

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

SENTENÇA

Processo nº: **1018226-65.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **LOURDES GOMES CARDOSO**
 Requerido: **Proposta Engenharia de Edificações Ltda**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

LOURDES GOMES CARDOSO ajuizou ação contra PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA, pedindo seja compelida a arcar com as despesas de transferência de bem imóvel, alegando, em resumo, que adquiriu por contrato particular uma unidade autônoma em empreendimento residencial mas não conseguiu registrar a escritura em razão de pendências em desfavor da ré, perante a Receita Federal. Pede tutela de urgência.

Citada, a ré contestou o pedido, reconhecendo a existência de pendência, impeditiva do cumprimento da obrigação almejada pela autora, sem prejuízo de estar responder diretamente pelas despesas atinentes à escritura definitiva.

Manifestou-se a autora, insistindo nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Que se compreenda adequadamente o pedido apresentado.

A autora adquiriu um imóvel da ré, por contrato particular, quitou o preço mas ainda não conseguiu obter a escritura definitiva de venda e compra, haja vista a pendência perante a Receita Federal, em desfavor da vendedora. Com efeito, necessita apresentar uma certidão negativa para outorgar a escritura (fls. 33/34).

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

A contestante reconhece a obrigação de outorgar a escritura definitiva e também o impedimento momentâneo (fls. 49). Incumbe-lhe resolver o problema ou remover o obstáculo. Daí o êxito da pretensão inicial. E se não atender o provimento, ficará sujeita a sanção pecuniária, como é típico da condenação ao cumprimento de obrigação de fazer. Desnecessário designar audiência conciliatória (fls. 54), inclusive porque as partes têm liberdade para contacto pessoal, se for o caso.

De outro lado, as despesas com escritura de compra e venda pertencem à autora, não à ré, do que decorre a rejeição de tal pleito (fls. 4).

A condenação em honorários advocatícios decorre do desfecho do processo, não de previsão contratual, até porque inaplicável a regra contratual aludida pela autora a fls. 4, letra "e", fls. 150, cuja hipótese é diversa.

E não se conhece do pedido condenatório atinente ao item "a", de fls. 116, apresentado em momento inadequado.

Defere-se a tutela de urgência, de averbação de indisponibilidade do imóvel (fls. 4), sem qualquer repercussão desfavorável para a ré.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno a ré ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em outorgar para a autora a escritura definitiva de venda e compra, do que constitui antecedente a regularização de pendências fiscais perante a Receita Federal ou remoção do obstáculo. Assino o prazo de três meses e estipulo multa mensal de R\$ 500,00, para a hipótese de descumprimento.

Rejeito o pedido de imposição à ré do ônus pecuniário atinente à outorga da escritura de venda e compra. Ressalvo que a ré responde pelas despesas de regularização da propriedade imobiliária, antes da transferência para a autora, o que se consigna em razão da inexistência de informação concreta nos autos a respeito de já estar matriculado o imóvel.

Condeno a ré a pagar os honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em R\$ 900,00. Condeno a autora a pagar os honorários advocatícios do patrono da ré, fixados em R\$ 900,00. Veda-se a compensação (Código de Processo Civil, artigo 85, § 14).

Responderão as partes pelas custas processuais em igualdade.

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

Relativamente à beneficiária da Justiça Gratuita, fica suspensa a exigibilidade de pagamento das despesas da lide (Código de Processo Civil, artigo 98, § 3º).

Condeno * ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Carlos, 23 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**