



**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 Físico nº: **0010877-96.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Gislayne de Santi Granato Silva**  
 Requerido: **Antonio Calogero e outro**

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

Vistos.

GISLAYNE DE SANTI GRANATO SILVA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Antonio Calogero, Aparecida Catarina Barbosa, também qualificados, alegando que, tendo contratado com os réus a venda do imóvel da matrícula nº 88.291 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, em 19 de agosto de 2005, o qual se achava onerado por financiamento imobiliário da *Caixa Econômica Federal*, teriam os réus se obrigado a apresentar àquela credora, *Caixa Econômica Federal*, os documentos necessários à transferência desse financiamento para seus respectivos nomes, até 23 de agosto de 2005, o que não teriam cumprido, de modo a impedir a ela, autora, de contratar novo financiamento imobiliário junto à mesma *Caixa Econômica Federal* em meados do ano de 2009, o que não teriam regularizado até a propositura desta ação, de modo que reclamam a cominação aos réus da obrigação de cumprir o quanto contratado bem como sejam condenados a pagar indenização no valor de R\$ 20.000,00 pelos danos morais que lhe causaram.

O réu *Antonio* contestou o pedido sustentando carência de ação na medida em que já teria havido lavratura da escritura pública de compra do imóvel ainda no ano de 2009, a qual já teria sido levada a registro da compra em seu nome, enquanto no mérito afirmou não possam os fatos alegados na inicial causar dano moral, porquanto configurem mero transtorno, concluindo pela improcedência da ação.

A ré *Aparecida* contestou o pedido sustentando, igualmente, carência de ação na medida em que já teria havido lavratura da escritura pública de compra do imóvel ainda em 16 de dezembro de 2009, a qual teria sido levada a registro em setembro de 2013, aduzindo mais que desde o final do ano de 2009 o contrato com a *Caixa Econômica Federal* já estaria quitado, o que, aliás, permitiu a lavratura da escritura, de modo que não mereceria amparo as alegações de dano moral, concluindo igualmente pela improcedência da ação.

A autora replicou reafirmando as teses da inicial e o feito foi instruído com prova documental.

É o relatório.

Decido.

Não há carência de interesse processual a partir dos argumentos expostos pelos réus, pois no momento da propositura da ação o imóvel estava ainda registrado em nome da autora, o que só veio a se modificar em 03 de setembro de 2013 quando do Registro 08 na matrícula nº 88.291 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, conforme documento de fls. 67, de modo que, havendo resistência dos réus em realizar o registro quando da propositura da



**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**

ação, é de se rejeitar a preliminar.

Não obstante, cumpre considerar que, mesmo sendo esse registro superveniente à propositura da ação, trata-se de fato que acaba interferindo na solução dos fatos em disputa, porquanto torne manifestamente inútil eventual decisão jurisdicional que determine o registro.

Como se sabe, “o interesse do autor deve existir no momento em que a sentença é proferida. Se desapareceu antes, a ação terá de ser rejeitada (RT 489/143, JTJ 163/9, 173/126, JTA 106/391); de ofício e a qualquer tempo (STJ-3ª Turma, REsp. 23.563-RJ-AgRg., rel. Min. Eduardo Ribeiro, v.u.). No mesmo sentido: RP 33/239, com comentário de Gelson Amaro de Souza, e parecer de Nelson Nery Jr., em RP 42/200” (cf. THEOTÔNIO NEGRÃO)<sup>1</sup>.

Sendo assim, cumpre reconhecida a perda superveniente do interesse processual e, em consequência, verificada a perda do objeto do pedido cominatório, ser a demanda extinta nessa parte, sem julgamento do mérito.

No que diz respeito à sucumbência, entretanto, faz-se necessária análise da mesma condição da ação, porém, sob outro prisma.

Ocorre que, a propósito do pleito da autora, de que sejam os réus obrigados a providenciar a transferência do imóvel para seu nome, cumpre lembrar que, segundo os arts. 217 e 221, I, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1977), qualquer pessoa pode registrar um imóvel, se apresentar título hábil, como no caso aqui discutido, a escritura pública, de modo que não havia para a autora impedimento algum de que o fizesse por si, a propósito do que, em circunstâncias análogas, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, mantendo decisão que julgou improcedente ação da mesma natureza da presente, porquanto “esta obrigação não havia sido objeto de deliberação no instrumento de cessão, nem haja impedimento a que a própria autora proceda à sua apresentação e cumprimento no cartório competente” (cf. Ap. nº 0094816-04.2005.8.26.0000 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 20/09/2011<sup>2</sup>).

É evidente, portanto, que em razão de outra causa que não aquela apontada pelos réus, carecesse a autora de interesse processual nessa medida cominatória, razão pela qual cumprirá a ela arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, na parcela da demanda referente ao pleito em análise.

No mérito, segundo se verifica da leitura da prova documental acostada à inicial, a autora, em 14 de novembro de 2005, outorgou aos réus uma procuração pública com a cláusula *in rem suam*, o que equivale dizer, outorgou procuração para que os réus, em causa própria, futuramente transferissem para si o imóvel da matrícula nº 88.291 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, justamente o imóvel ora em discussão.

