


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br
SENTENÇA

Processo nº: **0002430-22.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Silvia Helena Perea**
 Requerido: **Zelma Isabel Chiva Fonseca**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

SILVIA HELENA PEREA ajuizou ação contra **ZELMA ISABEL CHIVA FONSECA**, alegando, em suma, que adquiriu um imóvel de Wilson Cornetta, que de sua vez adquirira da ré, mas esta exigiu a elaboração de um contrato direto, o que foi feito, sem lograr ainda a regularização documental e o desmembramento do imóvel, nada obstante a obrigação por ela assumida. Pediu sua condenação a promover a regularização e desmembramento da área, bem como a demolição de um muro e edícula, conforme prometeu.

Citada, a ré contestou, arguindo ilegitimidade de parte, necessidade de citação do marido e improcedência da pretensão, porque o contrato firmado não concede à autora a pretensão posta em juízo e porque não houve ainda resposta da administração municipal a respeito do desmembramento.

Determinou-se a citação de **JAIR FONSECA**, marido da ré, que também contestou o pedido, ilegitimidade de parte, ausência de requerimento de citação e improcedência do pedido inicial, porquanto incompatível com o contrato.

Manifestou-se a autora, repelindo tais argumentos e insistindo nos termos do pedido inicial.

alegando que quanto à metragem nada foi requerido e que já providenciou o parcelamento da dívida de perante a Prefeitura. Requer a improcedência do pedido.

É o relatório.
Fundamento e decido.

As partes já compareceram perante este juízo e foram ouvidas a respeito da controvérsia jurídica, sem êxito a proposta conciliatória que, por isso, não se repetirá.

Fique claro que o objetivo da autora, nesta lide, é exclusivamente compelir a ré a promover a regularização documental do imóvel, mediante regular desmembramento, além da derrubada de um muro e edícula (fls. 7).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Nada se discute a respeito das dimensões do imóvel prometido à venda, dispensável qualquer análise a respeito.

A réu e seu marido contrataram com a autora a venda e compra de um imóvel, assumindo eles a obrigação de regularizarem o desmembramento da área alienado, no prazo de oito meses contados da assinatura do instrumento, para então outorgarem a escritura definitiva (fls. 20/23).

Além disso, em 12 de novembro de 2010 firmaram documento particular, prometendo entregar a área faltante, dentro de dois anos (fls. 41).

Já não importa que a relação jurídica primitiva tenha se passado entre a autora e Wilson Cornetta (fls. 44), porquanto os réus assumiram expressamente as obrigações que constituem objetos desta lide. Daí o reconhecimento da legitimidade passiva, pois assumiram pessoalmente a obrigação.

Jair Fonseca não foi inicialmente incluído na relação processual mas cumpriu-se sua citação, por determinação deste juízo, suprimindo-se a omissão, de que decorre a rejeição da arguição de omissão de requerimento a respeito.

Os réus se obrigaram a promover o desmembramento do imóvel, o que ainda não fizeram. Tal obrigação não está sujeita prazo prescricional.

Outrossim, é certo que não assumiram a obrigação de derrubar muro ou edícula, o que talvez constitua apenas atividade material decorrente da entrega da diferença de área, cuja ação também não está prescrita, pois o documento firmado em 12 de novembro de 2010 estabeleceu o prazo de dois anos, que venceu então em 12 de novembro de 2012, ao passo que esta ação foi ajuizada em 13 de fevereiro de 2013.

Existe a obrigação de desmembrar a área. A autora não pode ser obrigada a aguardar pacientemente as iniciativas que os réus porventura tenham ou se omitam. Também não está obrigada a esperar manifestação prévia da Administração Municipal (fls. 76), instância que os réus sequer percorreram. De todo modo, se houver impedimento ao desmembramento, tornando a obrigação impossível de ser cumprida, o que caberá verificar na etapa de cumprimento de sentença, como incidente, a obrigação se converterá então em perdas e danos. Mas é esta a sequência normal: impor o cumprimento da obrigação, obter o cumprimento ou converter em perdas e danos.

Compete aos réus entenderem-se com a Prefeitura Municipal, nos trâmites burocráticos e administrativos, e com o vizinho, se houver necessidade e possibilidade de incorporar área dele, para completar aquela que devem entregar à autora.

Não se está impondo aos réus derrubar parte da própria casa.

A alegação de que a venda foi “ad corpus” não resiste sequer ao exame do documento de fls. 41, em que os réus prometeram a entrega da área faltante.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno **ZELMA ISABEL CHIVA FONSECA** e **JAIR FONSECA** ao cumprimento da obrigação de fazer, consistente em,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

no prazo de três meses, promoverem a regularização da área prometida a venda, mediante o desmembramento (administrativo e jurídico), e a entregarem o total da metragem prometida para **SILVIA HELENA PEREA**, sob pena de incidirem em multa mensal que fixo em R\$ 1.000,00, sem prejuízo da conversão em perdas e danos, se tornar-se impossível o cumprimento.

Responderão os réus pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em R\$ 1.000,00. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 07 de novembro de 2013.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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