



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0008597-84.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Heitor Fernando Panhoca**  
 Requerido: **Svn Empreendimentos e Construções Ltda.**

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 o autor alegou que firmou proposta de negociação de imóvel com a Imobiliária Valor, devidamente autorizada a tanto, visando à compra de um terreno que especificou no valor de R\$ 93.000,00, com uma entrada de R\$ 50.000,00 e 43 prestações de R\$ 1.000,00 cada uma, tendo a imobiliária na ocasião asseverado que não havia outras pendências financeiras relativas a esse imóvel.

Alegou ainda que dias depois lavrou instrumento particular de cessão de transferência de direito e obrigações de contrato particular de compromisso de compra e venda relativo ao aludido imóvel, assumindo as condições financeiras estabelecidas quando da primeira transação envolvendo o mesmo.

Salientou que cumpriu as obrigações a seu cargo, mas a ré emitiu boleto para quitação de débito em aberto concernente ao primeiro compromissário comprador.

Não concordando com isso, e assinalando que nada mais devia a esse título, almeja à condenação da ré ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em lavrar a escritura pública 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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

A preliminar arguida pela ré em contestação não merece acolhimento.

Com efeito, a ligação da mesma com os fatos trazidos à colação é evidente, pouco importando que as tratativas iniciais tenham sido mantidas entre o réu e a Imobiliária Valor.

A demanda atina em última análise à lavratura da escritura de venda e compra do imóvel versado, sendo a ré a única que reúne condições para tanto.

Rejeito a prejudicial suscitada, pois.

No mérito, sustenta o autor que quando se interessou pelo imóvel foi informado que não havia qualquer pendência financeira em relação ao mesmo de parte do antigo promissário comprador.

Dessa forma, mediante o pagamento de R\$ 93.000,00 (R\$ 50.000,00 de entrada e 43 prestações de R\$ 1.000,00 cada uma) faria jus à correspondente escritura pública.

A "proposta de negociação" de fl. 03 vai nessa direção, aludindo exclusivamente à quitação daqueles valores e não fazendo menção a nenhuma outra importância devida pelo autor.

Já o instrumento de cessão de fls. 04/05 não discrepa desse panorama porque não explicita concretamente pagamentos diversos pelo autor para ter acesso ao imóvel.

As referências contidas nos itens "OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS TRANSFERIDAS" e "CLÁUSULA ÚNICA – DISPOSIÇÕES GERAIS. PARÁGRAFO PRIMEIRO" não alteram o quadro traçado, pois não elencam valores específicos diversos dos já destacados como sendo de quitação devida pelo autor.

No mesmo sentido é o documento de fl. 06.

Em consequência, reputo que a ré não se desincumbiu satisfatoriamente do ônus de demonstrar que foi dado conhecimento ao autor da existência da pendência do antigo promissário comprador do imóvel, bem como, e o que é mais relevante, que ele assumiu o adimplemento dessa obrigação.

Tocava-lhe fazê-lo, como, aliás, foi positivado no despacho de fl. 81, mas isso não sucedeu.

As provas documentais não se prestam a tanto, como já realçado, enquanto o depoimento da testemunha Mariana Del Vecchio Franciscatto não é bastante para levar a outra conclusão.

Ela confirmou que o autor quitou o financiamento relativo ao imóvel, mas disse que não sabia se o mesmo quando do ajuste inicial tomou conhecimento da existência do débito já pendente sobre tal imóvel.

Acrescentou inclusive que essa informação foi transmitida verbalmente (por telefone) à Imobiliária Valor, sem ter ciência de que foi repassada ao autor.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento da pretensão deduzida.

O autor de um lado demonstrou o cumprimento de todas as obrigações que contraiu quando lavrou os instrumentos pertinentes à aquisição do imóvel, enquanto a ré, de outro, não logrou comprovar que ele foi cientificado de que deveria realizar o pagamento de débito que já se encontrava em aberto.

Reconhece-se até mesmo que a falha no episódio possa ser atribuída à Imobiliária Valor, tanto que perante o CRECI esta admitiu o pagamento de *"todas as despesas necessárias para solucionar a quitação do lote em questão, sem ônus ao Requerente"* (fl. 21, negritei).

Entretanto, isso não afasta a responsabilidade da ré quanto à lavratura da competente escritura de venda e compra do imóvel, devendo se o desejar aforar ação contra quem repete o responsável pelo sucedido para haver os montantes que entenda como de seu direito.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em lavrar no prazo máximo de quinze dias a escritura de venda e compra do imóvel tratado nos autos em nome do autor, sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), até o limite de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Ressalvo desde já que em caso de descumprimento da obrigação, e sendo o limite da multa atingido, esta se transformará em indenização por perdas e danos sofridos pela autora, prossequindo o feito como execução por quantia certa.

Transitada em julgado, intime-se a ré pessoalmente para cumprimento (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.  
P.R.I.

São Carlos, 01 de maio de 2016.

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