



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: **1011367-96.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **C Suez Empreendedor Eireli**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

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

Vistos,

C SUEZ EMPREENDEDOR EIRELI, qualificada nos autos, ajuizou pedido de obrigação de fazer em face de **B.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificado nos autos, aduzindo, em síntese, que:

1. Em 30.11.2009 vendeu para a ré por instrumento particular de compromisso de compra do imóvel, objeto da matrícula nº 88.167 do CRI local;
2. O preço de venda do imóvel foi de R\$ 700.000,00;
3. O pagamento se daria da seguinte forma: a ré pagaria à parte autora uma quantia em dinheiro, ficaria responsável pelos débitos perante os órgãos públicos e o restante, R\$ 351.049,57, seriam pagos à autora mediante a entrega de 04 (quatro) unidades autônomas, designadas como apartamentos de nº 14, nº 15, nº 16 e nº 65 do Edifício Oásis, localizado na Rua José Duarte de Souza, nº 350;
4. Com o decorrer do tempo, houve permuta da unidade nº 16 pela unidade 63;
5. No ato da assinatura do instrumento particular de compromisso de compra e venda a ré foi imitada na posse do terreno;
6. Houve a regularização da documentação e das matrículas dos imóveis;



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

7. Até a presente data não foi levada a efeito a outorga da escritura definitiva dos apartamentos à empresa autora ou a quem esta indicasse;
8. A ré promoveu notificação extrajudicial em 11/09/2012, a fim de que a autora providenciasse a outorga da escritura pública referente ao imóvel transacionado;
9. Realizada a contranotificação e agendada reunião entre os representantes legais das empresas nada foi resolvido;
10. Aguarda há tempos a outorga da escritura do imóvel objeto da matrícula nº 130.909 do CRI local por parte da ré, imóvel esse cuja posse já foi entregue desde 2009;
11. Promoveu em 27/05/2015 notificação extrajudicial para que a ré: a) providenciasse a outorga das escrituras dos apartamentos; b) providenciasse a edificação de muro; c) efetuasse o pagamento do IPTU; d) realizasse a limpeza de terreno do imóvel, objeto da inscrição municipal nº 01.15.180.048.001;
12. Promoveu recentemente notificação extrajudicial para o recebimento da escritura pública relativa ao imóvel de matrícula nº 130.909 do CRI local;
13. Cumpriu na integralidade as obrigações assumidas no instrumento particular de compromisso de compra e venda, porém, a ré permaneceu inerte no cumprimento de parte de sua obrigação constante do instrumento contratual, que desde 2009 vincula as partes;

Requer:

- a) seja a ré compelida a receber a escritura referente ao imóvel de matrícula nº 130.909 do CRI local, valendo a sentença como título hábil ao registro;
- b) condenação da ré ao ressarcimento dos valores dispendidos pela autora com escritura, registro e tributos incidentes sobre a transmissão;
- c) seja a ré compelida a outorgar as escrituras relativas aos imóveis de matrícula nº 136.680 (unidade nº 14), matrícula nº 136.681 (unidade nº 15), matrícula nº 136.719 (unidade nº 63) e matrícula nº 136.721 (unidade nº 65);



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

d) seja a ré compelida a edificar muro divisório, como pactuado no parágrafo 3º da seção II do Instrumento particular de compra e venda;

Juntou documentos (fls.68/102).

A ré BS Empreendimentos, em contestação de fls.114/126, aduz, em síntese, que:

1. O descumprimento ao contrato partiu da autora e não da ré;
2. Quando da celebração da avença em 30.11.2009 transmitiu a posse dos apartamentos e cumpriu todas as obrigações;
3. Caberia à autora transmitir o terreno, cadastrado na Prefeitura Municipal, em maior porção na identificação nº 15.180.032.001, com área de 6.816,77 m2;
4. A autora insiste em outorgar a escritura de uma área menor, com somente 5.591,53m2;
5. Na data da celebração do contrato, a área adquirida não estava desmembrada da porção maior, ou seja, as medidas estavam em ordem. Na ocasião, media 20.846,85m2, conforme matrícula nº 88.167 do CRI local;
6. O desmembramento era obrigação assumida pela compradora, porém, a vendedora entrou unilateralmente com um processo administrativo na Prefeitura Municipal nº 18.943/2010, pleiteando o desmembramento da porção maior em três partes;
7. Foi informado pelo representante da autora, posteriormente, que não seria mais possível outorgar a escritura da área de 6.816,77m2, mas sim uma metragem inferior 5.591,53m2;
8. Não concordou em receber a escritura com metragens menores à comprada, caso não obtivesse compensação financeira;
9. Diante da recusa da autora, negou-se a outorgar-lhe as escrituras dos apartamentos;

Batalha pela improcedência da ação.

