



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0017536-24.2013.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Exibição - Medida Cautelar**
Requerente: **João Inácio de Souza e outro**
Requerido: **Arte Civil Empreendimentos Ltda**

JOÃO INÁCIO DE SOUZA e ELISABETE AGUSTINHO DE SOUZA ajuizaram ação cautelar contra **ARTE CIVIL EMPREENDIMENTOS** pedindo a exibição de documento de que necessita, exatamente um contrato de compromisso de compra e venda por intermédio do qual a requerida, em pagamento por serviços prestados, prometeu alienar um imóvel.

O requerido foi citado e contestou o pedido aduzindo que o documento pretendido inexistente.

Houve réplica.

Deferiu-se as partes a produção de prova testemunhal.

Em audiência de instrução e julgamento foram ouvidas as testemunhas arroladas.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O requerente constituiu sociedade com outras pessoas e, por conta de serviços prestados na intermediação da negociação entre a requerida e os primitivos proprietários do terreno onde se encontra constituído o Condomínio Residencial Adelino Orlandi, recebeu em pagamento o apartamento nº 421, do Bloco 4, e respectiva vaga de garagem, ocorrendo no entanto o extravio do instrumento contratual.

A requerida nega a existência desse documento.

Não há prova plena, da existência desse documento e de sua retenção pela requerida.

0017536-24.2013.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Sabe-se que o empreendimento Condomínio Residencial Adelino Orlandi não avançou, não foi concretizado. Há algumas demandas em curso nesta Comarca. Marcelo Luis Ramiro, ouvido a fls. 121, confirmou que apenas um torre foi erguida.

Uma unidade foi prometida para o advogado Dr. Luis Fernando Treviso, consoante o instrumento contratual reproduzido a fls. 44/53, assinando por todos. Mas do fato de existir um contrato escrito com ele não é possível inferir a existência de contrato semelhante em fravor do requerente.

O documento constante de fls. 36/43 é cópia impressa de um contrato, quiçá o contrato padrão, com o nome das partes, dentre elas o promovente desta ação, mas sem assinaturas. Se é a minuta do contrato supostamente firmado e extraviado, não se pode concluir. Há o depoimento de Marcelo Luis Ramiro, ex-empregado do requerente, que teria confeccionado e providenciado a impressão do instrumento (fls. 121), o que é pouco, pois equivaleria a demonstrar pelo testemunho de uma só pessoa a existência de um contrato de compra e venda de imóvel. Ainda mais que ele, Marcelo, cuidava da confecção e impressão de contratos em série. Nesse sentido é também estranhável a ausência de instrumentos de controle, por parte da imobiliária ou do escritório onde Marcelo trabalhava, a respeito das pessoas em cujo nome confeccionariam e confeccionavam os instrumentos.

Sabe-se que as vendas do empreendimento incumbiam a Cardinali Imóveis (v. fls. 125), intuitivo imaginar que também cuidaria e cuidava dos contratos de compra e venda, como é típico de imobiliárias.

Sabe-se que o então sócio do requerente, o advogado Dr. Luis Fernando Treviso, recebeu a promessa de entrega de uma unidade, em pagamento de comissão na transação entre a contestante e os primitivos proprietários do imóvel (fls. 46). Mas não significa que o requerente e também o outro sócio, Mário Stoppa Júnior, também tenham recebido.

A testemunha Luis Fernando Treviso foi contraditada. Logo, o documento particular firmado e trazido para os autos pelos requerentes não faz as vezes de depoimento, nem se presta a contornar o fato da contradita.

Fundando-se a defesa na negativa de existência do documento, aos requerentes incumbia a produção de prova convincente em contrário, ou seja, da efetiva existência. E tal não se depreende pelo singelo depoimento de uma testemunha e pela apresentação de uma cópia (fls. 36/43), desprovida de assinatura, a qual pode ser facilmente obtida com impressão atual. E, de todo modo, não está assinada.

A requerida não se obrigou por intermédio desse documento. E o depoimento de uma testemunha não poderia servir para fazer prova da existência de um assinatura inexistente, em contrato desse peso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno os requerentes ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios do patrono da contestante, por equidade fixados em R\$ 1.000,00, com correção monetária a partir desta data.

P.R.I.C.

São Carlos, 27 de março de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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