



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE PATO BRANCO

1ª VARA CÍVEL DE PATO BRANCO - PROJUDI

Maria Bueno, 284 - Trevo da Guarani - Sambugaro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-560 - Fone: (46) 3225 3448 - Celular: (46) 99128-4996 - E-mail: pb-1vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0002306-47.2022.8.16.0131

Processo: 0002306-47.2022.8.16.0131

Classe Processual: Procedimento Comum Cível

Assunto Principal: Rescisão / Resolução

Valor da Causa: R\$86.014,00

- Autor(s):
- ADRIANA APARECIDA DE SOUZA MACHADO ROSSETTO
- Réu(s):
- JANDERSON CORDEIRO DE LIMA
 - ORLANDO CARDOSO
 - PABLO CARDOSO

1. Relatório:

Trata-se de ação de rescisão contratual c/ devolução de quantias pagas proposta por **ADRIANA APARECIDA DE SOUZA MACHADO ROSSETTO** em face de **PABLO CARDOSO, ORLANDO CARDOSO, JANDERSON CORDEIRO DE LIMA, CARLOS ALBERTO SILIPRANDI, LUIZ IGUAÇU SILIPRANDI e EDISON AUGUSTO SILIPRANDI**. Em inicial, alega que firmou contrato de compra e venda de imóvel com os réus, na data de 04 de fevereiro de 2022, para aquisição de um lote. Relata que o primeiro vendedor, Orlando Cardoso, em momento algum informou que o contrato particular de cessão de transferência teria que ser anuído por terceiros, bem como não foi informada do reajuste anual das parcelas pelo IGPM-FGV. Desta forma, após pagamento do valor da entrada, requereu o contrato da imobiliária, se deparando com todas as cláusulas, razão pela qual restou muito oneroso. Assim, pleiteia a procedência da demanda, a fim de resilir o contrato e restituir os valores pagos. Juntou documentos (evs. 1.2/1.13).

Decisão inicial e indeferimento da tutela pleiteada (ev. 15).

Audiência de conciliação prejudicada (ev. 245).

Exclusão de Carlos Alberto Siliprandi, Luiz Iguazu Siliprandi e Edison Augusto Siliprandi do polo passivo da demanda (ev. 258).

Os réus Orlando Cardoso e Pablo Cardoso apresentaram contestação, alegando preliminares. No mérito, em síntese, aduz ciência da parte autora quanto às cláusulas contratuais expressas, que o negócio foi livremente pactuado, sem qualquer vício de vontade. Ao final, pugna pela improcedência dos pedidos (ev. 349).

Impugnação à contestação (ev. 352).

Decisão de saneamento e organização, bem como decretada a revelia do réu Janderson Cordeiro de Lima (ev. 368).

Cancelada a audiência de instrução e julgamento (ev. 431).

Alegações finais (evs. 435 e 438).



É o breve relato.

Decido.

2. Fundamentação:

Preliminarmente:

a) Da ilegitimidade passiva de Orlando Cardoso:

Alega o réu Orlando Cardoso ilegitimidade passiva, eis que a negociação de compra e venda se deu entre o réu Pablo Cardoso e a autora (ev. 349).

Destarte, sem razão.

Isso porque, denota-se dos autos que a autora não apenas realizou transferência via PIX ao réu Orlando Cardoso, como também foi informada por ele acerca da utilização da quantia repassada, tendo o réu, inclusive, proposto uma forma de devolução, conforme se verifica da imagem juntada no evento ev. 352, p. 5.

Assim, considerando que a parte autora pretende eventual restituição da quantia paga, há evidente relação obrigacional entre as partes, derivada da relação que rege a presente demanda, conforme preconiza o art. 107 do Código Civil.

Portanto, resta devidamente comprovada a legitimidade passiva do réu Orlando Cardoso, de modo que **rejeito** a preliminar arguida.

Do mérito:

Pleiteia a parte autora a rescisão contratual do negócio jurídico de compra e venda firmado com a parte ré e a devolução das quantias pagas, sob alegação de que não foi informada de que o contrato particular de compromisso seria anuído pelo Espólio de Edi Siliprandi, bem como não houve informação acerca do reajuste anual das parcelas, pela variação IGPM-FGV, e demais encargos, tornando-se excessivamente oneroso (ev. 1.1).

Por sua vez, a parte ré aduz que o contrato foi encaminhado no início das negociações, de modo que a autora estava ciente das cláusulas (ev. 349).

Inicialmente, cumpre destacar que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor foi afastada, tendo em vista que o presente caso se trata de relação jurídica entre particulares (ev. 368).

Sobre o tema, dispõe os artigos 421 e 422 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Desta forma, infere-se que o negócio jurídico firmado deve ser interpretado conforme a sua função social, bem como as partes devem guardar, tanto na formação como na conclusão do contrato, os princípios da probidade e boa-fé.

