



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010841-32.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Andre Zanatta da Silva**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro**

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

Andre Zanatta da Silva (promitente comprador) move ação de adjudicação compulsória contra B.S. Incorporadora e Representações Ltda (proprietária registrária) e C Suez Empreendedor Eireli (promitente vendedora), objetivando a adjudicação do Apto. 65 do Edifício Oásis, que foi objeto de compromisso de compra e venda integralmente quitado pelo autor.

B.S. contestou alegando ausência de interesse processual vez que não oferece qualquer resistência ao pedido, bastando que o autor obtenha, junto à corré C Suez, o termo de quitação, cópia do contrato social da corré e declaração de consentimento com a lavratura da escritura pública, por parte do representante legal da C Suez. Quanto ao mérito, diz que não se opõe à lavratura da escritura pública, desde que devidamente comprovada, nos termos acima, a quitação integral do contrato com a corré C Suez, porquanto a B.S. não participou do compromisso de compra e venda, mantendo vínculo contratual direto apenas com a C Suez.

C Suez contestou aduzindo que há ainda saldo devedor decorrente do pagamento intempestivo da última parcela de R\$ 18.500,00. Afirma ainda que moveu ação contra a B.S. para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

que esta seja condenada a outorgar as escrituras públicas, ação que foi julgada procedente mas ainda não transitou em julgado.

Intimado, o autor não ofereceu réplica.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

Afasto a preliminar de ausência de interesse processual. Com efeito, sustentou o autor, na inicial, que procurou as rés para que fosse outorgada a escritura definitiva, não obtendo êxito porque os réus "problemas particulares entre eles". Está aí bem caracterizada a necessidade de intervenção jurisdicional. "Problemas particulares" confirmados pelo fato de que, conforme fls. 101/102 e 103/110, a C Suez teve de mover ação judicial contra a B.S. a fim de que esta outorgasse as escrituras públicas referentes às unidades autônomas do Edifício Oásis, entre as quais o Apto. 65 que é objeto da presente ação.

Ingressando no mérito, procede a demanda.

Incontroverso que o imóvel está registrado em nome da B.S.

A B.S., em 30.11.2009, celebrou contrato com a C Suez, instrumento às fls. 5/13, em cuja Cláusula IV, "D", a B.S. obriga-se a transferir à C Suez algumas unidades autônomas do Edifício Oásis, entre as quais a de nº 65.

Posteriormente, a C Suez, fazendo uso de sua denominação social anterior, conforme instrumento de fls. 14/19, prometeu à venda ao autor a mesma unidade nº 65, mediante o pagamento de: (a) R\$ 10.000,00 (sinal), já pagos conforme fls. 22; (b) R\$ 48.000,00 (em 30 dias contados da celebração do contrato), já pagos conforme fls. 21; (c) R\$ 48.000,00 (por ocasião da lavratura da escritura pública), dos quais R\$ 30.000,00 foram pagos num primeiro momento conforme fls. 20, e a diferença de R\$ 18.500,00 foi paga por depósito judicial neste autos às fls. 35.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ora, como vimos acima, a parcela "c" acima indicada somente deveria ser paga por ocasião da lavratura da escritura pública, de maneira que não prospera a alegação da ré C Suez que o autor deve pagar correção monetária sobre o complemento de R\$ 18.500,00 de fls. 35, já que efetivado antes do termo previsto para pagamento. E o contrato não prevê, salvo melhor juízo, qualquer correção para o caso de pagamento tempestivo, além do que a própria C Suez não indicou, em contestação, cláusula contratual amparando esse argumento.

Não há respaldo jurídico na resistência em se outorgar a escritura pública, por parte de qualquer das rés. Ambas devem responder pelas verbas sucumbenciais segundo o princípio da causalidade. A B.S. pelo fato de, ao recusar a outorga da escritura definitiva em favor da C Suez – ensejando inclusive a propositura de ação judicial por esta -, ter dado origem ao problema. A C Suez, pela circunstância de ter oferecido resistência nesse feito, com o infundado argumento de que não teria havido o pagamento integral pelo autor.

Considerando o disposto no art. 16 do DL nº 58/37, bem como a Súm. 239 do STJ e o Enun. 95 da Jornada de Direito Civil do CJP, julgo procedente a ação e adjudico o imóvel correspondente ao Apartamento 65 do Edifício Oásis, em São Carlos, ao autor, valendo esta sentença, com o trânsito em julgado, como título para o registro.

Condeno os réus nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, respondendo cada ré por 5%.

P.I.

São Carlos, 10 de janeiro de 2018.

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