



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: **1003327-91.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**
 Requerente: **Reinaildo de Cerqueira Soares**
 Requerido: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

REINALDO CERQUEIRA SOARES propôs ação de obrigação de fazer c/c danos morais e materiais em face de **SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Alegou que em 20/09/2016 realizou a compra de terreno vendido pela requerida a terceiros, através de contrato de cessão de direitos e obrigações, se comprometendo ao pagamento de R\$6.000,00 aos cedentes, e assumindo as 98 parcelas junto da requerida. Que ficou estabelecido, com a negociação, que o cessionário, ora autor, seria o responsável pelo pagamento da dívida existente junto ao SAAE local, pactuando com a autarquia o parcelamento do débito, de acordo com as suas possibilidades. Informou que a imobiliária ré anuiu verbalmente com o contrato de cessão e as condições ali impostas. Que diante da compra realizada, efetuou a construção de imóvel no terreno, no valor aproximado de R\$35.000,00. Que a imobiliária ré, sabendo e concordando verbalmente com a realização do negócio, inclusive tendo elaborado a minuta do contrato, procedeu ao parcelamento do débito unilateralmente junto ao SAAE, sem comunicar ao requerente, que não possui condições financeiras de arcar com o valor das parcelas pactuadas pela ré (R\$ 2.201,02). E ainda, que a requerida se nega a assinar o termo de cessão. Que a obrigação de parcelamento era do autor, que teria observado as suas condições para honrar o pagamento e quitar a dívida. Requereu os benefícios da gratuidade, a condenação da requerida na obrigação de proceder ao parcelamento do valor já pago junto ao SAAE, em valor não superior a R\$200,00, a obrigação de prestar anuência por escrito no contrato de cessão de direitos e obrigações, convalidando o ato verbal já proferido e, por fim, a condenação aos danos morais suportados

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 07/22. Novos documentos às fls. 26/33.

Deferidos os benefícios da justiça gratuita (fl. 35).

A requerida, devidamente citada (fl. 83), apresentou resposta na forma de contestação (fls. 39/48). Preliminarmente, impugnou o valor dado à causa, requerendo a sua diminuição ao valor de R\$6.000,00. Suscitou a inépcia da inicial, diante da falta de interesse de agir do autor, já que não foi reconhecida a firma de um dos cessionários no


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

referido contrato, e ainda pela impossibilidade jurídica do pedido, diante da falta de anuência da requerida com a transação. No mérito, alegou que o parcelamento junto ao SAAE se deu pois o imóvel estava sendo objeto de penhora, diante das várias execuções fiscais promovidas pelo não pagamento dos débitos junto à autarquia mencionada. Que a ré agiu a fim de se evitar a perda do bem, em seu exercício regular do direito, como proprietária do imóvel, tendo em vista a não quitação do contrato de compra e venda. Aduziu que não há qualquer comprovação nos autos de que o autor tenha realizado os pagamentos mencionados e tampouco que tenha investido os R\$35.000,00 na edificação do imóvel. Que não anuiu com a negociação referida, não sendo válido o negócio jurídico.

Réplica às fls. 87/90, com novos documentos, juntados às fls. 91/99.

É o relatório.
Fundamento e decido.

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 um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes 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).

De inicio, observo que não há razão para a diminuição do valor dado à causa. Verifico que o contrato de compra e venda foi pactuado pelo valor de R\$26.066,04 e a dívida do SAAE, objeto da ação, perfazia o montante de R\$25.241,49, o que justifica o valor atribuído, sendo o que basta.

As preliminares se confundem com o mérito e com ele serão analisadas.

Pois bem, trata-se de ação de obrigação de fazer c/c pedido de danos morais visando a imposição à ré, da obrigação de anuir com o contrato de cessão de direitos, bem como de efetuar o parcelamento da dívida já paga, junto ao SAAE local, e ainda a condenação aos danos morais supostamente suportados pelo autor.

Em que pesem as alegações do requerente, a anuência ao contrato de cessão de direitos deve ser expressa. A promitente vendedora não tem obrigação alguma na aceitação da cessão, razão pela qual não se pode compeli-la à assinatura do referido documento.

Não havendo concordância expressa quanto aos termos pactuados entre cedentes e cessionários, a requerida, proprietária do bem, poderia realizar o parcelamento do débito da forma que melhor atendesse às suas necessidades. Aliás, ao que parece, realizou o parcelamento a fim de evitar a penhora do imóvel, que já havia sido determinada em ação de execução fiscal (fl. 73); como proprietária, a sua conduta é plenamente compreensível.



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

Nada impede, porém, que o cessionário continue realizando os pagamentos das parcelas do contrato de compra e venda firmado com a ré, até a sua completa quitação, para posteriormente requerer a propriedade do bem, em seu nome.

Inexistindo as obrigações de fazer pleiteadas, não há que se falar em danos passíveis de indenização. A requerida agiu nos limites de seu direito de proprietária, evitando inclusive a perda do bem, e nada causou ao requerente, sendo o que basta.

Dessa forma, a improcedência é de rigor.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, incisos I, do NCPC.

Sucumbente, o autor arcará com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor dado à causa, observando-se a gratuidade concedida.

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 Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, ao arquivo, com as baixas necessárias.

P. I.

São Carlos, 30 de agosto de 2017.

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