


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1004138-85.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Obrigações**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

**Tallys Hoover Yunes** propõe ação contra **Confiança Construção Civil Ltda** aduzindo que em 13/03/2013 adquiriu da empresa ré uma residência pelo valor de R\$ 400.000,00. Pagou, no ato da escritura o valor de R\$ 300.000,00 e o restante, R\$ 100.000,00, mediante dação em pagamento representada por 4 residências populares; que tal entrega não poderia exceder o prazo de 36 meses. Que notificou a empresa em 11/03/16 para comparecer ao Cartório para lavratura das escrituras, entretanto a empresa não compareceu, que apesar de notificada a ré não apresentou cópia autenticada da última consolidação de alteração contratual conforme exigido pelo cartório de notas. Requereu em sede de antecipação de tutela (i) que a ré seja compelida a receber as escrituras de dação em pagamento, (ii) que seja obrigada a fornecer a cópia autenticada de sua última consolidação de alteração contratual; (iii) que a ré seja responsável pela guarda, conservação e pagamento dos tributos sobre os bens objeto

**1004138-85.2016.8.26.0566 - lauda 1**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

das matrículas nºs 151.136, 151.137, 151.138 e 151.139. Juntou documentos (fls. 16/45).

Em contestação (fls. 65/81), afirma, a ré que, ao contrário do alegado, em meados de 2014, houve nova proposta do autor para que a ré recebesse o valor de mercado correspondente aos imóveis e não mais os próprios imóveis. Que não se opôs a receber os imóveis, apenas concordou com a nova proposta do autor, o que corresponderia, na época ao valor de R\$ 132.000,00 para cada unidade e que referido pagamento dever ser realizado no prazo de 24 meses da assinatura da escritura publica de compra e venda. Pactuaram, ainda, que decorrido tal prazo, seria arbitrado o valor de R\$ 800,00 mensais, a titulo de aluguel, para cada imóvel. Diante da nova convenção, o autor quitou o valor de R\$ 17.000,00 em 03/03/15, o valor de R\$ 5.000,00 em 24/02/16; que durante a renegociação o autor ofereceu à ré uma caminhonete; que o autor já vendeu a terceiros a unidade 04, tendo a ré participado, como anuente, no compromisso de compra e venda. Que não poderia receber extrajudicialmente os imóveis porque a indenização já havia se iniciado. Que tendo um imóvel já sido vendido à terceiro não se pode falar em recebimento deste. Aduziu, ainda, que a representação processual se encontra irregular. Que o autor apresentou conduta lesiva e contraditória na relação contratual. Que deverá ser reconhecido o direito da re em receber a indenização no valor de R\$ 720.000,00. Que as partes, extrajudicialmente converteram a obrigação de dar coisa certa em obrigação pecuniária. Que há necessidade de se realizar uma vistoria nas construções; o autor litiga em má-fé já que ajuíza inúmeras ações contraditórias com a única finalidade de postergar o pagamento das indenizações. Juntou documentos (fls. 89/174).

Réplica a fls. 180/190. Juntou documentos (fls. 196/254).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

A fls. 255/256 o autor atravessou petição informando que as quatro unidades já foram vendidas a terceiros, identificando-os. Juntou documentos (fls. 257/258).

A fls. 267/271 a ré manifestou-se sobre os documentos juntados.

A fls. 272/276 o autor atravessou petição afirmando que a ré alterou a verdade dos fatos e requereu a condenação por litigância de má-fé.

A fls. 277 foi designada audiência de conciliação, instando ainda, as partes, a especificar provas.

A ré as indicou a fls. 283/284.

A fls. 288/289, o autor atravessou novamente petição juntando novos documentos, tendo sobre eles a ré se manifestado a fls. 299/300.

A fls. 306 o cartório certificou que a audiência de conciliação restou infrutífera.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

A representação processual do autor foi regularizada a fls. 191/195.

A escritura pública outorgada pelas partes (fls. 32/35), dá conta de que foi paga a primeira parcela do preço no valor de R\$ 300.000,00 e em relação ao saldo, à ré, seriam entregues sob a rubrica "dação em pagamento", as Unidades 01, 02, 03 e 04 do empreendimento que estava sendo construído, no imóvel de maior porção, pelo autor.

Afirma o autor que a ré, apesar de notificada, a comparecer em Cartório para lavratura da escritura de dação em pagamento, quedou-se inerte. Pretende que este que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

ela seja obrigada a comparecer para a assinatura notarial.

Com efeito, nos autos – fls. 204, 211, 218 e 238 – foram juntados contratos de Venda e Compra onde se verifica que **a própria ré, Confiança, efetuou a "venda" das Unidades 01, 02, 03 e 04, tendo inclusive autorizado Vectra Consultoria a assim proceder, conforme Termo de Autorização a fls. 257/258, tendo por elas recebido valores -veja-se documentos de fls. 120/123.**

Os e-mail's juntados com a contestação, dão conta de negociações havidas entre a ré Confiança e a Vectra Consultoria. Não comprovam que o autor pretendia negociar de forma diferente daquela que constou no documento de fls. 32/35.

O documento de fls. 108 não comprova, com a segurança necessária, que autor e réu negociaram de forma diferente durante a execução do contrato.

Assim, conforme se verifica nos autos, o réu não se desincumbiu desse ônus probatório, razão pela qual afasta-se tal alegação, **prevalecendo o acordo de vontades inicial, mesmo porque se esse acordo de vontades não estivesse mantido a ré não teria negociado exatamente esses lotes com terceiros.**

Os imóveis, como se verifica das matrículas juntadas aos autos, encontram-se em nome do autor.

A ré os vendeu, não como anuente, mas sim como "vendedora" e somente a regularização de sua propriedade com a anotação de seu nome no registro de imóveis lhe proporcionará cumprir sua obrigação em relação aos terceiros adquirentes.

Ante o exposto, **julgo procedente a ação** e condeno a ré na obrigação de fazer de (a) providenciar cópia autenticada de sua última consolidação de alteração contratual; (b) comparecer ao cartório indicado pelo autor, no prazo de 15 dias, para lavratura da escritura nos termos do contrato, sob pena de multa diária de R\$ 1.500,00;

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

(c) condenar a ré a, a partir da assinatura da mencionada escritura, se responsabilizar pela guarda, conservação e pagamento dos tributos sobre os bens objeto das matrículas nºs 151.136, 151.137, 151.138 e 151.139. Condene ainda a ré nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

P.I.

São Carlos, 13 de dezembro de 2016.

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