



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL
RUA SANTA MARIA Nº 257, São Paulo - SP - CEP 03085-901

CONCLUSÃO

Em 14 de maio de 2024,
 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito,
Dr. Luis Fernando Nardelli
 Eu, Pedro, Assistente Judiciário, Subscrevi
 Juiz de Direito: Dr. **Luis Fernando Nardelli**

SENTENÇA

Processo nº: **1016992-92.2023.8.26.0008 - Procedimento Comum Cível**

Requerente: _____

Requerido: _____ e outros

Vistos.

_____, qualificado(a)(s) nos autos,
 ajuizou(aram) ação de Rescisão Contratual com Declaratória de Inexigibilidade de Multa Contratual e Indenização por Danos Materiais contra **Grpqa Ltda - Quinto Andar**, _____ e _____, também qualificado(a)(s), em que alega(m) que firmou com os corréus _____ e _____, por intermédio da corré Quinto Andar, em 12 de agosto de 2023, compromisso de compra e venda no valor de R\$ 595.000,00 para aquisição de imóvel situado na Avenida Guilherme Giorgi, 1611, Casa 5 tendo dado um sinal de R\$ 29.750,00. Sucede que em razão de diversas pendências financeiras, como execução fiscal nº 0554223-70.1998.4.03.6182, ausência de certidão negativa de tributos federais e de dívida ativa optou a autora pelo cancelamento do contrato em face do risco do negócio, porém à autora foi apresentado distrato em que ainda teria que pagar uma multa, motivo pelo qual ajuíza a presente ação.

Dá-se à causa o valor de R\$ 29.750,00 (fls. 81).

Emenda à inicial a fls. 81 para correção do valor da causa.

Citado(a)(s) a fls. 87/88, os corréus _____ e _____ oferece(m)

contestação de fls. 89/97, em que pugna(m) pela improcedência da ação.

Réplica a fls. 336/348.

Citado(a)(s) a fls. 315, a corré GRPQA Ltda oferece(m)

contestação de fls. 144/164, em que pugna(m) pela improcedência da ação.

Réplica a fls. 349/364.

Impugnação à justiça gratuita rejeitada a fls. 380/381.

Instadas a especificarem provas (fls. 398), as partes se

1016992-92.2023.8.26.0008 - lauda 1

manifestam a fls. 400 e 425/427.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL
RUA SANTA MARIA Nº 257, São Paulo - SP - CEP 03085-901

É o relatório.

DECIDO.

O presente processo comporta o julgamento antecipado do pedido, com base no art. 355, I, do CPC, em razão de a matéria prescindir de instrução probatória em audiência.

No mérito, procede a ação.

Consta que a autora firmou com os corréus _____ e _____, por intermédio da corré Quinto Andar, em 12 de agosto de 2023, compromisso de compra e venda (fls. 35) no valor de R\$ 595.000,00 para aquisição de imóvel situado na Avenida _____, Casa 5 tendo dado um sinal de R\$ 29.750,00 (fls. 47). Sucede que em razão de diversas pendências financeiras, como execução fiscal nº 0554223-70.1998.4.03.6182, ausência de certidão negativa de tributos federais e de dívida ativa optou a autora pelo cancelamento do contrato em face do risco do negócio, porém à autora foi apresentado distrato (fls. 67) em que ainda teria que pagar uma multa, motivo pelo qual ajuíza a presente ação.

Matrícula a fls. 60.

Dadas como princípio de pagamento, as arras, no caso em tela, encerram natureza confirmatória (CC, arts. 417 a 419) e não penitencial (idem, art. 420) vista a condição de irrevogabilidade e irretroatividade sob a qual foi celebrado o contrato (fls. 39, cláusula 8ª).

Os réus são obrigados a devolver as arras com base no art. 418, segunda parte.

Pois bem, é curial que a autora temesse formalizar o negócio com os réus, diante das inúmeras pendências financeiras.

A autora ao firmar o compromisso de compra e venda não pretendia assumir risco, sobretudo porque não se tratava de contrato aleatório (CC, art. 460).

Mercê das pendências financeiras, a autora não poderia ocorrer o risco de vir a perder o imóvel em eventual fraude à execução. A conduta dos alienantes, ora réus, configura o que a melhor doutrina denomina violação positiva do contrato com a quebra antecipada do adimplemento, o que no dizer de Ruy Rosado de Aguiar Júnior (Extinção dos Contratos por Incumprimento do Devedor. 2ª ed. Rio de Janeiro: AIDE. 2004. p. 128) gera: “quebra de confiança quanto ao futuro cumprimento, não havendo nenhum interesse social na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL
RUA SANTA MARIA Nº 257, São Paulo - SP - CEP 03085-901

1016992-92.2023.8.26.0008 - lauda 2

manutenção de um vínculo que, por tais razões, encontra-se gravemente ferido”.

Nesse sentido: “Compromisso de venda e compra – Inadimplemento do promitente vendedor que, impossibilitado de obter certidões negativas da Receita Federal e do INSS, não pode outorgar a escritura definitiva – Responsabilidade, nos termos do art. 159 do CC – Ação procedente – Sentença confirmada” (TJSP. 4ª Câm. Direito Privado. Apelação Cível. 101.149-4/0-00 rel. Narciso Orlandi. j. 21.09.2000).

Cai a pêlo o magistério de Francisco Eduardo Loureiro, no artigo “Responsabilidade Civil no Compromisso de Compra e Venda”, inserido na obra *Responsabilidade Civil e sua Repercussão nos Tribunais* (coordenadora Regina Beatriz Tavares da Silva. São Paulo: Saraiva. 2008. p. 210): “Por isso, deve o promitente vendedor atender a todos os requisitos substanciais, formais, fiscais e administrativos para que o contrato e a futura escritura possam ingressar no Registro Imobiliário e provocar a aquisição da propriedade. Desdobros, desmembramentos, retificações do registro, averbações de construções, certidões negativas fiscais e previdenciárias, enfim, tudo o que estiver sob o crivo do princípio da legalidade e passível de qualificação pelo oficial do registro, constituem prestações acessórias e, ainda que não previstas no contrato, são devidas pelo promitente vendedor, para viabilizar a prestação principal e atender ao interesse do promitente comprador”.

Posto Isso, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação para declarar a rescisão do contrato, declarar a inexigibilidade da multa contratual e condenar os réus à devolução de R\$ 29.750,00 devidamente corrigido desde o ajuizamento da inicial com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Condeno os réu(s) em custas e despesas processuais, além de verba honorária fixada em 10% sobre o valor corrigido da condenação. P.,

R., I. e C.

São Paulo, 14 de maio de 2024.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL
RUA SANTA MARIA Nº 257, São Paulo - SP - CEP 03085-901

1016992-92.2023.8.26.0008 - lauda 3