



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: **1002908-76.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Manoel da Silva Resende e outro**
 Requerido: **Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA**

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

Vistos.

MANOEL DA SILVA RESENDE, CLEUSA DA SILVA RESENDE, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA, também qualificada, alegando terem adquirido da ré, em 22 de setembro de 1997, um terreno designado como LOTE 195A, da QUADRA 08, com área de 195,86m², do Loteamento *Monsenhor Tortorelli*, São Carlos, pelo preço de R\$ 8.800,00 já integralmente quitado, não obstante o que a ré, que estaria obrigada pela cláusula 5ª do referido contrato, a outorgar a escritura definitiva, ainda não o fez, de modo que reclamam sua condenação a prestar dita obrigação de fazer sob pena de multa diária a ser arbitrada.

A ré contestou o pedido sustentando que nos termos do que regula a cláusula 6ª, § 1º, do aludido contrato, cumpria aos autores postular, no prazo de 90 (noventa) dias, a outorga da escritura definitiva de venda e compra, o que não teriam cuidado de fazer durante o período de 17 anos, e porque não produziram qualquer prova no sentido de que informou, notificou ou exigiu a outorga da escritura durante esse tempo, concluem pela improcedência da ação.

Os autores replicaram sustentando que não há que se falar em ausência de notificação nem como admitir a validade da cláusula mencionada, considerando que a vendedora desapareceu do endereço onde estava estabelecida, impossibilitando o exercício dessa notificação.

É o relatório.

Decido.

A ré sustenta sua defesa na cláusula 6ª, § 1º, do contrato, para imputar aos autores a obrigação de postular, no prazo de 90 (noventa) dias da quitação do preço, a outorga da escritura definitiva de venda e compra, o que, segundo aponta, não teriam cuidado de fazer durante o período de 17 anos.

É preciso considerar, entretanto, que a tese dos autores a respeito da nulidade da cláusula em questão tem parcial pertinência, pois não é possível ao promitente-vendedor estabelecer uma “*taxa de expediente*” (sic.) à base de 0,05% do preço do imóvel por dia de atraso na notificação para outorga de escritura.

Há manifesta abusividade nessa “*taxa de expediente*”, que acaba por configurar verdadeiro confisco do imóvel, razão pela qual fica rejeitada a adoção da cláusula contratual, nessa parte.

Já no que diz respeito à exigência de prévia notificação, é exigência que tem sido afastada pela jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o entendimento de que se trata de obrigação do promitente-vendedor que decorre tão somente do fato da quitação



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

do preço pelo promissário-comprador: *“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Decisão que ordenou a emenda à inicial a fim de que fosse providenciada a comprovação da notificação prévia dos alienantes para sua constituição em mora, sob pena de indeferimento - Descabimento - Desnecessária a notificação prévia dos alienantes/cedentes para constituição em mora, uma vez que a obrigação de outorga da escritura decorre diretamente do pagamento do preço - Condição não prevista em lei para o ajuizamento da ação - Decisão reformada - Recurso provido”* (cf. AI. nº 2042563-87.2014.8.26.0000 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 13/05/2014¹).

Logo, é de rigor o acolhimento da ação.

Valha-nos tão somente destacar que a tese dos autores, de que não notificaram a ré porquanto tenha ela mudado sua sede sem deixar paradeiro, tenha nos autos indícios de veracidade, porquanto conste do contrato, firmado em 22 de setembro de 1997, que a ré estaria sediada na Avenida Getúlio Vargas, s/nº, Recreio São Judas Tadeu, São Carlos, enquanto na contestação apresentada nestes autos consta estar sediada na Avenida Presidente Café Filho, n.º 111, Jardim Casa Grande, Diadema-SP.

A ação é procedente e cumprirá à ré outorgar a escritura no prazo de noventa (90) dias, a contar do trânsito em julgado da presente decisão, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 100,00 (*cem reais*), cumprindo ainda à ré 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 e em consequência CONDENO a ré Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA a outorgar em favor dos autores MANOEL DA SILVA RESENDE, CLEUSA DA SILVA RESENDE, no prazo de noventa (90) dias, a contar do trânsito em julgado da presente decisão, escritura de compra e venda do imóvel composto pelo terreno designado como Lote195A, da Quadra 08, com área de 195,86 m2, do Loteamento *Monsenhor Tortorelli*, São Carlos, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 100,00 (*cem reais*), e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 02 de setembro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.