



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003117-40.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
Requerente: **Olga Aparecida Nucci Pires e outro**
Requerido: **Gold Montana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter celebrado instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel com as rés e que quitaram integralmente o preço então estipulado.

Alegaram ainda que receberam as chaves do imóvel em 2014, mas até agora não foi lavrada a respectiva escritura de compra e venda.

Almejam a que as rés sejam condenadas a outorgarem tal escritura, sob pena de multa, com suprimento dessa manifestação em caso de inércia.

A preliminar arguida em contestação pelas rés não merece acolhimento.

Com efeito, o contrato de fls. 14/41 patenteia que foi firmado por ambas as rés na condição de promitentes vendedoras, razão pela qual devem figurar no polo passivo da relação processual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Rejeito a prejudicial suscitada, pois.

No mérito, o documento de fl. 47 denota que os autores cumpriram integralmente as obrigações que assumiram perante as rés.

Elas, aliás, não refutaram tal fato e nem mesmo se negaram à lavratura da escritura de compra e venda buscada pelos autores.

Ao contrário, chegaram a assentar expressamente que não se opunham a isso, tanto que já teriam entrado em contato com o tabelião para que a medida fosse ultimada (fl. 274, parte final do primeiro parágrafo).

Já os documentos de fls. 265/268 encerram manifestação de escrevente do 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto, onde a escritura se lavraria, dando conta de que seria imprescindível a baixa da hipoteca constante da matrícula do imóvel.

Assentadas essas premissas, reputo que a pretensão deduzida prospera em parte.

É certo que a situação posta nos autos impõe às rés a obrigação de lavrarem a escritura de compra e venda do imóvel em apreço aos autores, cabendo-lhes baixar o gravame da hipoteca que pesa sobre ele.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já se manifestou nesse sentido:

“Agravado de Instrumento - Compromisso compra e venda preço integralmente quitado - Outorga de escritura definitiva e liberação da hipoteca são responsabilidades contratuais da vendedora - Aplicação da Súmula 308 do STJ - A garantia hipotecária do contrato concedida pela incorporadora ao banco não atinge o terceiro adquirente da unidade - Presentes os requisitos do art.300 do CPC – Deferimento da tutela concedido. Recurso provido” (Agravado de Instrumento nº 2006729-18.2017.8.26.0000, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **MOREIRA VIEGAS**, j. 05/04/2017 - grifei).

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de obrigação de fazer. Outorga de escritura e cancelamento de hipoteca. Com a venda de um imóvel a terceiros e sua efetiva quitação, de rigor o levantamento da hipoteca constituída em relação à fração do empreendimento que foi adquirida. Inteligência da Súmula 308 do C. STJ Recurso provido” (Apelação nº 0016649-57.2011.8.26.0001, sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES**, j. 25/10/2016).

Prospera, portanto, no particular a postulação dos autores, **com a observação de que a obrigação a ser imposta às rés independerá do trânsito em julgado da presente porque nada justifica a permanência dessa demora.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Solução diversa aplica-se ao outro pleito relacionado à supressão de vontade das rés em caso de omissão.

Na verdade, o tabelionato em que elas desejavam lavrar a escritura apontou óbice para tanto e bem por isso deverão buscar outro tabelionato que tenha entendimento diferente ou diligenciar seja suscitada dúvida junto ao MM. Juiz Corregedor daquele.

Em situação análoga, a última alternativa já foi perfilhada pelo mesmo Sodalício:

“Por outro lado, se o cartório se recusa a lavrar a escritura com débito de IPTU por uma determinação do Município, o agravante deverá resolver a questão com a Corregedoria do Cartório de Imóveis, pois, não é o caso de constar do ofício que a escritura deverá ser lavrada sem a certidão negativa de tributos.

A Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973

Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Art. 198 - *Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte: (Renumerado do art 198 a 201 "caput" com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).*

I - *no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;*

II - *após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;*

III - *em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;*

IV - *certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título” (Agravado de Instrumento nº 2022366-09.2017.8.26.0000, sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. BERETTA DA SILVEIRA, j. 18/05/2017 – grifos originais).*

Tal orientação aplica-se *mutatis mutandis* à espécie vertente, de modo que relativamente ao tema o pedido dos autores não vinga.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés a no prazo máximo de quinze dias outorgarem aos autores a escritura de compra e venda definitiva do imóvel tratado nos autos, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Independentemente do trânsito em julgado,
intimem-se as rés pessoalmente para **IMEDIATO** cumprimento da obrigação que lhes foi imposta (Súmula nº 410 do Superior Tribunal de Justiça).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 23 de maio de 2017.

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