



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005849-92.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Marisa Brefe**
 Requerido: **Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

MARISA BREFE, qualificada nos autos, propôs a presente ação de adjudicação compulsória c.c. pedido de tutela antecipada contra **RESERVA DOS OITIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** e **BANCO BRADESCO S/A**, alegando, em síntese, que, em 21/09/2011, firmou com a primeira ré Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma para aquisição do apartamento 81, Torre A2, do empreendimento Condomínio Residencial Reserva dos Oitis. Afirma que quitou a integralidade do saldo devedor, tendo a requerida emitido declaração de quitação. Ocorre que, apesar disso, a primeira requerida não cumpre sua obrigação final de outorgar escritura definitiva de venda e compra, sob a justificativa de existência de hipoteca incidente sobre o imóvel em favor do Banco réu. Em razão disso, requer a procedência da ação na forma da pretensão deduzida no fecho da inicial (01/09). Juntaram documentos (fls. 10/83).

A tutela provisória foi indeferida (fls. 89).

Devidamente citados, os réus apresentaram contestação.

O Banco requerido suscitou preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, sustentou, em resumo, ter contrato de financiamento com garantia hipotecária do próprio imóvel junto à correquerida, sendo esta a única responsável pela situação em debate. Aduz que o contrato entabulado entre o Banco e a correquerida deve ser garantido caso haja a inadimplência da mesma, de modo a afastar a anulabilidade da hipoteca do imóvel. Pugna, ainda, pelo reconhecimento do “pacta sunt servanda” a evidenciar a ilegitimidade do direito almejado. Requer a improcedência da ação (fls. 93/101).

A corré Reserva do Oitis suscitou, preliminarmente, carência da ação e ilegitimidade passiva, e no mérito, narrou, em suma, ausência de inadimplemento contratual, vez que após a quitação da unidade, requereu junto ao corréu a baixa da hipoteca em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

debate. Sustenta que incumbia ao corréu a providência quanto a eventual baixa do gravame junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, cabendo a corré apenas aguardar o término do procedimento do gravame hipotecário. Por fim, impugna a inversão do ônus da prova. Requeru a improcedência da ação. (fls. 133/145).

A autora se manifestou a fls. 148/151.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Primeiramente, tendo em vista que, embora intimada, a ré Reserva não regularizou sua representação processual no prazo concedido (fls. 153, 157 e 160), reputa-se a mesma revel, por força do artigo 76, § 1.º, inciso II, do CPC, ficando prejudicada também a análise das preliminares por ela arguidas. Anote-se.

No mais, tendo o banco corréu apresentado contestação, o reconhecimento da revelia da ré Reserva, na hipótese, não acarreta a presunção de veracidade dos fatos afirmados pelo autor, nos termos do art. 345, I, do CPC.

Rejeito a preliminar arguida pelo Banco réu, uma vez que eventual cancelamento da hipoteca almejada decorre de conduta exclusiva da instituição financeira, de modo que esta deve permanecer no polo passivo da lide.

Quanto ao mérito, a ação é parcialmente procedente.

Com efeito, tem-se como incontroverso a aquisição pela autora da unidade autônoma n. 81, Torre A2, e mais duas vagas de garagem determinadas do empreendimento Condomínio Residencial Reserva dos Oitis, restando incontroverso também, a quitação do contrato pela mesma.

Frise-se que a quitação se trata de fato que tampouco foi impugnado pelos corréus de forma específica, assim como os demais documentos carreados ao feito pela autora. Some-se a isto o fato de que, em análise dos autos, há prova documental dos comprovantes de pagamentos e encargos decorrentes do bem adquirido pela parte (fls. 12/83).

Desta forma, demonstrado de forma inequívoca o integral cumprimento das obrigações contratuais pela autora, especificamente a quitação do preço (fls. 75), a negativa e o retardamento em receber da requerida a escritura definitiva de venda e compra e, do requerido, o cancelamento da hipoteca que pesa sobre seu imóvel, revelam-se indevidos, caracterizando evidente o abuso de direito. Até porque, verifica-se que a inserção da averbação da mesma se deu após a quitação do bem (fls. 28).

Assim, no caso concreto, tem incidência a Súmula 308 do STJ, a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

qual estabelece que “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”. Sua intenção é proteger o terceiro que adquire o imóvel de boa-fé e cumpre o contrato de compra e venda. Não pode a adquirente de boa-fé ser prejudicada por outra relação jurídica estabelecida entre o financiador, credor hipotecário, e o construtor.

Como se vê, a conduta dos réus se afigura abusiva e ilegal, já que restringe direitos e obrigações inerentes do contrato firmado entre as partes, de tal modo a ameaçar seu objeto e o próprio equilíbrio contratual. Ora, tratando-se de contrato de promessa de compra e venda, cujo preço ajustado já tenha sido devidamente quitado, ainda que não registrado o negócio jurídico, tem a promitente compradora o direito à adjudicação compulsória. Consoante este entendimento, leciona José Osório de Azevedo Júnior, citando Darcy Bessone:

“Essa possibilidade, portanto, de pleitear o compromissário a adjudicação compulsória do imóvel deriva do próprio contrato preliminar gerador de um mero direito de crédito, ou seja, de exigir um certo comportamento da outra parte, uma certa prestação, no caso uma manifestação de vontade.

“Ora, tudo isso, como é evidente, ocorre apenas no campo dos direitos pessoais, direitos relativos que operam somente inter partes, sendo indiferente, para esse fim de exigir a prestação, o fato de estar a promessa registrada ou não.

“Tanto isso é verdade que o direito à adjudicação compulsória só se perfaz com o pagamento do preço, o que pode ocorrer antes ou depois do registro, ou mesmo na ausência deste. E o direito real (ou, como querem outros, a eficácia real do compromisso) surge por ocasião do registro, esteja o preço pago ou não. Assim, portanto, pode haver direito real, e pode haver direito real sem haver direito à execução direta” (Compromisso de Compra e Venda, 2.ª ed., p. 19/20)

Logo, estão presentes nos autos todos os requisitos de direito material para que se profira a sentença constitutiva de procedência da pretensão decorrente da adjudicação formulada na inicial.

Por derradeiro, ante a ausência do “*periculum in mora*”, fica mantido o indeferimento da tutela de urgência requerida, acarretando a procedência parcial da ação.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para condenar a requerida Reserva dos Oitis ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente na outorga da escritura definitiva de venda e compra em favor da autora, relativamente


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ao imóvel por ela adquirido, bem como para determinar que o requerido Banco Bradesco S/A proceda ao cancelamento da hipoteca instituída em seu favor, objeto da Matrícula imobiliária de n. 134.134, do Primeiro Registro de Imóveis de Araraquara/SP (fls. 28/29), no prazo de 30 dias.

No caso da não satisfação das obrigações acima impostas, servirá esta sentença como título hábil, substituindo à escritura não outorgada, acompanhada do recolhimento do imposto de transmissão, para efeito de registro e transferência da propriedade, bem como expedir-se-á mandado ao Cartório de Registro de Imóveis para cancelamento da hipoteca em questão.

Tendo a autora decaído da menor parte do pedido, condeno os requeridos ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, a serem devidos na proporção de 50% para cada réu.

P.I.

Araraquara, 09 de outubro de 2018.

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