



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: **1000470-38.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Andre Luiz Monteiro**
 Requerido: **Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

ANDRÉ LUIZ MONTEIRO, já qualificado, ajuizou a presente ação de adjudicação compulsória contra ARAGUAIA CONSTRUTORA BRASILEIRA DE RODOVIAS S/A, também qualificada, alegando que em 29/11/1996, a ré firmou com *Carlos Roberto da Silva* um contrato particular de venda e compra tendo por objeto o Lote nº 238-B, localizado na Quadra 09 do Residencial Monsenhor Tortorelli, objeto da Matrícula nº 79.662 do CRI/São Carlos, destacando que *Luzia da Silva* permutou referido imóvel em favor dele, autor, salientando não lhe tenha sido outorgada a escritura definitiva de compra e venda, mesmo estando o preço devidamente quitado junto à ré, à vista do que requereu seja a adjudicação compulsória do imóvel.

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 com mais de 21 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 no ano de 2011 ela, ré, teve seus imóveis bloqueados em decorrência de ação que tramita perante a Justiça Federal, de modo que seus ativos somente poderão ser alienados ou transferidos mediante autorização judicial, concluindo pela improcedência da ação e condenação do autor nas verbas de sucumbência.

O autor replicou reafirmando os termos da inicial, acrescentando não ser imprescindível a notificação premonitória, sendo certo que, uma vez estando a ré em processo de Recuperação Judicial, há a necessidade de intervenção judicial para a outorga da escritura.

É o relatório.

Decido.

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.

Ainda, não há a necessidade de prévia notificação da ré para a outorga 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

escritura, vez que já pactuado no contrato a entrega do bem livre de embargo.

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 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 ADJUDICO o domínio do imóvel constituído do Lote 238-B, da Quadra 09, do *Residencial Monsenhor Tortorelli*, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de São Carlos sob o nº 79.662, em favor do autor ANDRÉ LUIZ MONTEIRO e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 14 de junho de 2018.

Vilson Palaro Júnior
Juiz de Direito

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