



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

SENTENÇA

Processo nº: **1001763-77.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Paulo Yoshito Akiyama e outro**
 Requerido: **Hikare Empreendimentos Imobiliários Ltda**

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

Vistos.

PAULO YOSHITO AKIYAMA E HIDEKO AKIYAMA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Hikare Empreendimentos Imobiliários Ltda, também qualificado, alegando tenham adquirido da firma Hikari Empreendimentos Imobiliários LTDA, mediante escritura pública de venda e compra com a Cláusula de Pacto Comissório, um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP, constituído dos LOTES 106 e 107 da Quadra 03 (Rua João Tonissi, nº 60), do loteamento denominado Jardim Hikari, objeto da matrícula nº 151.497 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, destacando que tendo quitado o preço e construído um prédio residencial no terreno, resolveram vender o imóvel, para o que entendem necessário cancelar o pacto comissório e averbar o habite-se expedido pela prefeitura local, porém, como as duas (02) notas promissórias que representavam a quitação do preço do imóvel se extraviaram ao longo do tempo, e ainda porque a vendedora *Hikari Empreendimentos Imobiliários LTDA* encontra-se extinta, e seus representantes e sócios *Toshiaaki Toyama e Mário Nakasato* encontram-se em lugar incerto e não sabido, vêem-se impossibilitados de obter a carta de quitação e, assim, providenciar a baixa do pacto comissório, requerem a expedição de Mandado de Cancelamento do Pacto Comissório para a respectiva averbação junto a matrícula nº 151.497 do Cartório de Registro de Imóveis.

O réu se manifestou nos autos informando que não se opõe ao pedido, uma vez que de fato o requerente não lhe deve mais qualquer valor, tendo sido o debito devidamente quitado dentro do prazo estipulado, lhe tendo sido outorgado recibo, que teriam sido extraviados, e por isso o autor não teria conseguido dar baixa na hipoteca, motivo pelo qual pugna pela isenção de pagamento de custas e honorários sucumbenciais, pois não ofereceu resistência ao pedido.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Há, entre as partes, nítida relação de direito material, amparada pela matrícula 151.497 registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos-SP (cf.



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

fls. 22/23).

Referida matrícula traz na AV.01/M.151.4997 (pág. 22) o referido apontamento “Com base na R.02 das matrículas 35.085 e 35.086 de 27/01/1984, averbo que a transação ali efetuada é feita com *clausula de pacto comissório* (nos termos de artigo 1.163 e seu paragrafo único, do Código Civil Brasileiro.”

A compra e venda de um imóvel com pacto comissório, procedimento que era previsto no Código Civil de 1916 (art. 1.163), que era o código vigente quando da pactuação, era negócio jurídico pelo qual um dos contratantes - vendedor - obrigava-se a transferir para outro contratante - comprador - um imóvel de sua propriedade, pagando este àquele, no ato da escritura, parte do preço previamente ajustado. Estipulava-se que não havendo o pagamento da totalidade do valor, a venda seria desfeita, perdendo o comprador a importância paga, e o imóvel retornaria ao domínio do vendedor.

No caso em tela, o pacto comissório (fls. 15/19) assegurava o desfazimento da venda se o preço acordado não fosse pago no dia certo, ou seja, se o valor de Cr\$ 256.000,00 não fosse pago até data de 15/07/1985, quando venceria a ultima nota promissória.

O autor informa que o previsto no pacto comissório foi efetuado, tendo sido as notas promissórias resgatadas. Porém, tais documentos teriam se extraviado.

Da análise dos autos, reconhece-se como efetuado o pagamento, tendo sido o compromisso de compra e venda integralmente cumprido, tanto que o requerido se manifestou às fls. 90 concordando plenamente com o cancelamento do pacto comissório, pois houve integral adimplemento à época

Assim, não há óbices ao acolhimento do pedido feito na inicial.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DETERMINO o cancelamento do registro de pacto comissório na matrícula 151.497, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos-SP .

Após o trânsito em julgado expeça-se mandado ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos-SP para que seja averbado o cancelamento do pacto comissório mencionado no AV.01/M.151.4997.

Sem sucumbência ante a ausência de litigiosidade.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 23 de janeiro de 2018.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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