

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

DUPLICATA OU TRIPLICATA SEM ACEITES

MÁ-FÉ — FALTA DE PAGAMENTO - CONTRATO VERBAL - BENFEITORIA - BEM IMÓVEL - PERMUTA - IRREGULARIDADE - RETENÇÃO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE Autos nº Requerentes: Requeridos : ALEGAÇÕES FINAIS PELOS AUTORES: MM. Juiz: 1) Restou cabalmente demonstrado nos Autos o erro substancial que incorreram os Autores, ao efetuarem a troca dos imóveis descritos na Inicial. É patente a ignorância do Primeiro Requerente ao realizar a permuta de imóveis de forma verbal, agindo com plena confiança no Requerido, que, por sua vez, valeu-se da condição de analfabeto daquele, omitindo a verdade, com intenções dolosas. 2) Confessou o Requerido em seu Depoimento carreado às fls. ..., que tinha conhecimento que seu terreno era fruto de invasão e que o motivo determinou a conveniência da permuta foi de que o terreno dos Autores se situava em melhor localização. É irrefutável, que as intenções do Requerido não eram somente essas, pois tinha pleno conhecimento que o imóvel pertencente aos Autores possuía documentação regularizada (Termo de Concessão de uso de solo firmado com a COHAB), enquanto seu terreno era decorrente de mera invasão. Deste modo, agindo com crassa má-fé em detrimento da hipossuficiência dos Requerentes, não informou a estes que o imóvel que ofereceu em troca não lhe pertencia, e sim era oriundo de invasão, sendo que a área pertence à 3) Outrossim, os Requeridos não cumpriram com o acordado, não pagando nenhuma prestação do imóvel trocado junto à Cohab. Incorrendo em inadimplência, posto que não cumpriram o contrato verbal e que o inadimplemento de mais de três meses geraria a resolução contratual. Houve também confissão expressa do Requerido, quanto a sua inadimplência no pagamento das prestações e quanto a ter se incumbido, quando do pacto verbal, de pagar as prestações junto à COHAB. Às fls. relata o Requerido: "(...) que o depoente já sabia que haviam prestações a serem pagas no imóvel que recebeu dos Autores junto à COHAB;" Afirmou ainda: "(...) que o depoente se comprometeu a pagar as prestações." Em contrapartida, os Requerentes, ante a inadimplência dos Requeridos no pagamento das prestações, para não perderem o direito à Cessão de solo junto à COHAB, continuaram a pagar as prestações, mesmo não estando residindo no referido imóvel. Os documentos de fls. a; a; a e os documentos, ora juntados, comprovam todos os pagamentos efetuados por aqueles. 4) Dessume-se ainda, pelo depoimento testemunhal produzido, que as benfeitorias realizadas no imóvel foram úteis e não necessárias. Os depoimentos das testemunhas foram uníssonos quanto ao estado da casa (benfeitoria) existente no terreno que os autores deram em permuta aos Requeridos. Comprova-se pelos depoimentos carreados às fls. e, que a casa estava em bom estado de conservação e que havia uma cerca de ripas, murando o imóvel. Logo, não havia necessidade dos Requeridos desmancharem a casa existente para nova construção, também em madeira. Essas benfeitorias são indiscutivelmente úteis e não necessárias, vez que apenas aumentaram ou facilitaram o uso da coisa. Isto posto, como já demonstrada a má-fé dos Requeridos na posse do imóvel, objeto de troca com os Requerentes e, considerando que as benfeitorias realizadas por aqueles são úteis e não necessárias, com fulcro no art. 517 do CPC, resta indevida qualquer indenização a título de benfeitorias, bem como incabível o direito de retenção do imóvel pelos Requeridos. Além do que, há que se considerar que os Requeridos beneficiaram-se da madeira da casa que estava construída no imóvel. 5) Insta mencionar ainda a crassa má-fé dos Requeridos ao afirmarem em sua contestação: (...) tendo naquela oportunidade pelo combinado, o Requerido pago o valor integral que os autores haviam pago, junto a COHAB, pelo valor calculado na época, quando os autores entregaram os respectivos recibos como prova de pagamento se comprometendo, ambas as partes a assinarem o que fosse necessário, para cada um regularizar o seu

imóvel junto aos órgãos competentes." (fls.) Em seu depoimento pessoal, o Primeiro Requerido, contrariamente às afirmações acima, alegou às fls.: "(...) que na época da troca não foi paga qualquer importância aos autores." Ademais, o Requerido novamente entrou em contradição ao afirmar em sua defesa, que ambas as partes se comprometeriam a assinar o que fosse necessário, para cada um regularizar o seu imóvel junto aos órgãos competentes. Por sua vez, em seu depoimento pessoal às fls., confessou que tinha pleno conhecimento