



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006212-83.2014.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
Requerente: **Michel Nunes Solfa e outro**
Requerido: **Maria Helena Dotta**

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 os autores alegaram que celebraram com a ré contrato de promessa de compra e venda de imóvel (terreno e residência), quitando integralmente o preço ajustado.

Alegaram ainda que restou ajustado que a escritura correspondente seria lavrada até o começo do ano em curso, mas a ré não o fez mesmo depois de instada a tanto por notificação extrajudicial.

Almejam à condenação da ré ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em outorgar a escritura de compra e venda relativa ao imóvel em apreço, dando-se tal manifestação por suprida em caso de inércia.

A ré em contestação não negou a celebração do negócio com os autores nos termos do relato exordial.

Limitou-se a asseverar que o instrumento firmado padeceria de nulidade porque não conteria a assinatura de duas testemunhas, em afronta ao art. 585, inc. II, do Código de Processo Civil, e também porque a multa nele prevista seria exorbitante.

Assim posta a questão debatida, reputo que prospera a pretensão deduzida.



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

Com efeito, em momento algum a ré refutou que tivesse firmado com os autores o contrato como pelos mesmos asseverado.

Admitiu, por consequência, a promessa de vender o imóvel trazido à colação, o recebimento do preço avençado e a obrigação de outorgar a pertinente escritura.

As arguições de nulidade expendidas na peça de resistência não vingam.

Quanto à falta de assinatura no instrumento de duas testemunhas, observo que a exigência não mais tem lugar por força do que dispõe o art. 221 do Código Civil, verbis:

"O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado porque em esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público".

Nota-se que tal preceito não elenca como requisito de validade do instrumento particular que ele contenha a assinatura de duas testemunhas, o que representou modificação em face do que era estipulado pelo art. 135 do anterior Código Civil (*"O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na disposição e administração livre de seus bens, sendo subscrito por 2 (duas) testemunhas, prova as obrigações ..." – grifei*).

Nem se diga que haveria então desobediência ao art. 585, inc. II, do Código de Processo Civil, porquanto os autores não lançaram mão de processo de execução para perseguir a finalidade que desejam.

Já quanto ao valor da multa contemplada no contrato, poderá render ensejo quando muito ao debate em torno de sua validade ou não, se isso eventualmente se fizer necessário, mas de modo algum projeta efeitos ao contrato como um todo.

Por outras palavras, esse aspecto não contamina de possível nulidade o instrumento, viabilizando no máximo sua diminuição ou até exclusão.

O quadro delineado firma a convicção da obrigação a cargo da ré, a qual será suprida em caso de inércia da mesma.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para: a) condenar a ré ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em outorgar aos autores no prazo máximo de dez dias a escritura definitiva de compra e venda do imóvel tratado nos autos (objeto da matrícula nº 56414 do CRI local) e b) adjudicar aos autores o imóvel tratado nos autos (objeto da matrícula nº 56414 do CRI local) em caso de descumprimento pela ré da obrigação que lhe foi imposta (item a), valendo a presente como título hábil a registro.



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

Torno definitiva a decisão de fl. 33.

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, 18 de setembro de 2014.

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