

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008728-42.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Propriedade**
 Requerente: **Durval Accioli Neto e outro**
 Requerido: **Ricardo Paulista Leister e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Durval Accioli Neto e Sabrina de Santi Accioli propuseram a presente ação contra os réus Ricardo Paulista Leister e sua mulher Eliane Aparecida Segati Leister e contra a ré Damha Urbanizadora e Construtora Ltda., requerendo que estes sejam compelidos a outorgarem a escritura definitiva do imóvel, sob pena de multa diária ou seja conferida pelo juízo a adjudicação compulsória.

A corré Damha Urbanizadora e Construtora Ltda., em contestação de folhas 152/156, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que não foi cientificada quanto à cessão de direitos e obrigações. Sustenta que o imóvel foi vendido em 22 de junho de 2006 a José Elizeu Benigno Ramos e sua esposa Terezinha Aparecida Oliveira e estes, em 24 de março de 2010, cederam os direitos e obrigações decorrentes do instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel para Ricardo Paulista Leister e sua esposa Eliane Aparecida Segati Leister, com anuência da contestante. Entretanto, as cessões celebradas entre Ricardo e sua esposa Eliane com Julio Cesar Ramires e este com os autores Durval e Sabrina não prevalecem, pois não contou com a anuência da contestante. Sustenta que o imóvel se encontra quitado para com a contestante, não se opondo a outorgar a escritura de compra e venda para os réus Ricardo e Eliane, ou a quem estes indicarem, desde que estes comprovem a inexistência de débitos fiscais e das despesas condominiais sobre o imóvel transacionado.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os corréus Ricardo Paulista Leister e Eliane Aparecida Segati Leister, em contestação de folhas 201/212, requerem a denunciação da lide de Júlio Cesar Ramires. Requerem, ainda, o reconhecimento da conexão ou continência, suspendendo o feito até o julgamento do processo nº 4001986-18.2013.8.26.0566. No mérito, requerem a improcedência do pedido. Sustentam que firmaram com Júlio Cesar Ramires, em 20/11/2012, um contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, visando a aquisição de outro imóvel objeto da matrícula nº 104.671. Todavia, Júlio Cesar Ramires deixou de cumprir o quanto pactuado, deixando de entregar certidão de matrícula constando a averbação da construção e do “habite-se”, bem como da certidão negativa de débitos municipais, ensejando a propositura de ação distribuída à 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, ainda pendente de julgamento, não podendo ser compelidos a promover a escritura definitiva por existir questão judicial pendente.

Réplica de folhas 395/397.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, tratando-se de matéria de direito.

Indefiro a denunciação da lide, porque os fatos não se amoldam a quaisquer dos incisos do artigo 70 do Código de Processo Civil.

Não há falar-se em conexão das ações, tendo em vista que o objeto e a causa de pedir da ação que tramita pela 1ª Vara Cível desta Comarca são diversos desta ação.

No mérito, o pedido não comporta acolhimento.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O autor não andou bem ao propor a presente ação contra os réus Ricardo Paulista Leister e sua mulher Eliane Aparecida Segati Leister, bem como contra a corrê Damha Urbanizadora e Construtora Ltda., pois nenhum negócio jurídico celebrou com estes.

O autor celebrou o negócio jurídico com a pessoa de Júlio Cesar Ramires e somente este pode ser compelido a promover a outorga da escritura.

Ademais, não há como impor aos réus Ricardo Paulista Leister e sua mulher Eliane Aparecida Segati Leister que outorguem a escritura ao autor, primeiro, em homenagem ao princípio da continuidade registral e, segundo, porque há pendência entre o negócio celebrado entre Júlio Cesar Ramires e os réus Ricardo Paulista Leister e sua mulher Eliane Aparecida Segati Leister.

Havendo pendência no negócio anterior, de rigor a aplicação do artigo 476 do Código Civil, segundo o qual, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Por fim, o negócio efetuado entre o autor e Júlio Cesar Ramires encontra-se eivado de irregularidade, posto que não contém a anuência da corrê Damha Urbanizadora e Construtora Ltda.

Diante do exposto, rejeito o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor da causa para o patrono da corrê Damha Urbanizadora e Construtora Ltda, e em 10% sobre o valor da causa para o patrono dos corréus Ricardo Paulista Leister e sua mulher Eliane Aparecida Segati Leister, com atualização monetária desde a distribuição da ação e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.R.I.C.

São Carlos, 24 de novembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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