



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Acrelândia

Autos n.º 0000654-48.2012.8.01.0006 / 0700056-53.2012.8.01.0006
Classe Procedimento Ordinário
Requerente Marly Duarte de Oliveira
Requerido Maria Vanderluce do Nascimento Martins e outro

Sentença

Autos nº 0000654-48.2012.8.01.0006

Trata-se de ação de rescisão contratual de compra e venda de imóvel rural c/c reparação de danos morais e materiais ajuizada por Marly Duarte de Oliveira em face de Maria Vanderluce do Sacramento Martins e Aldir de Oliveira, todos devidamente qualificados na inicial.

Aduz a parte autora que, no dia 15 de julho de 2010, adquiriu um lote de terras denominado "Sítio Castanhal", em uma das reservas de Porto Dias, na qual eram assentados Mario Barbosa de Oliveira e Lucimar Conceição de Oliveira. Alega que a aquisição do sítio se deu por meio de um contrato de permuta realizado entre a autora e os assentados.

Registra que foi apresentada à ré Maria Vanderluce do Sacramento Martins, que se dizia prestadora de serviços para o INCRA na construção de casas em assentamentos de trabalhadores rurais e para seu esposo, Aldir de Oliveira, ora demandado, com a promessa de adquirirem o lote da autora, pelo qual ofereceram a quantia de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pelos móveis e utensílios que guarneciam a casa. Assevera que a ré repassou, como parte do pagamento, o valor de R\$ 31.000,00 (trinta e um mil reais) e um caminhão toco Mercedes, de cor azul, estipulado no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), ficando acordado que os demandados providenciariam o complemento do pagamento da colônia Castanhal.

Salienta que, no ato da entrega do caminhão, os réus não apresentaram a documentação do veículo, bem como que não foi elaborado qualquer tipo de contrato escrito da transação. Informa que, ao chegar no município de Buritis, o verdadeiro proprietário do veículo notificou a polícia local que apresentou, levou o veículo para a delegacia de polícia, sendo o veículo devolvido ao proprietário em razão de a ré ter adquirido o automóvel e não ter efetuado o pagamento. Acrescenta que tenta retornar para o seu sítio e é impedida pelos réus.

Requer tutela antecipada para a imediata restituição do imóvel rural descrito na inicial, tendo em vista o descumprimento contratual verbal. E, no mérito, seja julgada sua procedência, com a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais e materiais, bem como ao pagamento de custas



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Acrelândia

judiciais e honorários de sucumbência, na forma da lei.

Juntou documentos às pp. 05/17.

Liminar indeferida às pp. 25/27.

Devidamente citada, a parte demandada, Maria Vanderluce do Sacramento Martins, apresentou contestação às pp. 41/48.

Réplicas às pp. 80/81.

Audiência de instrução e julgamento às pp. 148/149.

Às pp. 151/162, alegações finais da parte autora.

Alegações finais da parte demandada, Maria Vanderluce Sacramento, pp. 164/169.

É o breve relatório. Passo à fundamentação e decisão.

Decorrido o prazo contestacional sem manifestação do demandado Aldir de Oliveira, impõe-se declarar a revelia desse, sem o efeito a ela inerente, qual seja, de reputar-se verdadeiros os fatos afirmados pela autora, pois a corré Maria Vanderluce do Sacramento Martins contestou a ação (pp. 41/48), ao teor dos artigos 319 e 320, inciso I, do Código de Processo Civil.

Restou incontroverso nos autos que a autora, Marly Duarte de Oliveira, efetuou contrato verbal com os demandados Maria Vanderluce e Aldir, consistente na venda de um lote de terras denominado "Sítio Castanhal", em uma reserva em Porto Dias.

Ainda, tem-se como incontroverso, que a parte autora recebeu, como pagamento, uma parte em dinheiro (segundo ela, 31 mil reais e, segundo a demandada Vanderluce, 35 mil reais) e um caminhão (segundo a autora, no valor de 50 mil reais e, segundo Vanderluce, no valor de 60 mil reais), do qual os réus não eram proprietários, pois a documentação estava em nome de terceiros e não providenciaram o devido procedimento para que se passasse para o nome da parte autora, tendo esta perdido a posse do caminhão em razão de sua apreensão decorrente de determinação judicial de busca e apreensão. O restante seria dado depois, o que também não se efetuou.

Logo, o caminhão dado como parte do pagamento não está na posse da autora, pois foi apreendido. Assim, provado o descumprimento do contrato, tenho que o pedido de "rescisão contratual de compra e venda" do referido imóvel rural deve prosperar. E, como consequência, as partes devem retornar ao



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Acrelândia

“*status quo ante*”, devendo a parte autora ser reintegrada à posse do imóvel rural objeto da transação, bem como deverá restituir aos requeridos a quantia de R\$-31.000,00 (trinta e um mil reais).

Nesse sentido, ensina o art. 182 do Código Civil: “*anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente*”.

