereceu resposta, tornando-se revel.

Réplica de folhas 131/139.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, não havendo necessidade de outras provas além das documentais colacionadas pelas partes, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

De início, consigno que nesta mesma data proferi sentença nos autos do processo 1007593-92.2015, conexo com esta ação, tendo em vista tratar-se das mesmas partes e do mesmo objeto.

Pretendem os autores por meio desta ação seja declarado resolvido o contrato celebrado entre eles e o corréu Dener Luís Rosa, com a condenação dos réus no pagamento de indenização por perdas e danos. Alegam os autores: a) que firmaram um contrato com a Caixa Econômica Federal em 04/06/2013, para financiamento do imóvel objeto desta ação; b) que se arrependeram da aquisição, tendo noticiado ao corréu Dener, gerente da agência da Caixa Econômica Federal, de que gostariam de adquirir uma casa em vez do apartamento, diante de suas ínfimas dimensões; c) que o corréu Dener sugeriu que


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ele assumisse a compra do apartamento, buscando, oportunamente, uma casa dentro dos critérios pretendidos pelos autores; d) que, diante disso, celebraram em 04/06/2015 um contrato de compromisso de compra e venda do apartamento, cedendo-lhe a posse provisória do imóvel; e) que o corréu Dener não adimpliu o valor de R\$ 18.000,00, deixando de pagar as prestações mensais do financiamento em nome dos autores, totalizando a quantia de R\$ 2.777,40, culminando com a negativação do nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito; f) que o corréu Dener tentou simular a transferência do imóvel ao corréu João Paulo Werneck e, diante da ausência de qualquer pagamento, assim como a existência de um comodato verbal estabelecido entre as partes, com prazo de 30 dias já vencidos, Dener orientou os autores a trocarem a fechadura do imóvel; g) que o corréu João Paulo propôs uma ação de reintegração de posse em face dos autores, obtendo liminar; h) que o corréu Dener, tentando se esquivar da citação, tentou outra proeza, inserindo um distrato unilateral no verso do contrato que havia celebrado com os autores.

O instrumento particular de compra e venda celebrado entre os autores e a Caixa Econômica Federal comprova que os autores adquiriram o imóvel por meio de financiamento junto ao agente financeiro (**confira folhas 43/76**).

O instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado entre os autores e o corréu Dener Luís Rosa comprova o negócio efetuado entre eles (**confira folhas 91/95**).

A cláusula "IV" do referido contrato, estabelece que o preço ajustado entre eles foi de R\$ 18.000,00, a ser pago em espécie, com prazo que os vendedores exigirem, que será utilizado para dar entrada na aquisição de um imóvel (**confira folhas 91**).

Dessa maneira, a cláusula IV não estabelece qual o prazo certo e determinado para o pagamento da referida quantia, apenas mencionando que o dinheiro será utilizado para os autores darem entrada de outro imóvel, não tendo os autores


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

comprovado a celebração de qualquer contrato de compra e venda de outro imóvel. Assim, não podem os autores exigir o pagamento por parte do corréu da importância de R\$ 18.000,00, já que não cumprido o disposto na referida cláusula IV.

Por outro lado, o "parágrafo segundo" da cláusula IV estabelece que *"o comprador é imitado na posse imediatamente, contudo, se obriga ao pagamento fiel e regular dos juros sobre obra, previstos no contrato de financiamento número 8.5555.2664.493-4, a partir da presente data, cujo vencimento ocorre mensalmente todo dia 04, cujos dados para emissão do boleto serão fornecidos pelos vendedores"* (**confira folhas 92**).

Também a cláusula VI estabelece multa compensatória de 20% sobre o valor do contrato, além das custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações legais, em caso de descumprimento do contrato (**confira folhas 92**).

O corréu Dener, no entanto, aduz que celebrou um contrato de compra e venda com o corréu João Paulo Werneck, com o conhecimento dos autores (**confira folhas 123, segundo parágrafo**). Referido contrato foi colacionado pelos autores, contendo, tão somente, a assinatura do corréu João Paulo Werneck (**confira folhas 25/29**).

Segundo o corréu Dener, João teria agido maliciosamente, apossando-se das chaves do imóvel sob a alegação de que iria abençoá-lo, não lhe concedendo a posse do imóvel, ainda que precária.

Considerando-se que o contrato celebrado entre o corréu Dener e o corréu João Paulo não se encontra perfeito e acabado, estando desprovido de assinaturas, a não ser do próprio João Paulo (**confira folhas 29**), forçoso concluir que o corréu João Paulo se apossou clandestinamente do imóvel, sem qualquer autorização.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

Tendo em vista que o corréu Dener não efetuou o pagamento das parcelas do financiamento, acarretando a solicitação de inscrição do nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito (**confira folhas 97**), de rigor a resolução do contrato, não pela ausência de pagamento do valor de R\$ 18.000,00, mas pelo não pagamento dos juros de obra previstos no "parágrafo segundo" da cláusula IV do instrumento particular de compra e venda celebrado entre eles (**confira folhas 92**).

O "distrato", lançado no verso do contrato, não possui qualquer valor legal, uma vez que subscrito tão somente pelo corréu Dener (**confira folhas 101**).

De outro giro, ante a resolução do contrato, não há falar-se em condenação do corréu Dener no pagamento da quantia de R\$ 18.000,00.

Todavia, de rigor a condenação do corréu Dener no pagamento da multa compensatória de 20% sobre o valor do contrato, ante o descumprimento do pactuado na cláusula VI (**confira folhas 92**). Considerando-se que o valor do contrato é de R\$ 18.000,00, impõe-se ao corréu Dener o pagamento em favor dos autores da quantia de R\$ 3.600,00, com atualização monetária desde a data de celebração do contrato e juros de mora a partir da citação.

Também de rigor a procedência do pedido de reintegração dos autores na posse do imóvel.

Isto porque houve o descumprimento contratual que autorizou o corréu Dener a entrar na posse precária do imóvel, conforme convencionado na cláusula "X" do contrato (**confira folhas 94**).

Já o contrato supostamente celebrado entre o corréu Dener e o corréu João Paulo, não se encontra regularmente constituído, ante a ausência de assinatura do vendedor e das testemunhas, razão pela qual deve o corréu João Paulo desocupar voluntariamente o imóvel, no prazo de 15 dias, sob pena de desocupação forçada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O corréu João Paulo Werneck, embora citado, não ofereceu resposta, aplicando-se-lhe o disposto no artigo 344 do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, acolho, na maior parte, os pedidos formulados nesta ação, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar resolvido o instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado entre os autores e o corréu Dener Luís Rosa; b) condenar o corréu Dener Luís Rosa no pagamento em favor dos autores, da multa compensatória no montante de R\$ 3.600,00, com atualização monetária desde a data do contrato e juros de mora a partir da citação; c) reintegrar os autores na posse do imóvel, deferindo ao corréu João Paulo Werneck o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, sob pena de desocupação forçada. Sucumbentes na maior parte, condeno os réus, solidariamente, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 2.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Decorrido o prazo, não havendo desocupação voluntária, expeça-se mandado de reintegração de posse em favor dos autores.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 04 de abril de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min