

## SENTENÇA

Relatório dispensado, conforme permissivo constante do art. 38, "caput", da Lei nº 9.099/95.

O requerido não foi encontrado no endereço declinado nos autos, cuja localização na zona rural de Palmas emprestou maior dificuldade, conforme certidões das oficiais de justiça (eventos 8 e 29).

Na primeira diligência a meirinha obteve o número do telefone celular do réu, mesmo terminal móvel utilizado na segunda tentativa de citação. Em face da não localização pessoal da parte, a oficial de justiça o contactou via aplicativo *Whatsap* (evento 29), oportunidade em que o demandado manteve diálogo demonstrando estar ciente dos termos do processo, incluindo a data da audiência una que deixou de comparecer.

O histórico da conversa comprova que o réu não se esquivou, inicialmente, de receber o comunicado judicial, ao passo que a posterior inércia da parte obrigou a oficial de justiça a citá-lo via aplicativo, providência que deve ser chancelada pelo juízo.

Com efeito, a Lei n. 9099/95 exalta a simplicidade e informalidade como critérios informadores do rito sumaríssimo, sendo que ao tratar da citação e intimação asseverou que *"as intimações serão feitas na forma prevista para citação, ou por qualquer outro meio idôneo de comunicação."* (art. 19).

Atualmente, o uso da tecnologia deve ser visto como aliado à prestação jurisdicional, com os devidos temperamentos aptos a evitar afronta ao devido processo legal, de modo a alcançar a celeridade processual, postulado constitucional (art. 5º, inc. LXXVIII, da Constituição da República) e infraconstitucional (art. 2º da Lei n. 9099/95) de importante envergadura.

A citação, no caso concreto, seria operada por oficial de justiça, de modo que a lei regente não obriga sequer a expedição de mandado ou carta precatória (art. 18, inc. III, da Lei n. 9099/95) e ainda autoriza o uso de qualquer *meio idôneo de comunicação*, critério ao qual se encaixa os modernos aplicativos de celulares.

Como já pontuado, após reiterada diligência o réu não foi encontrado pessoalmente e mostrou-se inteiramente ciente do processo, mediante o envio de informações escritas, a exemplo da data da audiência, número do processo e chave de acesso, bem como de foto do mandado em sua integralidade, circunstâncias que, aliada à presunção de veracidade dos atos praticados pela servidora pública, corroboram a lisura da citação pelo referido aplicativo.

Por fim, não é demais lembrar que o processo tramita inteiramente pela via eletrônica, não podendo a parte sequer alegar desconhecimento de todas as peças que compõem o feito.

Dessa forma, reputo eficaz a citação e, a teor do art. 20 da Lei 9099/95, decreto a revelia da parte demandada.

Na dicção do art. 344 do CPC, por sua vez, a revelia acarreta presunção relativa de veracidade dos fatos alegados pelo autor, o que significa dizer que a aplicação do instituto não implica, obrigatoriamente, na procedência do pedido, posto que se a consequência jurídica pretendida não decorrer logicamente dos fatos e provas por força da inverossimilhança ou contradição probatória (art. 345, inc. IV, do CPC), não poderá o magistrado deferi-lo.

É neste sentido a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

*(...) 1. A caracterização da revelia não induz a uma presunção absoluta de veracidade dos fatos narrados pelo autor, permitindo ao juiz que, para formar o seu convencimento, analise as alegações formuladas pelas partes em confronto com as provas constantes dos autos. Jurisprudência do STJ. (...) (STJ, AgRg no REsp 1342255/SP, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 23/02/2016, DJe 11/03/2016).*

Passo ao mérito.

Em apertada síntese, cinge-se a demanda acerca da rescisão de compromisso de compra e venda de fração ideal de imóvel rural. Disserta a parte autora que o requerido não disponibilizou os boletos para pagamento mensal, após a 3ª parcela, e que posteriormente à assinatura do contrato verificou que o empreendimento era irregular.

A análise do acervo fático e probatório acena à parcial procedência.

A demanda envolve a venda de fração ideal de imóvel rural localizado no Loteamento Chácara Machado Oeste, lotes 23, 24 e 25, com matrícula n. 21643 junto ao CRI de Palmas (evento 1, ANEXOS PET INI5).

A boa-fé objetiva exige que as partes ajam dentro de limites razoáveis e cercados de ânimo voltado ao fiel cumprimento do que foi acordado. Entender o contrário criaria desordem nas relações sociais, onde cada um poderia infringir o dever de lealdade sem suportar qualquer ônus.

Evidentemente que a resolução do contrato é direito subjetivo e potestativo de qualquer das partes, não existindo no ordenamento jurídico obrigação para que os envolvidos se mantenham enlaçados por contrato quando não mais existe vontade neste sentido. Por outro lado, a parte desistente (ou responsável pelo fato gerador) deve arcar com as consequências negativas de sua postura, a fim de resguardar o devido equilíbrio no distrato.

No caso concreto, as partes firmaram pacto de compra e venda de imóvel ocasião em que assumiram compromissos recíprocos. Ocorre que a parte ré teria vendido imóvel sobre o qual recaía irregularidade que se mostra verossímil à luz das circunstâncias do caso concreto, mormente pelo silêncio do requerido.



