



COMARCA DE PORTO ALEGRE – FORO CENTRAL
14ª VARA CÍVEL - 1º JUIZADO

PROCESSO N.º: 1.09.0348864-0
AÇÃO: RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS
AUTORES: LUIS CÉSAR ZORTEA
ZULEIMA TERESINHA FORELL ZORTEA
RÉS: MARCO ANTÔNIO IGLESIAS CABRAL
MARIA CRISTINA DA SILVA MACHADO
THIAGO MACHADO SCAGLIONI
PROLATOR: DILSO DOMINGOS PEREIRA
DATA: 21 DE MARÇO DE 2011

Examinados os autos.

1) Relatório

Luis César Zorteia e Zuleima Teresinha Forell Zorteia ajuizou *ação de resolução contratual cumulada com indenização por perdas e danos* contra **Marco Antônio Iglesias Cabral, Maria cristina da Silva Machado, Thiago Machado Scaglioni**, todas as partes qualificadas nos autos.

Alegam os autores que, em 28/06/07, formaram “Contrato Particular de Compra e Venda” com a ré Maria Cristina, tendo por objeto a aquisição, por parte da demandada, de um apartamento e um box sitos na Avenida Nestor Valdmann, n.º 101, no bairro Jardim Itu Sabará. O contrato foi firmado em benefício de Thiago Machado Scaglioni, filho de Maria Cristina. Nos moldes da



avença, o pagamento se daria através da cessão de direitos que a compradora sustentou possuir junto ao Estacionamento Jolomar Ltda. nos autos do processo n.º 1.05.2330311-8, movido contra a Petrobrás. Ocorre que o contrato de cessão dos créditos da empresa Jolomar foi firmado por Marco Antônio Iglesias Cabral, também réu neste feito, que não possuía legitimidade para o ato. Com isso, as tentativas de habilitação no processo resultaram inexitas. Sustenta que todos o crédito da empresa Jolomar está comprometido em razão de outras transações. Assim, em sede liminar, pede seja determinada a imissão dos demandantes na posse do imóvel que objetou a negociação. No mérito, requer a total procedência do feito para que seja declarada a nulidade do termo de cessão de direitos creditícios, a resolução do contrato de compra e venda, bem como a condenação dos réus pelas perdas e danos sofridos, incluindo fixação de aluguel pelo período de ocupação, adimplementos de IPTU e eventuais cotas condominiais em aberto.

Juntou documentos às fls. 29-136.

O pedido liminar foi indeferido à fl. 137.

Citados, Maria Cristina e Thiago Machado contestaram às fls. 161-171, arguindo, preliminarmente, impossibilidade jurídica do pedido, pois o contrato firmado entre as partes é irrevogável e irretroatável. No mérito, alega que os valores a serem percebidos nos autos do processo n.º 1.05.2330311-8 são suficientes para a quitação de todos os créditos cedidos. Só houve revogação dos poderes de Marco Antônio Iglesias após a assinatura das cessões. O pedido de habilitação somente foi indeferido para evitar tumulto processual. Não há risco de inadimplemento. Assim, requerem a total improcedência da ação.

Juntou documentos às fls. 172-132.

Marco Antônio Iglesias Cabral contestou às fls. 233-244, arguindo, preliminarmente, ilegitimidade passiva, vez que o negócio foi firmado com a co-ré



Maria Cristina. O contestante, na condição de procurador do exequente, apenas reconheceu a existência crédito em favor desta. No mérito, alega que não assumiu qualquer obrigação com os autores. O fato de a liquidação de sentença não ter sido sentenciada não prejudica a existência de crédito. Assim, requer a extinção do feito ou a improcedência da ação. Pediu o benefício da gratuidade de justiça, o que lhe foi deferido à fl. 249.

Houve réplica às fls. 260-273.

O demandado Marcos apresentou reconvenção às fls. 240-244, alegando que os demandantes lhe acusaram de "envolvimento fraudulento" e "simulação", causando danos à imagem do reconvinte. A imputação de conduta típica traz dano *in re ipsa*. Assim, requer a total procedência da ação para condenar os demandantes ao pagamento de indenização por danos morais.

