



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: **1007799-09.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Edna Stella Martins e outro**
 Requerido: **Claudia Helena Leopoldino e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

OSVALDO GONÇALVES MARTINS, qualificado nos autos, ajuizou Ação Declaratória de cancelamento de pacto comissório em face de **CARMEM LÚCIA LEOPOLDINO, PATRÍCIA LEOPOLDINO, VALÉRIA LEOPOLDINO, ADRIANA LEOPOLDINO PALLONE, CLÁUDIA HELENA LEOPOLDINO e ESPÓLIO DE THEREZINHA LEOPOLDINO**, todos qualificados nos autos, alegando, em síntese, que:

1. Adquiriram das cinco primeiras requeridas, em 08 de janeiro de 1985, o imóvel objeto da matrícula nº 42.275 do CRI local, consistente em uma gleba de terras (remanescente), sem benfeitorias, com área de 33.348,65 m², pelo preço de Cr\$ 77.613.000,00 (setenta e sete milhões, seiscentos e treze mil cruzeiros), a serem pagos em 10 parcelas;

2. O imóvel foi levado a registro e na referida matrícula foi registrado pacto comissório, pois ainda restava uma parcela em aberto no valor de Cr\$ 7.785.000,00, representada por uma nota promissória emitida em favor de Therezinha Leopoldino;



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

3. Alegam que, muito embora conste a cláusula de pacto comissório na matrícula do imóvel, o título de crédito foi devidamente quitado, porém extraviou-se;

4. Ressaltaram, que tentaram providenciar o cancelamento do pacto comissório junto ao CRI local, porém o Oficial negou o pedido;

5. Por fim, alegam que por conta do tempo transcorrido operou-se a prescrição do título. Pedem, portanto, a procedência da demanda, uma vez que referidos pagamentos foram integralmente realizados, a fim de que seja cancelado o pacto comissório existente no R.03, da matrícula nº 42.275 do CRI local, ou, caso não seja este o entendimento do Juízo, que seja declarada a prescrição da nota promissória que embasa a cláusula de pacto comissório.

Com a inicial apresentaram documentos (fls.14/38).

O Ministério Público deixou de intervir no feito às fls.102.

Decisão a fls.104, determinou nova vista ao Ministério Público, haja vista a informação sobre a interdição da corré Cláudia Helena.

Em parecer às fls.110 o Ministério Público requereu a juntada da matrícula atualizada do imóvel, da certidão de óbito de Therezinha Leopoldino e a comprovação da condição de inventariante da ré Carmem Lúcia Leopoldino.

Em manifestação às fls.114/115 os autores informaram a existência de inventário em nome da falecida Therezinha Leopoldino, registrado sob o nº 0001039-66.2005.8.21.6001 que tramitou perante a 1ª



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

Vara de Sucessões de Porto Alegre, que se encontra arquivado, com trânsito em julgado em 11/07/2016. Informaram ainda que naqueles autos consta a data do óbito de Therezinha Leopoldino, bem como de que foi nomeada inventariante a Sra. Adriana Leopoldino. Reforça que é patente a prescrição de qualquer pretensão que possa existir por parte dos réus, inclusive da ré Cláudia Helena Leopoldino, que teve sua interdição decretada no ano de 2015.

Certidão de matrícula às fls.124/125.

Nova manifestação do Ministério Público às fls.129 não se opondo ao pedido.

Citadas, as rés contestaram alegando, em síntese, que o valor integral do negócio jamais foi quitado, portanto, não há que se falar em cancelamento da cláusula comissória. Tampouco em prescrição, já que o registro do pacto comissório no registro imobiliário constitui verdadeira garantia de ordem real sobre o imóvel.

Juntaram documentos (fls.146).

Impugnação às fls.151/154.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide, a teor do que reza o art. 355, I do NCPC, porque se trata de matéria que independe de dilação probatória.

Procede o pedido dos autores.



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

Trata-se de ação pela qual visam os autores obterem o cancelamento do pacto promissório por ter realizado o adimplemento das notas promissórias convencionadas, pois o CRI local arguiu a necessidade de mandado judicial para proceder o referido ato na matrícula do imóvel, conforme se vê às fls. 38.

Verifica-se que o negócio subjacente ficou suficientemente demonstrado nos autos, ou seja, não há dúvidas de que tenha ocorrido o contrato de compra e venda entre as partes (fls.16/21).

Tal fato, inclusive, independe de prova, por ser presumido de veracidade, em razão dos atos realizados perante o CRI local, e notório, nos termos do artigo 374, incisos I e IV, ambos do NCPC.

Embora haja indício de que tenha ocorrido negócio jurídico entre as partes, não há provas de que tenha ocorrido o pagamento dos títulos por parte dos autores, embora tenham eles afirmado que já quitaram o valor referente ao imóvel.

Vale aqui destacar que, de fato, as pessoas perdem títulos de crédito em decorrência do tempo, sobretudo no caso como dos autos em que se passaram mais de 25 anos.

Nesse sentido a Jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: 1104257-02.2013.8.26.0100 APELAÇÃO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Não apresentação de documentos indicativos do pagamento pelo valor da aquisição do bem, pelos promissários compradores – Relativização da


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

exigência da apresentação de prova escrita, devido ao tempo decorrido para a cobrança do valor da aquisição do bem – Inércia dos vendedores em cobrar os eventuais valores devidos – Hipótese que caracteriza, ademais, prescrição da pretensão de cobrança dos valores - Recurso provido. (Relator(a): Mario Chiuvite Junior; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 02/02/2017; Data de registro: 03/02/2017)

A discussão se houve ou não pagamento se supera em razão da ocorrência do prazo prescricional da nota promissória emitida no caso. Como se sabe, nota promissória é um título de crédito que possui as características cambiais da literalidade, autonomia e abstração, razão pela qual lhe aplica o prazo previsto na recente Súmula 504 do C. STJ, a qual prevê que “o prazo para ajuizamento de ação monitória em face do emitente de nota promissória sem força executiva é quinzenal, a contar do dia seguinte ao vencimento do título.” Certo de que o negócio entre as partes ocorreu em 08.01.1985 (fls. 20), e o vencimento da última nota promissória ocorreria em 03.10.1985, o prazo para que as credoras (rés) executassem os autores seria, fatalmente, até 03.10.1990. Por se tratar de condição resolutiva, tocava às credoras resolverem o contrato ou forçar o adimplemento.

Pelo que se extrai do lapso temporal percorrido, as rés quedaram-se inertes, não resolveram o negócio, porquanto nada existe registrado na matrícula do imóvel negociado e, também, deixaram de forçar o cumprimento do contrato com a proposição de medida judicial executiva ou protesto.

Reconhece-se, portanto, a prescrição de pretensão executória por parte das rés ou manifestação de resolução do negócio, de rigor o pedido



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

inicial.

Destarte, julgo procedente a pretensão inicial, para o fim de declarar quitado o pacto comissório especificado no R. 03/M, da matrícula n. 42.275, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos (fls. 22), e, em consequência, DETERMINO a expedição de mandado para o cancelamento do referido pacto comissório citado na matrícula n. 42.275, R.03, expedindo-se mandado de cancelamento a ser cumprido pelo oficial do Cartório de Registro Civil de São Carlos.

Sucumbentes, arcarão as rés com as custas, despesas processuais e com honorários advocatícios que arbitro em 20% do valor dado à causa.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 18 de maio de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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