



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010885-17.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**  
 Requerente: **Marcio Roberto Faustino**  
 Requerido: **Karina Leandra Zuzullo e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

**MÁRCIO ROBERTO FAUSTINO** propôs ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais em face de **KARINA LEANDRA ZUZULLO** e de seu fiador **MICHEL AIELO PESSOA**. Preliminarmente, pleiteou pelos benefícios da justiça gratuita. No mérito, aduziu que em 13.03.2015 firmou com a requerida contrato de compra e venda do imóvel descrito na inicial. Alegou que restou pactuado o pagamento do valor total de R\$100.000,00, que seria pago através de uma entrada no valor de R\$ 21.000,00 e, após a entrega da escritura definitiva em nome do comprador, seria pago o montante de R\$ 46.500,00 em pecúnia e entregue um veículo no valor de 32.500,00. Relatou que cumpriu com o pactuado, realizando o pagamento do valor da entrada, além de R\$ 4.000,00 que seriam destinados ao pagamento das despesas com a escritura. Alegou que a requerida agiu de má-fé, alienando imóvel de propriedade de menor incapaz, sem qualquer autorização judicial e omitindo tal informação ao requerente, que ao tomar conhecimento do fato, tentou reaver os valores despendidos, de maneira amigável, porém sem sucesso. Informou que o segundo requerido atuou como fiador e avalista da requerida no contrato, dando um veículo como garantia do aval. Arguiu pela nulidade do negócio jurídico e pleiteou pela condenação dos requeridos no importe de R\$ 100.973,52 à título de indenização por danos materiais.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 12/28.

A decisão de fl. 29 determinou a juntada de documentos comprobatórios da hipossuficiência alegada, tendo o requerente desistido do pleito (fls. 32/33) e juntado os documentos solicitados às fls. 48/56.

Reconhecida a litigância de má-fé da parte autora foi imposta multa no importe de 5% sobre o valor atualizado da causa (fl. 58).

Citada (fl. 69), a primeira requerida apresentou contestação (fls. 74/79). Arguiu

**1010885-17.2017.8.26.0566 - lauda 1**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pela falta de comprovação das alegações do requerente, ressaltando que o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito. Alegou que o requerente teve acesso a todos os documentos quando da realização do contrato, inclusive da inscrição imobiliária, não cabendo falar em nulidade do ato. Declarou que ao contrário do alegado pelo autor, o valor pago como sinal foi de R\$ 20.000,00, vez que se recusou a efetuar o pagamento integral avençado dando ensejo, por essa razão, ao não cumprimento do contrato pela requerida. Requereu a condenação da parte adversa ao pagamento da multa prevista em contrato ou a perder as arras dadas como garantia da obrigação firmada. Requereu a concessão dos benefícios da justiça gratuita e a total improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 80/84.

Citado (fl. 155), o segundo requerido apresentou contestação (fls. 156/160). Preliminarmente, pleiteou pelos benefícios da justiça gratuita. No mérito, reiterou todo o disposto na contestação apresentada pela primeira requerida, pela total improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 161/165.

Manifestação sobre a contestação às fls. 169/175.

Concedida a gratuidade pleiteada pela primeira requerida (fl. 177).

Instados a se manifestarem acerca de possível interesse na composição da lide e sobre quais provas ainda pretendiam produzir (fl. 177), o autor se manifestou às fls. 180/185 e 190/196 e os requeridos quedaram-se inertes (fl. 197).

**É relatório.**
**Fundamento e deciso.**

De inicio, indefiro os benefícios da gratuidade ao correquerido Michel Aiello que, intimado da decisão de fl. 177, se manteve inerte e não trouxe aos autos qualquer documento comprobatório da hipossuficiência alegada, o que era sua obrigação. **Anote-se.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais visando a declaração de nulidade de instrumento particular de promessa de compra e venda



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

firmado junto à primeira requerida, tendo o segundo requerido como avalista, além da condenação dos requeridos ao pagamento dos danos materiais no valor de R\$100.973,52.

Não havendo preliminares a serem analisadas, passo ao mérito.

Em que pese a alegação do requerente de que firmou instrumento particular de compromisso de compra e venda com a requerida, sem ter conhecimento de quem era o real proprietário do bem objeto do negócio firmado, é obrigação de quem realiza negócio analisar toda a documentação necessária para a sua efetivação. A verificação da propriedade do bem pode se dar de maneira bastante simples, apenas com a análise do registro do imóvel junto ao CRI em que se encontra inscrito mas, ao que parece, nada foi feito pelo autor.

Não veio aos autos qualquer documento que demonstre a propriedade do imóvel, nem ao menor impúbere, nem à requerida, não cabendo falar em reconhecimento da má-fé da requerida na realização do negócio, já que não demonstrado que tenha agido com dolo.

Nos termos do art. 171, do CC, a anulação do negócio jurídico se dá: "I - por incapacidade relativa do agente; II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores".

