

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1014013-16.2015.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer</b>
Requerente:	<b>Alessandro Bento</b>
Requerido:	<b>Angelita dos Santos</b>

**ALESSANDRO BENTO** ajuizou ação contra **ANGELITA DOS SANTOS**, pedindo a condenação ao cumprimento de obrigação consistente em regularização de contrato imobiliário perante a CDHU, pois pactuaram amigavelmente a transferência de certo imóvel para as filhas, com usufruto para a ré, situação ainda não regularizada.

Deferiu-se tutela de urgência.

Citada, a ré não contestou o pedido.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Por ocasião do desfazimento da união estável, pactuaram as partes que os direitos sobre o imóvel ficariam pertencendo para as filhas, com usufruto para a ré, sua genitora (fls. 17).

Caberia naturalmente às adquirentes e/ou usufrutuária o pagamento das prestações remanescentes do imóvel, cessionárias que se tornaram dos respectivos direitos à aquisição da propriedade. Daí decorre a condenação sobre a ré, a tal pagamento, com ênfase para as prestações vencidas, pois oneram indevidamente o autor, na quota-parte contratual.

Também incumbe a ela promover o necessário para a transferência dos direitos contratuais perante a Companhia Habitacional. E de responsabilidade dela alegar e demonstrar eventual obstáculo, o que, verdade seja dita, não fez. Com efeito, a cessão contratual depende não apenas dos cedentes mas também do titular da propriedade imobiliária, cuja anuência é indispensável, sobretudo pela pendência de financiamento. Como nada se alegou, é plausível imaginar a inexistência de obstáculo.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Considere-se, também, a necessidade de participação das filhas, as quais não são atingidas pelo provimento judicial, pois não figuram na lide. Contempladas com a doação, deverão participar da cessão contratual. Presume-se inexistir negativa da parte delas, pois não foram incluídas na lide.

Descabe o pedido de indisponibilidade do bem, incompatível com o provimento definitivo pleiteado. O autor não tem direitos sobre o imóvel, faltando-lhe interesse para obstar transferência para terceiro. Ademais, a transferência depende de anuência dele próprio.

O próprio autor tem autonomia para cientificar a CDHU a respeito do litígio, sem identificar utilidade nesa providência. É absolutamente dispensável a remessa de ofício por este juízo, para apenas dar ciência da lide. Outrosim, o pedido de indisponibilidade do bem não se justifica, primeiramente porque se a ré tornou-se titular exclusiva de certos direitos inerentes ao imóvel, ela pode deles dispor. Ao mesmo tempo, a transferência da propriedade imobiliária, no caso concreto, é impossível, pois exigiria anuência da CDHU, algo improvável pelas características do empreendimento social, e também a participação direta do próprio autor, que é compromissário comprador.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e condeno **ANGELITA DOS SANTOS** ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em regularizar a situação do contrato perante a Companhia Habitacional, no prazo de três meses, o que inclui o pagamento das prestações mensais do financiamento imobiliário, que se encontram pendentes, e também diligenciar a cessão do contrato, sob pena de incidir em multa mensal de R\$ 200,00. Rejeito o pedido de indisponibilidade do bem.

Condeno-a ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados em R\$ 1.000,00.

P.R.I.C.

São Carlos, 21 de março de 2016.

**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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