

Sentença 06269

J. M. L., brasileira, maior, solteira, comerciária, CPF 200.200.200-00, residente na Praça Santo Antônio, 500, em Moinho dos Ventos, endereço eletrônico jml@zzz.br, e S. S. L., brasileiro, menor com 16 anos de idade, representado por sua mãe A.B.L., solteiro, estudante, CPF 440.440.440-44, residente na Praça Santo Antônio, 500, em Moinho dos Ventos, endereço eletrônico abl@zzz.br, aforaram ação anulatória de negócio jurídico, visando invalidar contrato de compra e venda de imóvel contra P. G. F., brasileiro, casado, corretor de imóveis, CPF 890.890.890.55, residente na Travessa Alegre, sem número, em Moinho dos Ventos, endereço eletrônico casabonita.pgf@xyz.com.

Os autores afirmaram que são filhos de A. X. L., falecido um mês antes da propositura desta ação. Afirmaram, ainda, que o pai deles era casado pelo regime da separação de bens com A. B. L., estava acometido por doença muito grave e não conseguiu ser atendido na rede pública de saúde. Necessitou fazer um tratamento bastante caro e, para obter recursos financeiros, procurou o réu para que este intermediasse a venda de uma casa e respectivo terreno onde morava com a esposa e os dois filhos, ora autores. Acrescentaram que era o único imóvel de propriedade do falecido, adquirido antes do casamento. Informaram, ainda, que o réu avaliou o imóvel em R\$ 800.000,00.

Diante do agravamento da doença do pai dos autores, circunstância de pleno conhecimento do réu, este ofertou R\$ 150.000,00 para ele mesmo fazer a aquisição. A. X. L., não tendo qualquer outra alternativa financeira para iniciar o tratamento, aceitou a oferta, assinou sozinho promessa de compra e venda do imóvel, recebeu a metade do preço ajustado, devendo o restante ser pago dentro de noventa dias. A transmissão da posse ocorreria em sessenta dias enquanto a escritura pública de compra e venda seria outorgada após o pagamento da segunda parcela do preço, porém, o promitente vendedor faleceu quarenta e dois dias depois da assinatura da promessa. Os autores asseveraram que o negócio jurídico é inválido, eis que anulável, diante da conduta do réu, que revela má-fé extrema e invocaram o Art. 157 do Código Civil de 2002. Temerosos quanto à possibilidade de o réu promover execução forçada para obter a posse do imóvel, pois eles não dispõem de outro local para morar, o que concretiza a hipótese do Art. 300 do Código de Processo Civil de 2015, requereram:

A - tutela provisória de urgência para suspender a exigibilidade da cláusula contratual relativa à transmissão da posse;

B - a citação do réu para, caso queira, contestar a ação no prazo legal e a intimação do mesmo quanto à concessão da tutela provisória de urgência;

C - a procedência da pretensão inicial, com o decreto de anulação da promessa de compra e venda, condenado o réu a devolver a importância recebida, acrescida de juros de mora e correção monetária;

D - gratuidade de justiça porque não dispõem de numerário nem para alimentação.

E - a condenação do réu no pagamento das custas e despesas processuais além dos honorários advocatícios;

F - a produção de todas as provas permitidas em direito, especialmente depoimento pessoal do réu, sob pena de confissão, oitiva de testemunhas e, se necessário, produção de perícia.

Atribuíram à causa o valor de R\$ 150.000,00 e juntaram apenas uma via da promessa de compra e venda assinada pelas partes e duas testemunhas.

Foram deferidas a gratuidade de justiça e a tutela provisória de urgência.

Citado, o réu ofereceu, na mesma peça, contestação e reconvenção.

Na primeira parte da peça, impugnou o valor atribuído à causa porque o proveito econômico seria de apenas R\$ 75.000,00 relativos à parte do preço ainda não paga. Acrescentou que sabia da premente necessidade do promissário comprador por dinheiro para fazer urgente tratamento de saúde, todavia, considerando as dificuldades do mercado imobiliário, a venda do imóvel pelo preço da avaliação demoraria pelo menos dez meses.

Acrescentou ter feito a oferta de preço, R\$ 150.000,00, por ser a única quantia de que dispunha na oportunidade e A. X. L. aceitou sem qualquer questionamento ou contra oferta. Afirmou entender que o contrato é perfeitamente válido, sendo inaplicável a norma jurídica legal invocada pela parte ativa.

Não juntou documentos, requereu a produção de prova testemunhal e pleiteou a improcedência da pretensão inicial com a condenação dos autores no pagamento do ônus da sucumbência, inclusive honorários advocatícios.

Na segunda parte da peça, o réu deduziu pretensão para depositar o restante do preço porque pretende adimplir a obrigação e os autores recusaram o recebimento voluntário. Juntou o contrato, requereu autorização para efetuar o depósito da importância ofertada, a intimação dos autores para contestarem a reconvenção e atribuiu, à mesma, o valor de R\$ 75.000,00. Requereu a produção de provas documental e testemunhal.

Intimados, os autores defenderam o valor atribuído à causa eis que corresponde ao do contrato. Contestaram a reconvenção.

Deduziram preliminar de carência de ação porque a pretensão consignatória tem procedimento especial incompatível com o ordinário da ação. No mérito, admitiram a recusa em receber a segunda parcela do preço por ser conduta contrária à propositura da ação.

Acrescentaram que, por ser inválido o contrato, não poderiam receber o valor ofertado sob pena de enriquecimento ilícito. Pleitearam o acolhimento da preliminar ou, no mérito, a improcedência da pretensão reconvenicional e condenado o reconvinte no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. Não juntaram documentos, mas requereram a produção de provas.

Intimado para se manifestar sobre a preliminar, o réu asseverou que, em se tratando de reconvenção, o procedimento para a mesma pode ser o ordinário por não se confundir com ação de consignação em pagamento.

Intimadas, as partes informaram que não desejavam produzir outras provas além da documental e requereram o julgamento incontine da lide.

O Promotor de Justiça, intimado, opinou pela procedência da ação e improcedência da reconvenção. Deixou de se manifestar quanto à impugnação ao valor da causa e à preliminar da reconvenção.

Os autos vieram conclusos para deliberação. Com base exclusivamente nesses dados, elabore sentença com estrita observância do disposto no Art. 489, incisos II e III, do CPC de 2015 (o relatório é dispensado).

Observação: serão levados em conta somente os aspectos processuais, independentemente de eventual solução material do conflito de interesses.