

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:	1010532-74.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Incorporação Imobiliária
Requerente:	Anivaldo Esquelino e outro
Requerido:	Rodolita Empreendimentos e Participações Ltda. e outro

Prioridade Idoso

ANIVALDO ESQUELINO E OUTRO ajuizou ação contra RODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTRO, pedindo a condenação ao cumprimento da obrigação de fazer, consistente em promover-se a baixa de ônus hipotecário pendente sobre imóvel e a outorgar escritura pública definitiva de compra e venda de unidade autônoma, pois adquiriram a unidade e não obtiveram ainda a transferência da propriedade nem a extinção da hipoteca.

Incluiu-se no polo passivo o Banco Bradesco S. A., que contestou o pedido, afirmando a subsistência da hipoteca.

A incorporadora, RODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., contestou o pedido, arguindo carência de ação e improcedência.

Manifestaram-se os autores.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Os autores adquiriram a unidade autônoma nº 137, localizada no primeiro pavimento do Bloco 1, do empreendimento "Orizzonti Di San Carlo", na Avenida Bruno Ruggiero nº 101, nesta cidade, matriculado sob nº 125.585 (fls. 41/42). Pagaram integralmente o preço ajustado, o que sequer é controvertido, e fazem direito à obtenção da escritura definitiva de venda e compra, havendo resistência por parte da incorporadora, o que se depreende

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

do fato de ter sido notificada para tanto (fls. 46/47), sem atendimento. É lógico concluir que a incorporadora, instada pelo adquirente, deveria ter tomado a iniciativa de agendar local, data e horário para outorga da escritura definitiva, depositando em Cartório os documentos necessários, como normalmente acontece ou deveria acontecer. Sem razão, portanto, ao arguir carência de ação e improcedência da pretensão.

É despiciendo o prévio registro do contrato particular, consoante reconhece antiga e pacífica jurisprudência:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Bem imóvel - Preliminares de cerceamento de defesa e de litisconsórcio necessário afastadas - No mérito, os apelados adquiriram por cessão de direitos de compromisso de compra e venda o imóvel de terceiros que, por sua vez, haviam adquirido dos apelantes - Prova da celebração do negócio e respectiva quitação, visto que não impugnado pelos apelantes - Mesmo porque, pelo tempo decorrido, se houver saldo devedor, a pretensão de cobrá-lo já está prescrita - Direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do título na matrícula do imóvel (Súmula 239 do STJ) - A notificação premonitória, para caracterizar a recusa, não é requisito da adjudicação compulsória - Sentença mantida - Recurso improvido (Ap. Cível 255.434.4/0-00, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk 1ª Câmara, j. 10/12/2009).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Compromisso de compra e venda - Notificação ao vendedor - Desnecessidade - Quitação integral do preço avençado - Sentença mantida - Recurso improvido (Ap. Cível 170.911-4/9-00, Rel. Des. Adilson de Andrade, 3ª Câmara de Dir. Privado, j. 29/01/2008).

Pende ônus hipotecário sobre o imóvel, em favor do Banco Bradesco S. A. (fls. 41), que não pode ser compelido a renunciar à garantia ou dar-lhe baixa sem o recebimento do crédito respectivo. Mas constitui obrigação da incorporadora obter a baixa perante o credor, seja mediante a quitação da dívida, seja mediante sub-rogação, pois a tanto se obrigou no contrato:

... Obriga-se a INCORPORADORA a promover a liberação total de quaisquer ônus ou hipotecas que incidam sobre a unidade ora compromissada, para a outorga da competente escritura, no prazo de até 120 dias após a concessão do respectivo Auto de Conclusão (Habite-se) ou 120 dias após a quitação de todas as obrigações contratuais, o que ocorrer por último (fls. 29, cláusula 21ª, parágrafo único).

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

O Habite-se certamente já foi expedido, pois vencido o prazo de conclusão do empreendimento e já existe inscrição da unidade perante o Município (fls. 56).

Poder-se-ia discutir se a segunda hipótese prevista no contrato envolve o prazo de quitação das obrigações contratuais da devedora perante o credor hipotecário ou se as obrigações do adquirente perante a incorporadora.

É lógico que a cláusula diz respeito às obrigações assumidas pelos adquirentes perante a incorporadora, tanto que inserida no contexto correspondente à outorga da escritura definitiva.

Não é certo dizer, como consta do contrato, que a outorga da escritura dependeria da quitação do ônus hipotecário. Não. A escritura pode ser outorgada, mesmo persistindo a hipoteca. Mas é certo que a incorporadora deveria – e deve – diligenciar a exclusão do ônus, pois a tanto se obrigou.

Constitui obrigação da vendedora entregar o imóvel livre de encargos. Além de intuitiva, a obrigação consta expressamente do contrato de compromisso de compra e venda, recaindo sobre ela os que deva praticar para tanto, seja quitando a dívida, seja entendendo-se com seu credor, longe de significar obrigação de impossível cumprimento.

Fixar-se-á multa mensal de R\$ 5.000,00, como forma de compelir ao cumprimento da obrigação, limitando-a até R\$ 50.000,00, para evitar enriquecimento indevido.

Mas o credor hipotecário, Banco Bradesco, não pode ser instado por terceiro alheio à garantia, a dela abdicar, pois constitui garantia do pagamento de seu crédito.

Cordifolia Empreendimentos Ltda. não apresentou defesa e não tem legitimidade passiva, pois não é responsável por qualquer dos atos jurídicos e provimentos judiciais discutidos.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno RODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sucessora por incorporação de GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ao cumprimento das obrigações consistentes em: (a) no prazo de seis meses, promover a baixa do ônus hipotecário incidente sobre o imóvel vendido para os autores, sob pena de incidir em multa mensal de R\$ 5.000,00, até o limite de R\$ 50.000,00; e, (b) outorgar para os autores a escritura pública definitiva de venda e compra, no prazo de um mês, 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

Responderá a ré pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados em 10% sobre o valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Rejeito o pedido no tocante a BANCO BRADESCO S. A. E imponho aos autores o reembolso de despesas processuais adiantadas, corrigidas, e o pagamento de honorários advocatícios do patrono do contestante, fixados em R\$ 1.300,00.

De ofício, julgo extinto o processo no tocante a Cordifolia Empreendimentos Ltda., sem resolver-lhe o mérito, tal qual dispõe o artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 18 de abril de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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