Os autores contestaram a reconvenção (fls. 253-259), ratificando as alegações da inicial. Aduzem que os argumentos trazidos à baila são da prática comum forense e não ensejam danos morais. Não há qualquer ilicitude ou inadequação na conduta dos demandantes. Assim, requer a improcedência da reconvenção.

Houve réplica às fls. 353-364.

Instadas para dizerem sobre as provas que pretendem produzir, os autores pediram realização de prova oral. Realizada audiência de instrução e julgamento, foi tomado o depoimento pessoal do autor Luis César Zortea e ouvida uma testemunha. Na oportunidade, as partes apresentaram suas razões finais orais.

Vieram os autos conclusos.

2) Fundamentação



É o relatório. Passo a decidir.

2.1) Da Ação Principal (processo n.º 001/1.09.0348864-0)

Primeiramente, afastos as preliminares de impossibilidade jurídica do pedido e ilegitimidade do réu Marco Antônio Iglesias Cabral. A existência de cláusula contratual prevendo a irretratabilidade não pode servir de óbice à análise merital do feito, mormente por trata-se de caso em que se quer apurar a existência de fraude e simulação. A previsão se mostra abusiva e, por corolário, nula de pleno direito. No mais, a permanência de Marcos Antônio no polo passivo se mostra indispensável, vez que, pela tese da inicial, este teria cedido créditos que não lhe pertenciam para fins de pagamento do negócio de compra e venda entabulado entre os autores e a segunda ré.

Dos fatos narrados, é incontroverso que os autores firmaram contrato de compra e venda de um apartamento (matrículas n.º 130710) e um box (matrícula n.º 130704) em nome de Thiago Machado Scaglioni, filho de Maria Cristina, com quem desenvolveram todas as negociações (fls. 51-53). Aliás, Maria Cristina chegou a afirmar que efetuou a compra de três apartamentos na localidade, todos em nome de seu filho, conforme declaração juntada às fls. 81-84.

O "Termo de Cessão de Direitos Processuais" acostado às fls. 49/50 comprova a transferência por parte do Estacionamento Jolomar do valor de R\$ 340.000,00 em favor de Luis César Zortea. Tal quantia, que deveria servir de pagamento aos promitentes vendedores, está consubstanciada nos direitos e ações que a empresa possui nos autos do processo n.º 001/1.05.2330311-8, movido contra a Petrobras.

O primeiro entrave que se encontra diz respeito à assinatura deste documento. A cessão é firmada pelo réu Marco Iglesias, que não possui poderes



para tanto (fl. 50). Em depoimento prestado ao departamento Estadual de Investigação criminal, o requerido afirmou que “não utilizou créditos seus em nenhum negócio de compra de imóveis. Que utilizou créditos de Maria Cristina, a pedido da mesma” (fl. 76).

O advogado admite que não possuía poderes para ceder créditos em nome da Jolomar. Não obstante, verifica-se que o requerido firmou diversas cessões comprometendo aproximadamente um milhão de reais do crédito daquele feito (fls. 63-68), além dos valores devidos aos demandantes. A partir daqui as manifestações do requerido se tornam cada vez mais confusas e contraditórias.

Em sua contestação, chega a sustentar ilegitimidade passiva porque sua única participação no negócio teria sido a de “reconhecer, na qualidade de procurador do exequente [Jolomar] que a Sra. Maria Cristina possuía créditos no montante de R\$ 1.5000.000,00 que foram cedidos a ela pelo próprio exequente (fls. 40/40)” (fl. 234). Ocorre que não foi Marcos Iglesias quem firmou o referido documento.

O documento de fls. 40/41, em verdade, constitui “Termo de Cessão e Transferência de Direitos Processuais” através do qual o Estacionamento Jolomar cede à Maria Cristina a quantia de R\$ 1.500.000,00. Neste ato, a cedente, na qualidade de titular de direitos e obrigações emergentes do processo n.º 001/1.05.23330311-8, foi devidamente representada por Graziela Rene Pereyra Garcia, sócia gerente do estacionamento, como demonstra a certidão simplificada de fl. 58, emitida pela Junta Comercial do Rio Grande do Sul.