Assim, não havendo prova do dolo alegado, não há que se falar em anulação do negócio firmado.

Entretanto, diante da manifestação das partes no sentido da extinção do negócio jurídico firmado, de rigor a rescisão contratual requerida.

Quanto a isso, embora alegue o pagamento do montante de R\$25.000,00 pela entrada e valores em relação à regularização da documentação, o autor comprova apenas o pagamento do montante de R\$22.700,00 com os recibos de fls. 19/20.

A requerida, apesar de impugnar o recibo de fl. 19, no valor de R\$2.700,00, nada comprova. Não reconhecendo a assinatura aposta, caberia arguição de falsidade do documento, o que não se deu. Instada a se manifestar acerca da necessidade de provas, os requeridos nem ao menos se manifestaram nos autos, sendo o que basta.

Dito isso, resta apenas a análise da necessidade de devolução, ou não, do valor pago no início do negócio firmado, ao que passo.

Em análise ao contrato encartado aos autos (fls. 16/18), em sua cláusula IV, que trata do preço e das formas de pagamento, lê-se:

O preço certo, ajustado e aceito pelas partes do presente compromisso de compra e venda é de R\$ 100.000,00, valor este que os Promissários compradores, pagarão à Promitente Vendedora, mediante depósito de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil) antecipado de sinal e após a entrega da


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

escritura definitiva do imóvel em nome dos Promissários compradores, os mesmos pagarão a diferença, sendo R\$ 46.500,00 (quarenta e seis mil e quinhentos) em dinheiro e a entrega do Veículo marca Caminhoneta Mitsubishi, [...], no valor de R\$32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos), tudo hiperfazendo o total de R\$ 100.00,00 (cem mil), conforme o valor acertado de compra entre as partes.

Cabível a retenção das arras pelo promitente vendedor, caso não tenha dado causa ao fim do contrato, nos termos do art. 418,CC.

No caso concreto não há que se falar em qualquer retenção, e isso porque inexistente pactuação expressa sobre a natureza das arras (se confirmatórias ou penitenciais), uma vez que o contrato se limitou a informar que o valor de R\$ 21.000,00 seria pago a título de sinal. Assim, o valor entregue pelo autor no início da relação jurídica firmada, deve constituir início de pagamento e, diante da ausência de determinação expressa, segue-se a regra geral de que a garantia da efetivação do negócio constitui arras confirmatórias, e diante do desfazimento do contrato, estas devem ser restituídas. Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Vejamos:

**APELAÇÕES [...] Pretensão do comprador à devolução da quantia paga a título de entrada – Manifesto interesse das partes em extinguir a avença – Retorno das partes ao estado anterior ao negócio – Necessidade de devolução do valor recebido como princípio de pagamento, sob pena de enriquecimento sem causa do vendedor – Culpa do comprador não demonstrada pelo réu – Ausente prova da estipulação de perda da entrada para o caso de arrependimento, não há como considerar que o valor entregue tinha natureza de arras penitenciais – Necessidade de previsão expressa – Regra geral de que a garantia da efetivação do negócio constitui arras confirmatórias – Diante do desfazimento do negócio, impositiva a restituição das arras confirmatórias, sob pena de obtenção de vantagem exagerada pelo alienante [...]** Negado provimento aos recursos. (TJSP; Apelação 4006612-26.2013.8.26.0002; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/03/2017; Data de Registro: 09/03/2017) – Grifo meu.

Ademais, embora não tenha vindo aos autos prova das alegações do autor, em relação à propriedade do imóvel ao menor impúbere, tampouco houve impugnação específica quanto a tal fato, pelos requeridos.

Assim, e considerando inclusive que, possivelmente, o imóvel não poderia ter sido negociado pela requerida, o valor pago pelo autor, cujos comprovantes de pagamento constam às fls. 19/20, deve ser-lhe restituído integralmente, sob pena de causar enriquecimento sem causa à vendedora, ora requerida, restituindo as partes ao *status quo ante*.

Por fim, deixo de analisar o pedido da correquerida, quanto à condenação do autor ao pagamento da multa pactuada, já que não fora proposta reconvenção, nos termos legais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, extinguindo o feito com a resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os requeridos, de forma solidária à restituírem ao autor o montante de R\$ 22.700,00. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde a data do pagamento, de acordo com a tabela prática do TJSP, além da incidência de juros monetários de 1% ao mês desde a citação.

Diante da sucumbência recíproca, em decorrência dos autos valores pleiteados pelo autor à título de indenização por danos materiais, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte. Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação atualizado para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC, observando-se a gratuidade deferida à corré Karina.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juiz "a quo" (art. 1.010 NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contratia para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para que ofereça contrarrazões. Após com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".**

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

**Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.**

**Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.**

**P.I.**

São Carlos, 07 de dezembro de 2018.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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