



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007390-28.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Olga Aparecida Nucci Pires e outro**
 Requerido: **PDG Reality S.A. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Olga Aparecida Nucci Pires e Luiz Cândido Rondon Pires ajuizaram ação de adjudicação compulsória contra **Pdg Reality S/A Empreendimentos e Participações e Gold Montana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.** Alegaram, em síntese, que em 28 de março de 2012, celebraram compromisso de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 142.620 do CRI local. O preço foi integralmente quitado, com declaração emitida em 08 de janeiro de 2014. A despeito das solicitações, não obtiveram êxito na outorga da escritura definitiva. Tomaram conhecimento de indisponibilidades e hipoteca inscritas na matrícula do bem. Moveram ação perante o Juizado Especial Cível local, processo nº 1003117-40.2017.8.26.0566, na qual se impôs obrigação de fazer às rés, que não foi cumprida, apesar da multa. Discorreram sobre o direito aplicável. Pediram ao final a adjudicação do imóvel. Juntaram documentos.

As rés foram citadas e contestaram. Alegaram, de início, necessidade de suspensão do processo, e ilegitimidade passiva, pois a responsabilidade pela baixa da hipoteca é da instituição financeira. Falaram dos custos da transmissão do bem, que devem ser suportados pelos interessados. Teceram considerações sobre o contrato. Discorreram sobre o direito aplicável. Pediram a extinção do processo ou a improcedência da ação. Juntaram documentos.

Os autores apresentaram réplica.

Preliminares rejeitadas, as partes tiveram oportunidade para manifestar sobre interesse em dilação probatória.

Os autores pediram o julgamento antecipado, e as rés não se manifestaram.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****É o breve relatório.****Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, porque não há necessidade de outras provas para o pronto desate do litígio.

O pedido é procedente.

Para a adjudicação compulsória exige-se a presença de requisitos essenciais, quais sejam, a existência de um compromisso de venda e compra de imóvel que manifeste, de maneira inequívoca, a vontade das partes, a indicação clara do objeto contratual, e, por fim, a prova de quitação integral do preço, tudo atrelado à injusta negativa/omissão quanto à outorga da escritura definitiva por parte do promitente vendedor.

Os documentos que instruem a petição inicial corroboram a celebração do compromisso de compra e venda de imóvel objeto da matrícula nº 142.620 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos (fls. 15/19). Também se fez prova suficiente do pagamento do preço (declaração de quitação de fl. 48). Positivada está, ainda, a recusa injusta das rés em outorgar a escritura, nos termos do contrato, deixando de impugnar que no processo nº 1003117- 40.2017.8.26.0566, que tramitou no Juizado Especial Cível desta Comarca, impôs-se obrigação de fazer, que não foi cumprida, apesar da multa (fls. 63/252).

É certo que, na referida ação, não se concedeu tutela substituindo a vontade das partes, para o fim de promover-se a transferência do bem aos autores. O juízo limitou-se a estabelecer multa, em razão do descumprimento da obrigação de fazer, consistente na outorga da escritura definitiva. Assim, como aquela tutela não satisfez a necessidade dos autores, justifica-se a propositura desta demanda.

Analisando-se, de outro lado, a certidão da matrícula do imóvel (fls. 53/56), constata-se que havia duas inscrições de indisponibilidade, oriundas da 16ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR (Av. 06) e da 28ª Vara do Trabalho de Porto Alegre (Av. 08), mas essas indisponibilidades foram canceladas (respectivamente, Av. 07 e Av. 10). Logo, neste ponto, não há óbice ao acolhimento do pedido.

O mesmo se diga em relação à Av. 03, que instituiu hipoteca para garantia de empréstimo concedido às rés pelo Itaú Unibanco S/A, cumprindo trazer à baila a súmula


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

nº 308, do colendo Superior Tribunal de Justiça: *A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.*

Desnecessário, também, que o credor hipotecário integre a lide, conforme tem decidido o egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, à falta de vínculo de direito material entre ele o comprador:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Adjudicação compulsória - Indeferimento de tutela antecipada para cancelamento de hipoteca - Inadmissibilidade desse decisório - Débito relativo a imóvel quitado - Desnecessidade de integração do banco à lide como litisconsorte necessário ou litisdenunciado - Sentença de procedência do pedido de adjudicação - Aplicação da Súmula 308 do STJ - Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 0082237-24.2005.8.26.0000; Relator (a): Encinas Manfré; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37.VARA CIVEL; Data do Julgamento: N/A; Data de Registro: 12/06/2006).

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, a fim de que a presente sentença produza todos os efeitos da declaração de vontade não emitida pelas rés em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.620, do Oficial de Registro de Imóveis local. Fica, assim, suprida a falta da escritura definitiva de venda e compra, valendo a presente sentença como título apto ao registro do domínio em favor dos autores, dando-se baixa na hipoteca (Av. 03).**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Com o trânsito em julgado, **expeça-se mandado.**

Condeno as rés ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor atribuído à causa, quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 26 de novembro de 2018.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min