Ao contrário do caso em análise, este cessão, no que diz com a legitimidade representativa do cedente, se mostra regular. Contudo, não há que se falar em liquidez creditícia, tendo em vista que aquele processo, à época, encontrava-se em fase de liquidação. Já o termo de cessão juntado às fls. 49/50



não possui a firma de nenhum sócio arrolado à fl. 58. Quem assina em nome do Estacionamento Jolomar Ltda. é justamente Marcos Iglesias, que outrora afirmou não ter tido qualquer participação além da declaração de reconhecimento dos créditos de Maria Cristina (documentos que, na verdade, foi assinado pela sócia Graziela Pereyra).

Já neste ponto torna-se possível compreender as minúcias dos acontecimentos. É que os autores, cientes da existência de créditos cedidos em favor de Maria Cristina, com quem efetuaram todas as negociações, aceitaram que a quitação do preço referente à compra do box e do apartamento vendidos se desse através de outra cessão. Não atentaram, contudo, para o fato de que esta cessão, feita em favor do autor Luis Cesar Zortea, foi firmada por pessoa que não possuía poderes para ceder créditos em nome da Jolomar.

Além disso, verifica-se que no curso da presente ação o Magistrado daqueles autos proferiu decisão de liquidação de sentença por arbitramento (fls. 394-402), declarando líquido o valor de R\$ 16.458,25 em favor da exequente Jolomar. Ponderou, ainda, que, uma vez definido o valor efetivamente devido pela requerida, torna-se possível a análise das diversas habilitações de crédito requeridas no decurso do feito.

Evidente que tal monta não dá conta das diversas cessões promovidas. A cessão efetivada entre as partes, em prejuízo dos autores, teve por objeto crédito inexistente. Todos estes vícios tornam cristalina a nulidade do contrato de compra e venda. De qualquer forma, o próprio inadimplemento do promitente comprador é elemento suficientemente robusto para amparar o pleito resolutivo. Oportuna a leitura dos disposto no artigo 475 do Código Civil:

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.



A ausência de quitação do preço autoriza a procedência do pedido de resolução do contrato e, além disso, possibilita que a parte lesada receba indenização por perdas e danos. Neste específico, o artigo 402 do mesmo Diploma legal dispõe que “as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”.

As perdas materiais efetivas podem ser apuradas mediante simples cálculo aritmético e resumem-se aos valores relativos ao IPTU, débitos que não estão sendo adimplidos pelo promitente comprador. Os valores são de rápida apuração e, quanto às parcelas vencidas no momento do ajuizamento da ação, podem ser auferidos pela documentação acostada às fls. 132-134.

Por cautela, esclarece-se que eventuais valores não abrangidos por aquela documentação deverão ser oportunamente inclusos quando da elaboração dos cálculos competentes. No mesmo sentido, tendo em vista as obrigações inerentes à posse do réu, havendo cotas condominiais em atraso, estas devem ser adimplidas pela parte que gozou do bem durante o respectivo lapso temporal.

Pelo melhor direito, resta, ainda, arbitrar os valores devidos a título de aluguel em razão da fruição do bem durante o período que se estendeu após a efetivação do contrato de compra e venda. Consoante é o entendimento de nosso egrégio Tribunal de Justiça:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REINTEGRAÇÃO DA AUTORA NA POSSE DO IMÓVEL. RECONHECIDO, NA **SENTENÇA**, O DIREITO DA APELANTE DE RETENÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO COMPROMISSÁRIO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO. **SENTENÇA** REFORMADA, EM PARTE. INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO DE INADIMPLEMENTO. Cabível a incidência de indenização pelo período de fruição do imóvel, tendo em vista que o demandado deu causa à rescisão do contrato pela inadimplên-



cia. Valor a ser apurado em sede de **liquidação de sentença** por **arbitramento**. Adequação, diante das peculiaridades do caso concreto, do valor devido a título de **aluguéis**, com a quantia cuja retenção restou admitida pelo juízo sentenciante, a fim de evitar enriquecimento ilícito do compromitente. COBRANÇA DE IPTU E COTAS CONDOMINIAIS. Incumbe ao compromissário o pagamento do débito de IPTU e das cotas condominiais comprovadamente impagas pelo réu, incidentes no período em que permaneceu na posse do bem. Sucumbência redimensionada. DERAM PARCIAL PROVIMENTO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70023644768, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 30/09/2010).