Em análise aos autos, vislumbra-se que foi colacionado Escritura Pública de Ata Notarial consistente em uma conversa entre o réu Pablo Cardoso e a parte autora, mediante aplicativo WhatsApp, na data de 27 de janeiro de 2022 (ev. 349.6, fls. 1), com o seguinte conteúdo:



Pablo: *Eu vou te passar umas fotos do contrato do lote, ele está no nome do rapaz que eu comprei, no meu nome está para chegar, mas as cláusulas são as mesmas.*

[Imagem]

[Imagem]

Autora: *Já estou aqui*

Autora: *Vamos ver pessoalmente*

O contrato juntado pela autora no evento 1.10, denominado “*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda*”, pactuado entre Carlos Alberto Siliprandi, Luiz Iguazu Siliprandi e Edison Augusto Siliprandi – compromitentes vendedores – e Janderson Cordeiro de Lima – compromissário comprador – prevê de forma expressa a correção monetária pela variação acumulada do IGPM-FGV, os juros incidentes sobre o saldo remanescente de 12% ao ano e juros de mora de 1% ao mês, nas respectivas cláusulas “6”, “7” e “8” do instrumento (1.10, fls. 1).

Além disso, é possível extrair do “*Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Compromisso de Instrumento Particular de Compra e Venda*” (ev. 1.7) firmado entre as partes as seguintes cláusulas:

OBJETO – *os direitos adquiridos constantes do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA firmado em 10 de setembro de 2019, relativamente a 50% (cinquenta por cento) do LOTE 18 (DEZOITO) DA QUADRA 986 (NOVECIENTOS E OITENTA E SEIS) DO LOTEAMENTO ENCRUZILHADA I, em Pato Branco/PR;*

COMPROMISSO – *O (a) (s) cessionário (a) (s) declara (m) ter plena ciência a respeito de todas as cláusulas, deveres e obrigações constantes na Declaração acima referido, cujos direitos lhes são ora cedidos, pelo que se obriga (m) ao fiel cumprimento de tudo quanto ali assumido, notadamente aos pagamentos das parcelas mensais e sucessivas corrigidas conforme as diretrizes avençadas anteriormente.*

Denota-se que o instrumento está datado de 02 de fevereiro de 2022, bem como está assinado por Janderson Cordeiro de Lima e Adriana Aparecida de Souza Machado Rosseto, réu e autora, respectivamente, com o reconhecimento das assinaturas realizado no dia 04 de fevereiro de 2022 (ev. 1.7).

Não obstante, conforme o extrato bancário carreado, percebe-se que a transferência dos valores da entrada e do IPTU se deram também no dia 04 de fevereiro de 2022 (ev. 1.6).

Assim, apesar das alegações da autora de que não tinha conhecimento das cláusulas contratuais, assinou documento declarando de forma expressa a sua anuência, declaração sujeita à presunção relativa de veracidade, nos termos do art. 113 do Código Civil, que impõe a interpretação do negócio jurídico consoante à boa-fé e função social do contrato.

Nota-se, ainda, que a autora não adotou as cautelas mínimas exigidas de um contratante diligente, ao firmar o instrumento particular de cessão de direitos e obrigações e pagar o valor da entrada sem, previamente, buscar o inteiro teor do contrato, conforme relatado na exordial.

Soma-se isso ao fato de que, apesar de devidamente intimada (ev. 355), a parte autora deixou de apresentar interesse na dilação probatória, não havendo comprovação minimamente robusta de vício de consentimento, a fim de ensejar a invalidade/rescisão do negócio celebrado, ônus que lhe cabia, nos termos do artigo 373 do Código de Processo Civil.

Portanto, considerando que o instrumento de cessão e transferência das obrigações previa de forma expressa a ciência da parte autora quanto ao contrato de compra e venda firmado,



inclusive em relação à totalidade das cláusulas, bem como não há nos autos qualquer comprovação de vício de consentimento apto a macular a vontade da parte, inexistente respaldo probatório para a rescisão contratual pretendida.

Com efeito, a improcedência dos pedidos é a medida a ser imposta.

3. Dispositivo:

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos iniciais, resolvendo o feito, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência, condeno a autora ao pagamento das custas processuais, bem como de honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento), sobre o valor atualizado da causa pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC) – deduzido o índice de atualização monetária (art. 406, § 2º, do Código Civil), a contar do ajuizamento, em atenção à complexidade da matéria e o tempo decorrido desde a propositura da ação, com fundamento no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Suspensa a exigibilidade das custas processuais devidas pela parte autora em razão da concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Pato Branco (PR), datado e assinado digitalmente.

JOÃO ANGELO BUENO
Juiz de Direito Substituto

