



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

SENTENÇA

Processo nº: **1012502-13.2018.8.26.0037**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Oferta e Publicidade**
Requerente: **Associação Jardim Salto Grande I**
Requerido: **Haw Empreendimentos Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Júlio César Franceschet**

Vistos...

ASSOCIAÇÃO JARDIM SALTO GRANDE I ajuizou a presente ação de obrigação de fazer em face de **HAW EMPREENDIMENTOS LTDA**, ambas devidamente qualificadas nos autos, alegando, em apertado resumo, que administra loteamento fechado (condomínio de fato) que foi incorporado e comercializado pela parte requerida. Esclarece que, em se tratando de loteamento fechado, a sistemática de implantação ocorre da seguinte forma: (1) a empresa responsável pelo empreendimento adquire uma gleba de terra sem qualquer benfeitoria; (2) realiza o projeto do empreendimento e o apresenta à Municipalidade; (3) após a aprovação, registra-se no CRI local a criação do loteamento e as obras de benfeitorias públicas têm início; (4) realiza-se a entrega do empreendimento, criando-se a associação para administração do local segundo o interesse dos adquirentes de lotes, oportunidade em que a empresa responsável pelo estabelecimento sai de cena. Informa que as áreas particulares englobam os lotes dos moradores e as áreas comuns, onde se situam as áreas de lazer. A despeito disso, narra que no loteamento *Jardim Salto Grande I*, as áreas comuns permanecem em nome da requerida. Assim, embora os lotes C-44, C-45, C-46 e C-47 pertençam de fato à associação, não foram devidamente registrados no CRI local em seu nome. Esclarece que notificou a parte requerida, que manifestou sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

concordância com a transmissão dos lotes. Contudo, narra que a parte ré exigiu que fosse inserido na escritura de doação um trecho em que informava que em seu perímetro interno havia área institucional, que não poderia estar em loteamento fechado. Entende que a parte ré objetivou condicionar a doação à concordância em perder parte de sua área interna, que foi ilegalmente adquirida pela requerida. À vista disto, requer que a demandada seja compelida a realizar a transmissão dos lotes C-44, C-45, C-46 e C-47 em seu favor, preferencialmente na modalidade doação, arcando a requerida com todos os custos da transmissão. Pede a procedência (f. 01/09). Juntou procuração e documentos (f. 10/95).

Citada, a parte requerida apresentou contestação, alegando, em síntese, que o mérito acerca da área institucional mencionada pela parte autora é objeto de ação própria, de nº 1001735-13.2018.8.26.0037, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de Araraquara. Quanto à doação, informa que os lotes foram oferecidos em substituição à área afetada, a qual embora localizada na parte interna no condomínio, não faz parte da oferta do empreendimento por problemas provocados pelo Poder Público Municipal. Esclarece que não se opõe à doação, mas que ela visa a substituição da área interna afetada. Declara que jamais recusou a entrega das escrituras das doações dos lotes C-44, C-45, C-46 e C-47, que fazem parte da oferta do empreendimento, pelo que pede a concessão do prazo de trinta dias para cumprimento da obrigação. Impugna a condenação em custas e honorários advocatícios, uma vez que entende que não deu causa à ação (f. 105/108). Juntou procuração e documentos (f. 109/119).

Houve réplica (f. 122/123).

É o breve relatório. Fundamento e DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Conheço diretamente do pedido, nos termos do artigo 355, inciso I, do novo Código de Processo Civil.

Como ensina **Cândido Rangel Dinamarco** em lição compatível com o novo CPC: **A razão pela qual se permite a antecipação do julgamento do mérito é invariavelmente a desnecessidade de produzir provas. Os dois incisos do art. 330 desmembram essa causa única em várias hipóteses, mediante uma redação cuja leitura deve ser feita com a consciência de que só será lícito privar as partes de provar quando as provas não forem necessárias ao julgamento** (Instituições de Direito Processual Civil, v. III, 2ª ed., Malheiros, p. 555).

Conforme já decidiu, na mesma linha, o **C. STF: A necessidade de produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado** (RE 101171, Relator Min. FRANCISCO REZEK, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/10/1984, DJ 07-12-1984 p. 20990).

É o caso dos autos, vez que desnecessária dilação probatória, porquanto as questões controvertidas encontram-se elucidadas pela prova documental, não tendo o condão a prova oral ou pericial de trazer quaisquer esclarecimentos relevantes para seu deslinde.

Destarte, perfeitamente cabível que se julgue antecipadamente o mérito, sem olvidar que, nos termos do artigo 139, inciso II, do Código de Processo Civil, compete ao magistrado velar pela rápida solução do litígio, privilegiando a efetividade do processo, quando prescindível a instrução processual (**cf. José**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Roberto dos Santos Bedaque, Efetividade do Processo e Técnica Processual, 2ª ed., Malheiros, p. 32/34), e atendendo a garantia constitucional de razoável duração do processo insculpida no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal.

No mérito, a demanda é **PROCEDENTE**.

Cuida-se de ação de conhecimento em que a parte autora pretende a condenação da requerida na obrigação de fazer consistente em transferir os lotes C-44, C-45, C-46 e C-47 para seu nome, uma vez que compõe as chamadas “áreas comuns” de loteamento fechado comercializado pela ré.

A requerida concordou com o pedido deduzido na inicial, consignando que não deu causa ao ajuizamento da demanda, de modo que não deve ser compelida a arcar com as custas judiciais e honorários advocatícios.

A princípio, observo que o objeto da presente ação é somente a transferência dos lotes C-44, C-45, C-46 e C-47, não englobando quaisquer pedidos relativos à Área Institucional, cuja propriedade é discutida em ação própria (nº 1001735-13.2018.8.26.0037).

Registro, por oportuno, que não houve resistência quanto ao pedido deduzido pela parte autora, com a demandada se comprometendo a realizar a transferência dos lotes indicados na inicial, integrantes do loteamento por ela comercializado, no prazo de 30 dias. Assim, não se insurgiu a requerida contra o mérito da demanda, de modo que a ação deve ser julgada procedente.

Por outro lado, observando os documentos coligidos aos autos, observo que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

a parte ré, embora tenha concordado extrajudicialmente em realizar a doação, condicionou a transferência dos lotes C-44, C-45, C-46 e C-47 à ciência da irregularidade da chamada Área Institucional, matrícula 102.327, de propriedade da Prefeitura Municipal de Araraquara (a propósito, f. 36 – cláusula 3.4), com o que a Associação autora não anuiu.

Ademais, restou fartamente demonstrado que a parte requerida resistiu em realizar a doação antes do ajuizamento da demanda, conforme se infere dos documentos coligidos a f. 38, 79, e 83/87, de modo que deu causa à instauração do processo, devendo arcar com as custas e despesas processuais em homenagem ao princípio da causalidade.

Ante o exposto, com conhecimento de mérito, nos termos do artigo 487, III, "a", do Código de Processo Civil, julgo a demanda **PROCEDENTE** para o fim de condenar a parte requerida em obrigação de fazer consistente em realizar a transferência dos lotes C-44, C-45, C-46 e C-47 indicados na inicial em favor da Associação autora, na modalidade doação, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar a intimação, sob pena de multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais).

Considerando o princípio da causalidade, arcará a parte requerida com as despesas processuais e honorários advocatícios da parte autora, que fixo em 15% sobre o valor atualizado da causa, em atenção ao disposto no art. 85, §2º, incisos I a IV do novo Código de Processo Civil.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 11 de dezembro de 2018.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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