



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 Rua Sourbone, 375, . - Centreville  
 CEP: 13560-970 - São Carlos - SP  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

## SENTENÇA

Processo nº: **0015663-28.2009.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Adjudicação Compulsória**  
 Requerente: **Enio Dionisio Gomes**  
 Requerido: **Celio Alves do Nascimento e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

Processo nº 1.662/09

ENIO DIONISIO GOMES, já qualificado, moveu a presente ação de adjudicação compulsória contra CÉLIO ALVES DO NASCIMENTO e ZENILDA ALVES DO NASCIMENTO, também qualificados, alegando ter pago o preço intergral do contrato de compromisso de compra do imóvel (*Lote nº 785-B, Quadra 25, Loteamento Cidade Aracy, matrícula nº 119.451 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos*) firmado com os réus, mediante dação em pagamento do veículo *GM Monza 1984* no valor de R\$ 5.000,00 e mediante o pagamento em espécie de R\$ 5.500,00, quitando o preço do negócio, daí o pleito de adjudicação compulsória do bem.

Os réus contestaram o pedido afirmando não ter recebido o veículo, porquanto entregue apenas o documento, nem tampouco ter recebido o pagamento em dinheiro, negando, pois, a autenticidade do contrato no que diz respeito à entrega do bem (sic. – *fls. 40*), pretendendo demonstrar tenha sido induzido em erro pelo autor.

Os réus ainda apresentaram reconvenção alegando que o autor não cumpriu o contrato pois não teria entregue o veículo, até porque o vendeu a terceiro, reclamando assim a condenação do autor ao pagamento do valor do veículo, atualizado, em R\$ 9.396,73.

O autor reiterou, em réplica e em resposta à reconvenção, já tenha havido quitação firmada pelos réus/reconvintes a respeito do pagamento integral do preço do negócio.

O feito foi instruído com o depoimento de uma (01) testemunha do autor e com prova documental, seguindo-se os debates, por memoriais, nos quais as partes reiteraram suas postulações.

É o relatório.

Decido.

Os réus firmaram o instrumento particular de compra e venda, tendo por objeto o imóvel descrito na inicial, em 21 de fevereiro de 2007, mas nele não deram quitação do recebimento do preço de R\$ 10.500,00.

Conforme pode ser lido na *cláusula 2ª* do referido contrato, o vendedor ora réu se obrigou a emitir em favor do comprador, ora autor, os documentos de transferência do imóvel sob a condição resolutiva claramente indicada: “*uma vez que haja recebido do comprador (=autor) herdeiros ou sucessores a importância total*” (vide fls. 10).

Ou seja, o contrato evidencia que o preço está por ser pago, no futuro.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

Mais que isso, a *cláusula 3ª* manifestamente indica que o veículo *GM Monza* permanecia na posse do autor, então comprador, tanto que destaca: *“o comprador (=autor) por sua vez não poderá em momento algum vender ou ceder a quem que seja o veículo comprometido sem o prévio aviso ao vendedor (=réu)”* – fls. 10.

É evidente, portanto, cumpriu-se ao autor demonstrar que fez a entrega do veículo ao réu.

Ocorre que um segundo contrato, tendo por objeto o mesmo imóvel, qual seja, o *Lote nº 785-B, Quadra 25, Loteamento Cidade Aracy*, foi assinado pelas mesmas partes em 01 de dezembro de 2008, e nesse instrumento os vendedores, ora réus, declaram, em relação ao preço de R\$ 10.500,00: *“este já pago através da entrega do veículo marca GM/Monza (...), recebido no valor de R\$ 5.000,00 e R\$ 5.500,00 pagos em dinheiro, (...), dando os VENDEDORES, neste ato, plena quitação do preço recebido”* (cláusula 2ª – contrato de fls. 15).

Então, como expressamente destacado no acórdão de fls. 131, uma vez que o autor *“fez prova sobre o pagamento”*, cumpre aos réus *“a prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme preceitua o art. 333, II, do CPC”*, até porque os réus *“não arguíram incidente de falsidade, nem alegaram vício no documento”*, referindo-se ao segundo contrato, de fls. 15.

Os réus não lograram fazer dita prova, ou seja, de que não receberam o veículo, de modo que é de rigor concluir-se pela procedência da ação e pela improcedência da reconvenção, cumprindo, assim, aos réus/reconvintes arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa e outros 10% do valor da reconvenção, atualizados, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação e em consequência ADJUDICO em favor do autor ENIO DIONISIO GOMES o imóvel composto pelo Lote nº 785-B, Quadra 25, Loteamento Cidade Aracy, objeto da matrícula nº 119.451 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, e JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção interposta pelos réus CÉLIO ALVES DO NASCIMENTO e ZENILDA ALVES DO NASCIMENTO, pelas razões acima, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa e outros 10% do valor da reconvenção, atualizados, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Transitada em julgado expeça-se carta de adjudicação em favor do autor.

P. R. I.

São Carlos, 06 de novembro de 2013.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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