



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005069-25.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Clovis José Pinheiro Filho**
 Requerido: **Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias Sa**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CLOVIS JOSÉ PINHEIRO FILHO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias Sa, alegando ter firmado com a ré Contrato Particular de Venda e Compra tendo por objeto o terreno nº 167A-6, localizado na atual Rua Dr. Odemar Décio Galucci nº 1018, pelo preço de R\$ 7.800,00, já quitado, destacando que não obstante tenha a ré se obrigado a outorgar a escritura definitiva, não o teria feito, não obstante as tentativas, inclusive mediante notificação por carta AR e notificação extrajudicial, à vista do que requereu seja a ré condenada a outorgar a devida escritura em data a ser fixada e com cominação de multa diária pelo retardamento.

A ré contestou o pedido sustentando que nos termos da cláusula 6ª, § 1º, do contrato, cumpria ao autor, no prazo de 90 dias da quitação, requerer a outorga da escritura definitiva, sob pena de não o fazendo incorrer na taxa de expediente correspondente a 0,05% do preço corrigido do imóvel por dia de atraso, obrigação da qual o autor teria tido plena ciência, de modo que não haveria se atribuir responsabilidade a ela, ré, pela outorga da escritura, até porque a mora do autor já contaria 17 anos, nos quais jamais teria comparecido ao cartório para fazer valer seus direitos, não havendo prova de que notificou exigindo a outorga da escritura perante ela, ré ou perante o Cartório de Registro de Imóveis, sem embargo do que destaca que desde o ano de 2009 ela, ré, ingressou com pedido de Recuperação Judicial, que tramita perante a 3ª Vara Cível de Diadema, Juízo que teria concedida essa recuperação em 10 de agosto de 2010, de modo que seus ativos somente poderão ser alienados ou transferidos mediante autorização judicial, ressaltando que, em razão de que o imóvel em discussão tenha sido quitado em data anterior ao pedido de Recuperação Judicial, pleiteia a expedição de ofício judicial ao Registro de Imóveis de São Carlos, para que este proceda a outorga da escritura definitiva, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou reafirmando os termos da inicial, até porque haveria nos autos prova da notificação reclamando a outorga da escritura, pedido que seria procedente porquanto a própria ré estaria a concordar com o fato de que o imóvel está quitado, pedindo a expedição de ofício para lavrar a escritura.

Por determinação deste Juízo foi formado litisconsórcio ativo entre o autor e sua ex-companheira *Margarete Fernandes da Silveira*, porquanto nos termos da transação firmada perante a 2ª Vara Cível de São Carlos, autos nº 566.01.2009.007834-5, o autor teria transmitido a essa ex-companheira a nua propriedade integral do imóvel aqui discutido, reservando para si o usufruto vitalício, a propósito do que pode ser lido às fls. 17 destes autos.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Decido.

Preliminarmente, determino seja formado litisconsórcio ativo entre o autor e sua ex-companheira MARGARETE FERNANDES DA SILVEIRA, providenciando-se as anotações e alterações necessárias no registro e no Distribuidor.

No mérito, com o devido respeito à ré, é manifestamente abusiva a obrigação estabelecida na cláusula 6ª, § 1º, do contrato, pela qual pretende imposto ao compromissário-comprador a obrigação de reclamar a outorga da escritura definitiva no prazo de 90 dias da quitação do contrato, sob pena de não o fazendo incorrer na taxa de expediente correspondente a 0,05% do preço corrigido do imóvel por dia de atraso.

Basta considerar que, a uma taxa nesse patamar, um (01) ano de mora resultará numa “taxa” de 18,25%, o que equivale concluir, em cinco (05) anos o imóvel, não obstante quitado seu preço, reverterá ao promitente-vendedor.

Também não é autorizado à ré afirmar não tenha o autor notificado de sua intenção, pois como se verifica do documento de fls. 19/20 o ato em discussão existiu, com prova de entrega a ela, ré.

Também não há como se pretender atingido, o contrato em discussão, pelos efeitos da Recuperação Judicial concedida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Diadema, porquanto, como reconhecido pela própria ré, essa medida foi concedida em 10 de agosto de 2010, data bastante posterior à quitação do contrato, de modo que não se poderá pretender seja o referido bem considerado como “ativo” da empresa, com alienação sujeita à autorização judicial.

A ação é procedente, de modo que cumprirá à ré outorgar a escritura definitiva do imóvel prometido à venda, no prazo de sessenta (60) dias, sob pena de incidir em multa diária que fixo em R\$ 100,00 (*cem reais*), limitada ao valor de R\$ 6.000,00 a fim de não criar enriquecimento sem causa, ficando a critério do autor, a partir desse termo, reclamar que a obrigação de fazer seja convertida em suprimimento da manifestação de vontade da ré.

A ré sucumbe e deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que COMINO à ré Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias Sa a obrigação e outorgar em favor dos autores CLOVIS JOSÉ PINHEIRO FILHO e MARGARETE FERNANDES DA SILVEIRA, no prazo de sessenta (60) dias, escritura definitiva de venda e compra tendo por objeto o terreno nº 167A-6, localizado na atual Rua Dr. Odemar Décio Galucci nº 1018, Loteamento Monsenhor Romeu Tortorelli, São Carlos, sob pena de incidir em multa diária que fixo em R\$ 100,00 (*cem reais*), limitada ao máximo de R\$ 6.000,00 (*seis mil reais*), ficando a critério do autor, a partir desse termo, reclamar que a obrigação de fazer seja convertida em suprimimento da manifestação de vontade por determinação judicial, e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Providencie-se as devidas anotações e alterações no registro e no Distribuidor em decorrência da formação do litisconsórcio ativo entre o autor e sua ex-companheira MARGARETE FERNANDES DA SILVEIRA, na forma acima.

P. R. I.

São Carlos, 01 de dezembro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**