



**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: **1004790-68.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **Rogério Perroni Castaldi e outro**  
 Requerido: **Ariovaldo Marcelo Galluzzi e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de ação de indenização de obrigação de fazer ajuizada por **ROGÉRIO PERRONI CASTALDI e ARIANE FERNANDA MICOCHERO CASTALDI** em face de **ARIOVALDO MARCELO GALLUZZI e LUCIANA IEMMA**. Aduzem, em síntese, que:

1. adquiriram através de instrumento particular de compromisso de compra e venda, em 27/02/2008, um terreno sem benfeitorias, situado na cidade de São Carlos, matriculado sob o nº 33.328 do CRI local e cadastrado perante a Municipalidade sob identificação nº 10.205.025.001;
2. sobre esse terreno foi edificada uma casa residencial com aproximadamente 200 metros quadrados;
3. No parágrafo único, da cláusula II do compromisso de venda e compra ficou estabelecido que os vendedores obrigavam-se a entregar toda documentação e a devida averbação da construção na matrícula nº 33.328;
4. o preço da transação foi de R\$ 216.000,00, a serem pagos da seguinte forma: 3.1) R\$ 25.000,00, pagos no ato da assinatura



**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**

- do contrato; 3.2) R\$ 30.000,00 representados em nota promissória, com vencimento em 28/02/2008, já pagos; 3.3) R\$161.000,00, valor este a ser pago através de financiamento bancário, a ser pleiteado pelos compradores junto ao agente financeiro da habitação, com vencimento em 60 (sessenta) dias contados após a entrega dos documentos dos vendedores e do imóvel, todos em ordem no agente financeiro;
5. por nove anos tentaram sem sucesso que os requeridos regularizassem a área construída do imóvel;
  6. foram interpelados judicialmente pelo corréu Ariovaldo Marcelo Galluzi (processo nº 1011251-90.2016.8.26.0566, que tramitou perante a 5ª Vara Cível da Comarca de São Carlos) para que efetuassem o pagamento de R\$ 685.500,65, correspondente ao saldo residual do contrato, IPTU e consumo de água em atraso, dentro do prazo de 15 dias, e, ainda, para que fosse outorgada a escritura pública do imóvel, sob pena de rescisão contratual e reintegração na posse do imóvel;
  7. até a presente data os réus não regularizaram a averbação da construção do imóvel perante a Municipalidade e perante o CRI, junto à matrícula nº 33.328;
  8. passados mais de nove anos os réus não providenciaram a averbação e entrega da documentação para que pleitassem o financiamento do imóvel junto ao agente financeiro;
  9. o valor do débito, atualizado de 27/02/2008 até 27/02/2017 é da ordem de R\$ 306.169,39, os demais débitos (IPTU e



**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**

SAAE) são de sua inteira responsabilidade e não devem ser incluídos no pedido;

Requerem: a) a intimação dos réus para que apresentem em Juízo a documentação referente à área construída do imóvel, devidamente registrada e averbada perante os órgãos públicos, sob pena de multa diária; b) caso não seja providenciados os registros e averbações, que os autores os providenciem em nome dos réus, mas sejam a eles imputados os custos e despesas correspondentes; c) sejam considerados nulos os efeitos da interpelação judicial nº 1011251-90.2016.8.26.0566 que tramitou perante a 5ª Vara Cível da Comarca de São Carlos; d) a inversão do ônus da prova.

Juntaram documentos (fls.16/116).

Decisão a fls.117 determinou a correção do valor da causa para R\$ 216.000,00 que corresponde ao valor do contrato.

Os réus Ariovaldo Marcelo Galluzzi e Luciana Iemma, em contestação a fls.139/148, aduzem, em síntese, que:

1. jamais houve recusa de sua parte na solução dos problemas verificados no imóvel;
2. não estão em mora com relação à outorga da escritura;
3. os autores estão inadimplentes com o valor de R\$ 161.000,00;
4. os autores deixaram de arcar também com o pagamento das despesas de sua responsabilidade como IPTU e consumo de água, culminando com a distribuição de Execuções Fiscais por parte da Municipalidade;
5. a desídia dos autores dificultou sobremaneira o cumprimento das exigências do órgão público, que culminaram com a paralisação do processo de regulamentação;



**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**

6. diante da inércia daqueles, ajuizaram medida de interpelação judicial, a fim de conservarem os seus direitos e, somente após a citação na interpelação é que os autores manifestaram-se através da presente ação;
7. ao contrário do afirmado pelos autores, ao saldo devedor deverá ser acrescido juros de mora e correção monetária;
8. a interpelação deverá produzir os efeitos jurídicos pretendidos, porque se revestiu de todas as formalidades legais;
9. não há que se falar em inversão do ônus da prova;

Batalham pela improcedência do pedido e pela condenação dos autores pela litigância de má-fé.