Afinal, a certidão de matrícula do evento 1, ANEXOS PET INI5, págs. 9/10 revela que os proprietários do imóvel seriam o Sr. Alberto Soares Coimbra e a Sra. Maria José Coimbra, ao passo que o réu apresentou-se no compromisso de compra e venda como "representante", sem ao menos juntar documento que atestasse referida condição. Não bastasse, a certidão de matrícula não aponta para qualquer desmembramento do imóvel, de modo a autorizar a venda fracionada, não vindo aos autos procedimento administrativo alusivo à regularização do empreendimento.

A junção destes elementos ampara a pretensão da parte em se livrar do compromisso de compra e venda sem a incidência da cláusula penal e multas impostas ao promitente comprador desistente.

Em relação ao montante desembolsado, o pacto previa na "Seção II" o pagamento a vista de R\$ 4.000,00, o que se presume concretizado diante do recebimento posterior, sem ressalvas, de três parcelas sucessivas de R\$ 450,00, conforme recibos do evento 1, ANEXOS PET INI5, págs. 12/13, totalizando **R\$ 5.350,00**.

A parte autora veicula ainda pedido de compensação por dano moral.

Para que o ilícito civil seja capaz de causar dano extrapatrimonial, é necessário que se demonstre abalo ao equilíbrio emocional ou situação apta da agredir atributo da personalidade, ferindo a dignidade do ofendido a lhe impor angústia, vexame, dor ou exposição pública que denigra a sua honra, seja no plano objetivo ou subjetivo.

No caso, não vislumbro qualquer elemento que presuma a ocorrência de dano moral, resumindo-se os fatos à mera discussão contratual, sem qualquer desdobramento fático.

Por certo, a alegada irregularidade do imóvel poderia ter sido averiguada pela parte interessada junto ao cartório de registro de imóveis ou prefeitura municipal, não demonstrando a parte autora a adoção de providências que revelassem maior cautela na concretização do negócio.

Por todo o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito autoral para declarar a rescisão do compromisso de compra e venda com reserva de domínio alusivo ao imóvel situado no **Loteamento Chácara Machado Oeste, contrato n. 6**, e condenar a parte ré ao ressarcimento de **R\$ 5.350,00**, a ser submetido a correção monetária a partir do(s) respectivo(s) desembolso(s) (R\$ 4.000,00 da data da assinatura do contrato e R\$ 1.350,00 das datas constantes dos recibos) e acrescido de juros legais de 1% ao mês a contar da citação.

Por fim, declaro extinto o processo com resolução de mérito, nos moldes alinhavados pelo artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sem custas processuais e honorários advocatícios (artigo 55 da Lei n.º 9.099/95).

Requerendo a parte interessada o cumprimento de sentença mediante observação dos requisitos do art. 524 do CPC, com a discriminação do valor principal e honorários advocatícios, intime-se a parte adversa para que, no prazo de 15 (quinze) dias, efetue o pagamento da condenação, sob pena da multa prevista no art. 523 do CPC (Enunciado n.º 15 das Turmas Recursais do Tocantins), bem como quite as custas judiciais caso tenha sido condenado em sede recursal (e não recolhido anteriormente).

Não efetuado o pagamento, se a parte autora for assistida por advogado particular deverá ser intimada para apresentar novo memorial de cálculo com a inclusão da multa de 10%, a teor do mencionado art. 524 do CPC, não incidindo os honorários advocatícios previstos no art. 523, §1º, do CPC, por haver isenção de tal verba em 1º grau de jurisdição, consoante art. 55 da Lei 9.099/95. Não havendo referida assistência ou sendo prestada pela Defensoria Pública, encaminhe-se à contadoria para atualização do débito, também com a inclusão da multa.

Ocorrendo o depósito judicial da quantia, exclusivamente na Caixa Econômica Federal, expeça(m)-se o(s) alvará(s) judicial(is) eletrônico(s) do(s) valor(es) principal e honorários advocatícios sucumbenciais e/ou contratuais, se houver. Para tanto, a parte interessada deverá indicar nos autos os dados bancários para transferência, vinculados ao CPF ou CNPJ do recebedor (parte e advogado), conforme Portaria TJTO nº 4653, de 28 de agosto de 2017.

Com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

Por ser o réu revel e não ter constituído advogado e nem comparecido à audiência, dispensa-se sua intimação, fluindo o prazo recursal a contar da publicação da presente sentença nos autos eletrônicos, a teor do art. 346 do Código de Processo Civil.

Intime-se. Cumpra-se.

Palmas, 6 de outubro de 2017.

**Rubem Ribeiro de Carvalho**  
Juiz de Direito



Documento assinado eletronicamente por **RUBEM RIBEIRO DE CARVALHO**, Matrícula **127457**.

Para confirmar a validade deste documento, acesse: [https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/externo\\_controlador.php?acao=valida\\_documento\\_consultar](https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/externo_controlador.php?acao=valida_documento_consultar) e digite o Código Verificador **14e3cdb461**