

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**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: **1007134-22.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**  
 Requerente: **Mauro Cerri Junior e outro**  
 Requerido: **C Suez Empreendedor Eireli e outro**

Justiça Gratuita

**MAURO CERRI JUNIOR E OUTRO** ajuizaram ação contra **C SUEZ EMPREENDEDOR EIRELI E OUTRO**, pedindo a outorga da escritura definitiva do imóvel deles adquirido e a condenação ao pagamento de indenização por danos morais. Alegaram, em síntese, que entabularam um contrato preliminar de compra e venda junto a primeira-ré, que posteriormente cedeu seus direitos sobre as unidades autônomas para a segunda-ré, para aquisição de uma unidade autônoma, no Edifício Oásis, localizado à rua José Duarte de Souza, nº 350, nesta cidade, pelo valor de R\$ 75.000,00, sendo pactuado que a primeira-ré entregaria a escritura definitiva após o pagamento total do preço. Contudo, quitado o preço, não receberam a escritura definitiva.

Citadas, as rés apresentaram defesa.

BS Empreendimentos Imobiliários Ltda. impugnou a indevida concessão da gratuidade processual aos autores e afirmar sua ilegitimidade passiva. Quanto ao mérito, refutou responsabilidade, haja vista que os requerentes firmaram com a primeira-ré o contrato para aquisição do imóvel, sendo esta a única responsável pela outorga da escritura definitiva. Afirmou, ainda, a inexistência de danos morais suportados pelos autores.

C Suez Empreendedor Eireli também impugnou o benefício da gratuidade processual aos autores e sustentou que o entrave na outorga da escritura decorreu de culpa exclusiva de BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.. E refutou a existência de danos experimentados pelos requerentes.

Manifestaram-se os autores.

Instada por este juízo, os autores juntaram a matrícula do imóvel (fls. 187/188).

**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 corré C Suarez Empreendedor Eireli trouxe notícia do julgamento proferido pelo Juízo da Quarta Vara Cível desta comarca, que obrigou a empresa BS Empreendimentos Imobiliários a outorgar a escritura pública de unidades do empreendimento Oásis (fls. 175/182)

### **É o relatório.**

### **Fundamento e decido.**

O patrimônio dos autores (fls. 81), fato incontroverso, é incompatível com o benefício da gratuidade processual, ora revogado. Mauro teve renda mensal de quase R\$ 1.700,00 e Regina não declinou o valor de seus proventos (fls. 157).

Atribuíram à causa o valor de R\$ 75.000,00. A indenização cogitada atinge R\$ 46.850,00. Mas não há motivo de ampliação para R\$ 121.750,00, pois o imóvel em si não é objeto de controvérsia. O valor da causa deveria corresponder ao pleito indenizatório e ao valor estimativo da obrigação de fazer, a qual não corresponde exatamente ao valor do contrato, livre de controvérsia. A estimativa inicial é compatível.

Por contrato particular, os autores adquiriram de Suez Nova Empreendedora Imobiliária Ltda. a unidade 15 do Edifício Oásis, situado na Rua José Duarte de Souza nº 350, nesta cidade, matriculado sob nº 118.572 (fls. 9). Quitaram o preço e almejam a outorga da escritura definitiva.

O imóvel, em verdade, está matriculado sob nº 136.681, em nome de B. S. Empreendimentos Imobiliários Ltda., tendo como origem a matrícula 118.572 (fls. 187).

B. S. Empreendimentos adquiriu área de terra e promoveu a incorporação, razão pela qual igualmente ficou vinculada aos autores. Deve outorgar a escritura definitiva porque figura como titular da propriedade imobiliária e, evidentemente, ao assumir a construção do prédio e a regularização documental, não poderia ignorar esse dever, que decorre não do contrato escrito de compromisso de compra e venda mas da **posição jurídica assumida**. A recusa está implícita e explícita na conduta assumida no processo, de opor-se à outorga.

Conquanto a outorga seja imputável a tal pessoa jurídica, C Suez EIRELI não está desobrigada perante os autos, pois vendedora do imóvel, com o

**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

dever jurídico de diligenciar a solução dos problemas documentais para cumprir obrigação que lhe é própria, qual seja, transferir a propriedade em si, o que demanda outorga de escritura definitiva e registro. Está diligenciando a respeito, é fato (fls. 175/182).

Não se justifica o deferimento de verba indenizatória por dano moral, porquanto se vislumbra na espécie mero aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acerto de uma relação jurídica.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

*Fácil concluir que a inadimplência contratual por uma das partes pode trazer aborrecimentos ao outro contratante, mas esse dissabor pode afetar qualquer cidadão em decorrência da complexidade da vida em sociedade, consoante refletiu o ilustre Desembargador Ruy Coppola, do TJSP, no Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, j. 30.01/2014, com os seguintes acréscimos jurisprudenciais:*

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 4ª Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

CIVIL. DANO MORAL. O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido" (REsp 201.414/PA, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, julgado em 20/06/2000, DJ 05/02/2001, p. 100).

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno as rés ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em, no prazo de dez dias, outorgarem aos autores a escritura definitiva de compra e venda do imóvel, sob pena de, na hipótese de descumprimento, servir esta sentença como título hábil à transferência do domínio perante o Registro de Imóveis, dispensável fixar multa.

**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

Rejeito o pedido indenizatório por dano moral.

Condeno as rés ao pagamento das custas processuais, embora calculadas sobre R\$ 28.150,00, e dos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados em 10% sobre essa mesma base de cálculo, que constitui a porção acolhida do pedido inicial.

Condeno os autores ao pagamento ao pagamento das custas processuais, calculadas sobre R\$ 46.850,00, das despesas processuais em reembolso, comprovadas nos autos, e dos honorários advocatícios dos patronos dos contestantes, fixados em 10% sobre a base de cálculo excluída do pedido inicial (R\$ 46.850,00), com correção monetária desde a data do ajuizamento, em proporção a eles.

Casso o benefício da gratuidade processual concedida inicialmente aos autores.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 18 de janeiro de 2018.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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