Juntaram documentos (fls.150/170).

Com a impugnação (fls.178/182) vieram os documentos (fls. 183/199).

Juntaram documentos (fls.183/199).

Manifestação dos réus (fls. 203/204) sobre os documentos de fls. 183/199.

Decisão a fls. 205/206 determinou a realização de audiência de conciliação que resultou infrutífera.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

Julgamento antecipado da lide, a teor do que reza o art. 355, I, do Código de Processo Civil de 2015, porque se trata de matéria que independe de dilação probatória.

Pretendem os autores que os réus sejam compelidos a apresentarem em Juízo toda a documentação relativa à área construída do

**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**

imóvel, sob pena de serem feitas às suas expensas, bem como sejam considerados nulos os efeitos da interpelação judicial movida pelo réu, processo nº 1011251-11-90.2016.8.26.0566 que tramitou perante à 5ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Os réus, por sua vez, alegam, em síntese, que não houve recusa de sua parte na regularização da construção do imóvel e não estão em mora com relação à outorga da escritura. Afirma que os autores se encontram inadimplentes com o valor final do contrato (R\$ 161.000,00), que existem débitos perante à Municipalidade e SAAE e, ainda, que ao saldo devedor deverá ser acrescido juros de mora e correção monetária.

O pedido improcede.

Depreende-se dos autos que os autores Rogério Perroni Castaldi e Ariane Fernanda Micochero Castaldi adquiriram de Ariovaldo Marcelo Galluzzi e Luciana Iemma o imóvel objeto da matrícula nº 33.328 do Cartório de Registro de Imóveis local, pelo preço de R\$ 216.000,00, em três parcelas, das quais foram pagas apenas as duas primeiras, respectivamente nos valores de R\$ 25.000,00 e R\$ 30.000,00, deixando de efetuar o pagamento de R\$ 161.000,00 restantes.

É incontroverso nos autos que os compromissários compradores estão inadimplentes com a terceira parcela pactuada no instrumento particular de compra e venda no valor de R\$ 161.000,00 (cf. fls. 5).

Assim, há de ser aplicado o art. 476 do Código Civil que dispõe: " Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro".

Esse dispositivo legal contempla meio de defesa através do qual a parte demandada pela execução de um contrato pode arguir que deixou de


**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**

cumpri-lo pelo fato da outra parte ainda não ter satisfeito a prestação correspondente.

Em face dessa condição, não podem exigir o implemento da obrigação por parte dos réus. Não há como se premiar o inadimplemento dos compromissários compradores que estão residindo há nove (09) anos no imóvel sem honrarem com o pactuado no referido instrumento.

Se os autores de fato tivessem a intenção de cumprir com sua obrigação deveriam, no mínimo consignar o valor que devem para depois exigir a obrigação do outro.

O pagamento integral deveria ter ocorrido antes pelos interessados para que pudessem exigir a outorga da escritura pública, sendo certo que nem mesmo houve o depósito judicial da prestação faltante.

Confira-se a esse respeito a lição de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de A. Nery, em sua obra Código Civil Comentado, 11ª ed. rev., ampl. e atual.. -- São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. Pág. 866: "Nos contratos bilaterais sinalagmáticos, ambos os contratantes tem o dever de cumprir, recíproca e concomitantemente, as prestações e obrigações por ele assumidas. Nenhum deles pode exigir, isoladamente, que o outro cumpra a prestação, sem a contrapartida respectiva. Só quem cumpre a sua parte na avença pode exigir o cumprimento da parte do outro. O desatendimento dessa regra enseja defesa por meio da exceção material de contrato não cumprido, na ação em que a contraparte deduza pretensão exigindo o cumprimento da prestação. O exercício da exceção, contudo, pressupõe a existência de obrigações recíprocas *exigíveis* (Jacques Ghestin. *L'exception d'inexécution: rapport français* [Fontaine- Viney, *Inexécution*, n. 34, p. 3 et seq.]). Retroage a resolução até a data em que se elaborou o contrato, visto que opera com



**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**

efeitos *ex tunc*, tudo retorna ao *status quo ante*, quer em relação às partes contratantes, quer em relação a terceiros".

Nesse sentido ainda a Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: Apelação 0009321-85.2009.8.26.0344 Apelação - Compromisso de compra e venda – Ação cominatória com cobrança de multa contratual – Improcedência – Caso em que os compradores exigem a outorga da escritura pública, sem a integralização do preço – Expressa previsão legal de que a escritura somente seria outorgada após a quitação - Exceção de contrato não cumprido (art. 476 do CC) – Confirmação da sentença – Não provimento. (TJSP; Apelação 0009321-85.2009.8.26.0344; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2017; Data de Registro: 14/08/2017).

Destarte, julgo improcedente o pedido.

Sucumbente, condeno os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor atribuído à causa, com atualização monetária desde o ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 07 de dezembro de 2017.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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