

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1001491-20.2016.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação</b>
Requerente:	<b>Celso Antonio Petrilio e outro</b>
Requerido:	<b>Marcelo Marini e outros</b>

CELSO ANTONIO PETRILIO E OUTRO ajuizou ação contra MARCELO MARINI E OUTROS, pedindo a anulação de contrato particular de compromisso de compra e venda e a condenação da ré Center Imóveis à restituição de certa quantia pecuniária e ao pagamento de indenização por dano moral. Alegaram, para tanto, que por intermédio da Imobiliária Center Imóveis adquiriram dos réus um imóvel, por contrato particular, e tomaram posse, não logrando, porém, o financiamento do saldo devedor, sem saberem o exato motivo, configurando vício na manifestação de vontade, pois a imobiliária prometeu o financiamento.

Citados, os réus contestaram o pedido.

Center Imóveis arguiu ilegitimidade passiva e negou ter interferido prejudicialmente na manifestação de vontade dos autores.

Os demais réus também arguíram ilegitimidade passiva e afirmaram que o contrato já está desfeito, faltando interesse processual aos autores. Refutaram responsabilidade pelos títulos indenizatórios cogitados na petição inicial.

Center Imóveis acrescentou tese de prescrição, sem oportuna manifestação dos autores.

É o relatório.

Fundamento e decido.

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjst.jus.br

Não se aplica ao caso o prazo de prescrição da reparação civil, do artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil, cogitado por Center Imóveis a fls. 91. É diversa a questão jurídica, subordinada à anulação de ato jurídico por suposto vício decorrente de erro, com prazo decadencial de quatro anos (Cód. Civil, art. 178). E sua legitimidade passiva decorre do apontamento como responsável pela conclusão do contrato e pelos danos materiais cogitados.

Já a legitimidade passiva dos promitentes vendedores decorre de figurarem no contrato cuja anulação se pediu, sem êxito também a arguição de ausência de interesse processual, porque da anulação pleiteada, antes mesmo da resolução contratual, emergiriam consequências diversas, embora nada se tenha pleiteado em desfavor deles, promitentes vendedores, porquanto as consequências pecuniárias do pedido atingiriam apenas Center Imóveis, contra quem exclusivamente recaiu o pedido indenizatório (fls. 6).

O contrato de compromisso de compra e venda foi firmado em 31 de outubro de 2012 (fls. 10/15).

Em 22 de maio de 2013 os contratantes firmaram um aditivo, modificando o preço do imóvel e estabelecendo um valor locativo mensal, para vigorar até a data da assinatura da escritura definitiva perante o agente financeiro ou enquanto os compradores permanecerem na posse, perante a hipótese de rescisão contratual (fls. 16/17). Era de conhecimento dos compradores a possibilidade de insucesso do pedido de crédito imobiliário, portanto.

Em determinado momento os promitentes vendedores ajuizaram ação postulando a rescisão do negócio jurídico, processo resolvido mediante transação, em 17 de novembro de 2014 (27/28). Concedeu-se aos compradores um prazo extraordinário para pagamento do preço, mediante do financiamento, sob pena de resolução do contrato, de pleno direito.

Center Imóveis não participou desse ajuste, que se passou perante o D. Juízo de Direito da Segunda Vara Cível desta Comarca, em audiência, em 17 de novembro de 2014, sendo absolutamente despropositado cogitar de erro na manifestação de vontade, oportuno ponderar que os promissários compradores estiveram acompanhados e assistidos por advogado.

Se algum erro houve lá atrás, em 2012, quando da contratação da compra e venda, ficou superado mediante a confirmação do negócio jurídico

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

duas vezes depois, em 22 de maio de 2013 e em 17 de novembro de 2014.

Note-se que os autores referem apenas a negativa de crédito em 2013, quando é certo que em 2014 transigiram com os vendedores, obtendo novo prazo de pagamento, sem qualquer atuação da imobiliária.

Se faltou-lhes exata noção do compromisso assumido, algo improvável, é absolutamente inviável imaginar, menos ainda concluir, que continuaram iludidos a respeito, mesmo ao transigirem em juízo, orientados por advogado, agora sem qualquer atuação, fática ou formal, da imobiliária.

Atribuiu-se à imobiliária a captação de vontade dos autores mediante promessa de obtenção de financiamento. Poderia configurar descumprimento contratual de parte dela, mas não causa de anulação do negócio. Ademais, não se configurou erro, pois sabiam da necessidade de pedir o financiamento, para completarem o preço. Sem deslembrar, ainda, que, o negócio jurídico foi posteriormente confirmado, em 2014, superando a arguição.

Diante do exposto, rejeito os pedidos e condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios dos patronos dos contestantes, fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento, metade cada qual. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.C.

São Carlos, 07 de abril de 2016.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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