Conforme dizeres de ORLANDO GOMES, esse tipo de procuração configura típico “negócio traslativo”<sup>3</sup>, ou, como afirmado em acórdão do Superior Tribunal de Justiça, “a procuração em causa própria é representação na forma e alienação na essência. A cláusula *in rem suam*, presente no instrumento da procuração, a desfigura, pois ela deixa de ser autorização representativa, porque transmite o direito ao chamado procurador em causa própria. Ela é outorgada no interesse exclusivo do mandatário. Por ela dá-se a transferência de créditos. Tratando-se de propriedade, tipifica título de transmissão, que, levado ao Registro Imobiliário, implica translação do domínio” (cf. REsp. nº 443.770- RJ - 2002/0073045-9<sup>4</sup>).

Portanto, já pela forma em que concretizado o negócio entre as partes, verifica-se que a autora, conhecedora do ônus real de hipoteca que pendia sobre o imóvel, sabia da

<sup>1</sup> THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 98, nota 5 ao art. 3º.

<sup>2</sup> www.esaj.tjsp.jus.br

<sup>3</sup> ORLANDO GOMES, *Contratos*, 12ª Ed., Forense-RJ, 1987, n. 288, p. 398.

<sup>4</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.



**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**

impossibilidade da formalização da venda naquele momento, e que a cláusula contratual obrigando os réus a providenciar, em 23 de agosto de 2005, a apresentação de documentos para a transferência do contrato pelo qual a *Caixa Econômica Federal* se tornara credora hipotecária, não era obrigação de fim, mas de meio.

É que a própria redação da cláusula, indicando a obrigação de *apresentar* os documentos (*leia-se às fls. 10*) já indica admissão de que a credora poderia recusar a transferência, a propósito da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*CESSÕES DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA SEM ANUÊNCIA DA PROMITENTE VENDEDORA - Obrigatoriedade da interveniência da alienante ou credora para o fim de avaliar o perfil dos adquirentes mutuários, que deve guardar relação de conformidade com o caráter social do financiamento habitacional pela CDHU*” (cf. Ap. nº 0121544-77.2008.8.26.0000 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/03/2008<sup>5</sup>).

Em resumo, a autora assumiu o risco de não transferência do financiamento, dado que implícito ao próprio negócio.

A partir daí, como a própria autora declara na inicial, não houve interesse de sua parte em saber dos rumos do contrato que, perante a *Caixa Econômica Federal*, estava em seu nome.

Curiosamente, porém, em 16 de dezembro de 2009 as partes ora litigantes houveram por bem lavrar a escritura pública de compra e venda (*vide fls. 62/64*), para o que os réus não se utilizaram da cláusula *in rem suam* consignada na procuração que no ano de 2005 lhes outorgara a autora.

Ao contrário, o que se verifica da leitura da escritura é que a autora e seu marido compareceram pessoalmente ao ato, firmando-o.

Mais que isso, sabia a autora que naquela data o contrato de financiamento junto à *Caixa Econômica Federal* já se encontrava quitado, dado que, aliás, está na *Averbação 07* da matrícula nº 88.291 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, conforme se lê na certidão de fls. 13.

Portanto, se a autora tinha efetivo conhecimento desses fatos e dados, não lhe era dado afirmar tenha havido “*surpresa*” pelo fato de que, em meados do ano de 2009, a hipoteca ainda constasse em seu nome na matrícula do imóvel.

A afirmação contraria seu procedimento, dada a manifesta ausência de qualquer ressalva ainda naquele mês de dezembro de 2009, quando da outorga da escritura, com o devido respeito.

Portanto, se a autora sabia e assumiu o risco da não transferência do financiamento do imóvel vendido aos réus, como antes analisado, e se ainda assim outorgou a escritura de venda em 16 de dezembro de 2009 sem qualquer ressalva, não lhe é autorizado afirmar tenha sofrido dano moral pela perda de oportunidade de compra de outro imóvel através de financiamento imobiliário.

Chama atenção, aliás, o fato de que essa afirmação não tenha sido acompanhada de qualquer dado mais específico, como descrição do imóvel, número de matrícula, e nome das pessoas que figurariam como vendedores, dados que permitiriam a este Juízo aferir a veracidade dessa afirmação.

E ainda que assim não fosse, é da jurisprudência do mesmo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que não há dano moral pela falta de registro de escritura de compra, ainda quando o vendedor venha a ser demandado em cobrança oriunda do imóvel alienado: “*Responsabilidade civil - Indenização - Dano moral - Compromissários compradores que deixaram de promover o registro das escrituras de compra e venda dos imóveis, fazendo com que o promissário vendedor fosse demandado em ação de cobrança de taxas condominiais.*”

<sup>5</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.



**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**

*TRANSTORNO EXPERIMENTADO PELO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR QUE NÃO SE ELEVA À CATEGORIA DE ABALO MORAL INDENIZÁVEL - ação julgada improcedente. Sentença reformada. Sucumbência invertida recurso provido” (Ap. nº 0010405-15.2005.8.26.0554 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/10/2013 <sup>6</sup>)*

A ação é, portanto, improcedente, cumprindo à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE EXTINTO o presente processo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, com base no art. 267, VI, do Código de Processo Civil, em relação ao pedido cominatório; e JULGO IMPROCEDENTE, no mais, a presente ação e em consequência CONDENO a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 28 de outubro de 2014.

**VILSON PALARO JÚNIOR**  
 Juiz de direito.

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

<sup>6</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.