Assim também entende a jurisprudência:

CIVIL - CONSUMIDOR - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA - OBRAS NÃO INICIADAS - RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO - RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS PELO ADQUIRENTE. 1. ANTE O INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE-VENDEDORA, IMPÕE-SE A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS PELO CONSUMIDOR, DEVIDAMENTE ATUALIZADAS DESDE A DATA DO EFETIVO DESEMBOLSO E COM JUROS DE MORA DA CITAÇÃO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. 2. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-DF - APL: 95736020098070007 DF 0009573-60.2009.807.0007, Relator: JOÃO MARIOSA, Data de Julgamento: 01/06/2011, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 07/06/2011, DJ-e Pág. 93)

E, determinado o retorno das partes ao “*status quo ante*”, evidente que não prospera o pedido de reintegração de posse feito nos autos 0700056-53.2012.8.01.0006, com a consequente revogação da liminar nele concedida (decisão de pp. 43/45 do referido processo de reintegração).

No mais, não há direito de indenização por danos morais postulado nestes autos. O negócio jurídico foi mal feito, sendo que a autora contribuiu para o seu insucesso, na medida em que não se cercou de cautela alguma. Não entabularam contrato escrito, tendo entregue a posse de sua propriedade rural aos réus; recebeu um veículo desacompanhado de documentação, não conferiu a situação desse veículo junto ao DETRAN antes de fechar o negócio (ou seja, se estava ou não livre de ônus); isto é, confiaram plenamente em pessoas que sequer conheciam. Em suma, a autora não agiu com o cuidado/cautela que se exige do “homem médio”, considerando o estado atual da sociedade em que vivemos! De fato, o negócio jurídico havido entre as partes foi uma verdadeira “fraude”, protagonizada pelos réus e somente se concretizou em face da negligência da autora.

Nesse sentido, colaciono trecho do depoimento da ré Maria Vanderluce:

[...] Que, o caminhão não estava no meu nome, mas eu tinha um contrato que dizia que o caminhão era meu; Que, o caminhão não



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Acrelândia

estava no meu nome porque ainda não tinha expirado o prazo do rapaz me passar o caminhão; [...] Que, não tenho documentos do caminhão; [...] Que, não foi feito nenhum contrato com a Marli; [...] Que, o caminhão tinha documento sim, e tinha também contrato de compra e venda que provava tudo que eu dizia e eu por inocente entreguei para o filho dela sem tirar nenhuma cópia para mim; Que, não fiz nenhum registro de perda do documento do caminhão [...]

Ora, a própria demandada reconhece em seu depoimento que deu como parte de pagamento do imóvel, 01 (um) caminhão, que não estava no seu nome e não juntou aos autos comprovante de quitação do referido veículo, conforme faz menção de quitação.

Aliás, diferentemente da parte autora, a parte demandada não demonstrou nos autos qualquer prova das suas alegações.

Às pp. 63/65, encontra-se acostado contrato de transação amigável em que celebraram a autora e o demandado Aldir para desfazer o negócio, o qual merece destaque a cláusula segunda e o item 4 do referida documento.

CLÁUSULA SEGUNDA: Ato contínuo, entretanto, o caminhão supracitado objeto da avença, recebido como parte do pagamento pela primeira transigente foi devolvido para o segundo transigente e entregue ao seu proprietário Weber Almeida de Queiróz, que o reivindicava por inteiro, já que o veículo havia sido adquirido pelo segundo transigente e sua esposa, mas não havia sido pago [...]

O ônus da prova incumbia à autora e verifico que foi devidamente cumprido, por intermédio dos documentos carreados aos autos, da própria confissão da parte demandada Maria Vanderluce do Sacramento Martins, bem como das testemunhas apresentadas nos autos.

Lado outro, a parte autora não comprovou nos autos acerca dos danos materiais causados, razão pela qual não deve prosperar o pedido neste ponto.

Posto isso, **acolho parcialmente** o pedido inicial dos presentes autos para:

a) **rescindir o contrato de compra e venda de imóvel rural** descrito na inicial;

b) **Condeno** os Requeridos **Maria Vanderluce do Sacramento Martins e Aldir de Oliveira** a entregarem o imóvel à Requerente **Marly Duarte de Oliveira**, no prazo de 30 (trinta) dias. Descumprido referido prazo, expeça **mandado de imissão da posse, imitando-a** na posse do referido imóvel;

c) **condenar a parte autora** a restituir aos réus o valor de R\$



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara Única - Cível da Comarca de Acrelândia

31.000,00 (trinta e um mil reais), no prazo de 30 (trinta) dias, devendo ser devidamente atualizada desde a data do efetivo desembolso e com juros de mora da citação;

d) **rejeitar** o pedido de danos morais, ante a sua inexistência;

e) **rejeitar** o pedido de danos materiais, ante à falta de provas nos autos acerca do alegado, o que faço com fulcro no art. 333, I, do Código de Processo Civil.

f) **rejeitar** o pedido de reintegração de posse (autos nº **0700056-53.2012.8.01.0006**), **revogando a liminar de pp. 43/45 desses autos.**

Translade-se cópia da presente sentença para os autos **0700056-53.2012.8.01.0006.**

Condeno a parte demandada ao pagamento das custas e honorários advocatícios que arbitro no valor de 10% (dez por cento) do valor da causa, ficando a sua exigibilidade suspensa, ante o benefício da justiça gratuita que ora defiro.

Em face de todo o acima exposto, JULGO EXTINTOS os dois processos em análise, com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, inciso I do Código de Processo Civil.

Transitado em julgado, arquivem-se os referidos autos com as cautelas e movimentações de praxe.

Publique-se. Intimem-se.

Acrelândia-(AC), 15 de setembro de 2014.

Maria Rosinete dos Reis Silva
Juíza de Direito