Juntou documentos (fls.135/144).



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

Impugnação a fls.149/157.

Pedido reconvençional a fls.244/256 em que a ré/reconvinte requer: a) a condenação da autora para que esta seja compelida a outorgar a escritura pública da área descrita na cláusula II do contrato, com metragem total de 6.816,77m², sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00 até o limite de R\$ 700.000,00; b) na impossibilidade do cumprimento do estabelecido contratualmente, aceita receber o imóvel, objeto da matrícula nº 130.909, com área total de 5.591,53m², convertendo-se a diferença de 1.225,24m² em perdas e danos; c) a inversão do ônus da prova; d) após o cumprimento da obrigação pela autora/reconvinda seja realizada a transmissão dos apartamentos 14,15,63 e 65, valendo a sentença como título hábil perante o registro de imóveis, e o pagamento das custas e emolumentos sejam imputadas à autora; e) o diferimento das custas da reconvenção ao final do processo.

Contestação à reconvenção a fls.281/288. Instrumento contratual foi intermediado pela Imobiliária Cardinali. A B.S .Empreendimentos tinha plena ciência das obrigações pactuadas. Quando do desmembramento da área maior depararam-se com a exigência de doação de 18% para o Município (área verde). A empresa Reconvinda acompanhada pelo representante da BS Empreendimentos fez a doação ao Município de São Carlos, simplesmente cumpriu-se a legislação municipal, remanescendo área útil e livre de 5.591,53m². Logo, não deixou de cumprir obrigação alguma. A diferença que a autora pleiteia é exatamente aquilo que a Prefeitura lhe exigiria destinar para a área institucional. É inviável a outorga de escritura. Foi a BS quem pagou a taxa administrativa para efetivação do desmembramento.

Juntou documentos (fls.289/484).

Decisão a fls.485 determinou a manifestação da reconvinte sobre os documentos juntados pela reconvinda.

Manifestação a fls.488 e 489 pela autora reconvinda.

Relatei.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado das lides (ação e reconvenção) porque desnecessária a produção de prova oral. Os documentos trazidos aos autos permitem que a solução



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

imediate da causa (art.355, I, NCPC).

Procedem os pedidos da autora e improcede o pleito reconvençional.

O exame dos documentos trazidos aos autos indica que as partes firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda de um imóvel a ser destacado de uma área maior, com pagamento a ser realizado em dinheiro, pagamento de débitos perante órgãos públicos e a entrega de quatro unidades autônomas do Edifício Oásis. A ré foi imitada na posse do terreno.

Recusa-se, contudo, a receber escritura e a outorgar escritura dos imóveis dados em pagamento, bem como a edificar o muro divisório como pactuado.

A ré, em sua defesa, afirma não ser obrigada a receber área menor do que a comprou. O desmembramento de sua área era de responsabilidade da compradora, ora contestante, mas a autora acabou por fazê-lo e depois comunicou que não mais poderia outorgar escritura da área do tamanho vendido.

Em pleito reconvençional afirma que quer receber escritura da área total ou o pagamento da diferença de metragem e após o cumprimento da obrigação, que a autora lhe outorgue escritura dos apartamentos.

Assiste razão à autora.

A ré adquiriu área a ser destacada de uma maior, compromissando-se a efetuar o desmembramento e arcar com todos os custos disso, bem como a construir o muro divisório.

O desmembramento foi feito.

Quando autora promoveu o registro de seus atos constitutivos perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, deparou-se com a exigência legal de que fosse realizada a doação ao Município de São Carlos de percentual equivalente a 18% (dezoito por cento) a serem destinadas a área verde e institucional.

Assim é que a empresa Autora, obrigada ao cumprimento da legislação municipal, fez a doação ao Município de São Carlos de percentual equivalente a 18% (dezoito por cento) da área total de 6.816,77 metros quadrados, remanescendo área útil e livre de 5.591,53 metros quadrados.

A ré, de qualquer forma, se tivesse feito o desmembramento, como lhe



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

competia por disposição contratual, seria obrigada a destacar área para poder edificar no local. Tratava-se de exigência de lei municipal.