A apuração do quantum devido deve ser feita por profissional habilitado na área, vez que necessário levar em consideração o valor de aluguel de acordo com balizadores específicos do ramo.

2.2) Da reconvenção (processo n.º 1.10.0319065-3)

As alegações do réu/ reconvinte Marco Antônio Iglesias Cabral são descabidas e chegam a beirar a má-fé. Pretende o reconvinte receber indenização por danos morais em razão de os autores terem utilizado expressões de cunho difamatório ao descreverem a conduta que lhe é imputada na inicial.

Vale mencionar que tais expressões resume-se ao "envolvimento fraudulento" do réu na negociação, vez que, nas palavras dos requerentes, este "simulou falsa aparência fingindo ser quem não é". São estes os exatos termos que, segundo Marco Antônio Iglesias, lhe causaram danos morais *in re ipsa* (fl. 243).

A irresignação não prospera. Por primeiro, é de se considerar que tais palavras não possuem força caluniosa. No mais, como já se viu, o reconvinte de fato assinou termo de cessão sem possuir poderes específicos para tanto.



A calúnia constitui conduta tipificada no Código Penal e não pode ser confundida com alegações de direito, mormente quando são justamente tais fatos que se discute nos autos. No contrário, toda ação improcedente que discute simulação, por si só, ensejaria o recebimento de indenização por danos morais, o que não se pode admitir. De qualquer forma, não é o caso dos autos.

Como bem referiram os demandantes “as manifestações contra as quais se insurge o reconvinte são de prática comum forense, não constituindo injúria, difamação ou desacato passíveis de sanção” (fl. 255).

Assim, faz-se imperiosa a improcedência da reconvenção.

3) Dispositivo

À vista do exposto, julgo:

a) Procedentes a ação declaratória de nulidade contratual c/c indenização por perdas e danos ajuizada por **Luis César Zortea e Zuleima Teresinha Forell Zortea** contra **Marco Antônio Iglesias cabral, Maria Cristina da Silva Machado e Thiago Machado Scaglioni** para:

a.1) Declarar resolvido o “Contrato Particular de Compra e Venda” entabulado entre as partes (fls. 51/52) e nulo o “Termo de Cessão e Transferência de Direitos Processuais” firmado por Marco Antônio Iglesias em nome da cedente Jolomar em favor de Luis César Zortea (fls. 48/49);

a.2) Condenar os réus ao pagamento dos valores devidos a título de IPTU que tiveram vencimento após a efetivação do contrato de com-



pra e venda, bem como de eventuais valores atinentes a cotas condominiais vencidas durante o período;

a.3) Condenar os réus ao pagamento de indenização de valor equivalente aos aluguéis mensais do período de ocupação do bem, valores que deverão ser apurados em fase de liquidação por arbitramento.

Ante a sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas processuais equivalentes e honorários advocatícios do patrono dos autores, estes fixados em 20% sobre o valor da condenação, forte no artigo 20, § 3º, alíneas "a", "b" e "c" do Código de Processo Civil.

b) Improcedentes os pedidos de **Marco Antônio Iglesias Cabral** na *ação de reconvenção* proposta contra **Luis César Zortea** e **Zuleima Teresinha Forell Zortea**.

Ante a sucumbência, condeno o réu/ reconvinte ao pagamento das custas processuais da reconvenção, bem como honorários advocatícios do patrono dos autores, estes fixados em R\$ 2.000,00, forte no artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil.

Registre-se e intimem-se.

Porto Alegre, 21 de março de 2011.

Dilso Domingos Pereira,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

Juiz de Direito.