



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: **4002245-13.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Augusto Fauvel de Moraes e outro**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

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,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que os autores alegaram que em dezembro de 2010 adquiriram da ré imóvel que especificaram, quitando o preço ajustado em dois pagamentos feitos respectivamente em dezembro daquele ano (R\$ 6.002,00) e em janeiro de 2011 (R\$ 84.000,00).

Alegaram ainda que em razão disso a ré ficou obrigada a outorgar-lhes a escritura definitiva do imóvel, mas não o fez.

Salientaram que por inúmeras vezes buscaram solucionar a questão, tendo sido gerado um protocolo e feita uma notificação extrajudicial à ré, tudo sem sucesso.

Almejam à condenação da ré ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em promover a outorga da aludida escritura definitiva do imóvel (sob pena de multa diária e realizando-se a adjudicação compulsória em caso de inércia), bem como ao recebimento de indenização para ressarcimento dos danos morais que experimentaram.

Em contraposição, a ré destacou em contestação que a notificação extrajudicial mencionada pelos autores seria nula, não tendo eles validamente mantido contato para que a mesma desse início aos trâmites para outorga da escritura definitiva do imóvel.



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

Acrescentou que não se recusou a apresentar a documentação própria para a outorga da escritura, precipitando-se os autores quando ajuizaram a presente ação sem que aguardassem a apresentação dessa documentação em prazo razoável.

Por fim, asseverou que inexistiram danos morais por parte dos autores passíveis de reparação.

Assim posta a questão debatida, observo de início que o pagamento integral do preço do imóvel em pauta é indubitado.

Está comprovado a fl. 43 e não foi de resto refutado pela ré.

Assentada essa premissa, a solução da controvérsia estabelecida entre as partes passa pela análise da cláusula oitava do contrato firmado.

Ela determina que *"após a averbação da certidão de baixa e habite-se, a PROMITENTE VENDEDORA outorgará ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A), de acordo com as condições de financiamento previstas no item 4 do Quadro Resumo: ... (ii) a escritura definitiva mediante a quitação integral do preço; (iii) a escritura pública ou particular de compra e venda referente ao contrato de financiamento bancário"* (fl. 38).

A mesma cláusula atribuiu ao promitente comprador o dever **apenas** de providenciar o registro da respectiva escritura.

A clareza desse dispositivo dispensa considerações a demonstrá-la.

Inexiste espaço para interpretação diversa do que a que promana de seus termos, vale dizer, de que incumbe à ré a outorga definitiva da escritura do imóvel quando quitado integralmente o seu preço e após a averbação de baixa e expedição de habite-se.

Na hipótese vertente, a ré de início tentou imputar aos autores o dever de provocá-la e igualmente inquinou de nulidade a notificação extrajudicial que eles lhe encaminharam sobre o tema.

Não lhe assiste razão, porém.

Em primeiro lugar, nada faz crer que seria dos autores a obrigação em provocar a ré à minguada de estipulação nesse sentido.

Como tocava a ela, ao contrário, outorgar a escritura é evidente que toda a iniciativa relacionada ao assunto ficava a seu cargo, sob pena de se incorrer em condição manifestamente ilógica.

Todavia, ainda que assim não fosse, os documentos de fls. 49/51 atestam a notificação extrajudicial dirigida pelos autores à ré em outubro de 2013, com entrega em 20 de novembro daquele ano, o que inegavelmente representa sua provocação a esse respeito.



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

O argumento de que a notificação seria nula porque não recebida por quem reuniria condições de praticar o ato determinado não vinga, pois se já se consagrou o entendimento de que citações de pessoas jurídicas em processos judiciais são válidas quando recebidas no endereço das mesmas, não sendo exigível que o sejam por quem tenha poderes para representá-la (RT 811/269, 862/340) o mesmo vale para simples notificação extrajudicial.

Por outro lado, a ré não detalhou objetivamente em momento algum que estava impossibilitada de cumprir sua obrigação.

Nada disse sobre quando teria sucedido a baixa da hipoteca sobre o imóvel (a despeito da observação feita a fl. 142 por parte dos autores), sobre atos específicos anteriores ao ajuizamento da presente que cristalizassem o efetivo interesse na lavratura da escritura ou mesmo sobre o atendimento preciso aos trâmites necessários para tanto.

Nem mesmo especificou o que seria "*um prazo razoável*" (fl. 67, parte final do penúltimo parágrafo) para a apresentação de eventual documentação, não aguardado pelos autores ao darem início ao feito.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, milita em desfavor da ré.

Seu dever em outorgar a escritura definitiva do imóvel está perfeitamente definido e não foi cumprido, até porque a mensagem eletrônica acostada a fls. 137/139 foi feita ao que consta em 17 de março de 2014, enquanto a citação e intimação da ré sobre a decisão de fl. 53 sucedeu em 23 de dezembro de 2013 (fl. 57).

Não se concebe, ademais, transferir aos autores a responsabilidade por tal situação.

Prospera nesse contexto a pretensão deduzida para que seja imposta à ré a obrigação de fazer consistente em outorgar aos autores a escritura definitiva do imóvel em apreço, o qual lhes será adjudicado em caso de inércia.

Destaco que diante do que foi assinalado a decisão de fl. 53 se consolidará, mas diante do descumprimento à determinação nela contida pela ré esta responderá pela multa pecuniária então fixada.

Tal valor ficará limitado a R\$ 10.000,00, na forma do art. 461, § 6º, parte final, do Código de Processo Civil.

Já no que concerne aos danos morais, tenho-os por presentes.

Os autores cumpriram regularmente suas obrigações para com a ré há mais de três anos e esta em momento algum demonstrou vontade concreta em resolver a pendência instalada.

As tentativas para isso levadas a cabo pelos autores foram em vão, o que naturalmente lhes gerou abalo de vulto, como de resto aconteceria com qualquer pessoa mediana que estivesse em seu lugar.



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

Essa situação já naturalmente frustrante foi agravada pelo liame estabelecido entre o imóvel e o contrato de fls. 44/48 (fl. 46, b), compondo panorama que se traduz em aborrecimento que foi muito além dos meros dissabores inerentes à vida cotidiana.

O valor da indenização, contudo, não haverá de ser o postulado, que se afigura excessivo.

Assim, à míngua de preceito normativo que discipline a matéria, mas atento à condição econômica dos litigantes e ao grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como à necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado, arbitro a indenização pelos danos morais suportados pelos autores em doze mil reais.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para:

a) tornar definitiva a decisão de fl. 53 e, na forma constante da fundamentação da presente, condenar a ré em função da mesma a pagar aos autores a quantia de R\$ 10.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, e juros de mora, contados da citação;

b) condenar a ré ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em outorgar aos autores no prazo máximo de dez dias, contados do trânsito em julgado da presente, a escritura definitiva do imóvel tratado nos autos;

c) adjudicar aos autores o imóvel tratado nos autos em caso de descumprimento pela ré da obrigação que lhe foi imposta (item b), valendo a presente como título hábil a registro;

d) condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 12.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento das importâncias aludidas no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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

P.R.I.

São Carlos, 15 de abril de 2014.

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