Tratou-se de cumprimento do quanto disposto na Lei Municipal n.º 15.760/2011, aplicada em decorrência do Plano Diretor do Município de São Carlos (Lei Municipal n.º 13.691/2005).

A exigência quanto à reserva e doação de 18% (dezoito por cento) da área a ser desmembrada ao Município de São Carlos não pode ser alegada como matéria desconhecida pela ré, empresa que se dedica à incorporação imobiliária.

A diferença de metragem entre a área adquirida e a que remanesceu corresponde à área que lhe seria retirada pela aplicação da Lei Municipal quando do desmembramento do imóvel adquirido.

A compradora do imóvel (BS empreendimentos Imobiliários) responsabilizou-se pelo seu desmembramento junto a todos os órgãos competentes, ficando a seu encargo as despesas correspondentes (parágrafo primeiro da cláusula II, fls.69).

Logo, se era a empresa ré, B.S., quem estava incumbida do desmembramento, ao fazê-lo, é claro que se sujeitaria à lei municipal e às suas exigências. Por essa razão houve abatimento de área verde/institucional, de forma que essa diferença de metragem não pode ser cobrada de quem lhe vendeu.

Veja-se que foi a ré quem escolheu fazer no local empreendimento urbano. A destinação do imóvel foi de escolha da ré e por isso, sujeitava-se à lei municipal de parcelamento do solo para fins urbanos, que prevê a destinação de 18% da área, sendo 8% institucionais e 10% para área de lazer (art.98, p.190) e embora esses percentuais mínimos admitissem sua parcial compensação, haveriam de ser cumpridos pelo comprador, que expressamente estabeleceu em contrato ser o responsável pelo parcelamento do solo.

Tratou-se simplesmente de cumprimento da lei municipal, que se não fosse obedecida, não permitiria o desmembramento.

À autora não pode ser imposto o dever de indenizar porque a reserva de área se deu nos termos da lei municipal e se daria de qualquer modo ao se fazer o desmembramento da área.

Em caso análogo, decidiu a Superior Instância pela inexistência de diferença


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

a ser indenizada em casos de limitações administrativas:

CONTRATO IMOBILIÁRIO - Ação ex empto - Diferença de metragem entre a área real vendida, e aquela constante do título – Inocorrência - Simples existência de limitação administrativa, a estabelecer faixa *non aedificandi* em área sujeita a inundações, fronteira a represa da CESP - Área extensa, de 3407,87 m2, a proibição de edificar incidindo sobre mais da metade, sobejando 1446,08 m2 - Ainda quando limitação não existisse a área, evidentemente, não seria edificada na totalidade do imóvel, podendo o proprietário perfeitamente edificar no que sobejou - Apelo provido, para julgar improcedente a ação, prejudicado em consequência o recurso da empresa denunciada à lide. (TJSP; Apelação 9169848-85.2007.8.26.0000; Relator (a): Luiz Ambra; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lins - 3.VARA CIVEL; Data do Julgamento: 08/09/2011; Data de Registro: 13/09/2011).

Desta forma, procede o pedido da empresa autora para que a requerida receba a escritura pública referente ao imóvel de Matrícula n.º 130.909 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, comparecendo em Cartório de Registro de Imóveis desta cidade para tanto, sob pena de não o fazendo em 30 dias após o trânsito em julgado, essa sentença produzir os efeitos da declaração de vontade não emitida (art.501, NCPD).

Condeno da ré ao ressarcimento dos valores dispendidos pela autora com escritura, registro e tributos incidentes sobre a transmissão.

Procede o pedido, outrossim, para que a ré seja compelida a outorgar as escrituras relativas aos imóveis de matrícula n.º 136.680 (unidade n.º 14), matrícula n.º 136.681 (unidade n.º 15), matrícula n.º 136.719 (unidade n.º 63) e matrícula n.º 136.721 (unidade n.º 65), sob pena de não o fazendo essa sentença produzir os efeitos da declaração de vontade não emitida (art.501, NCPD).

Condeno a ré, outrossim, a edificar muro divisório, como estabelecido no parágrafo terceiro, cláusula II, do Instrumento particular de compra e venda..

Julgo improcedente o pedido reconvenicional.

Dada a sucumbência da ré-reconvinte na ação e reconvenção arcará com custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor



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

dado à causa.

P.Intimem-se.

São Carlos, 05 de setembro de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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