



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0004976-55.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Posse**
 Requerente: **Leia Borghesan Albertini Labadessa**
 Requerido: **Gisto Rossi**

Vistos.

LÉIA BORGHESAN ALBERTINI LABADESSA ajuizou ação contra **ESPÓLIO DE GISTO ROSSI**, alegando em síntese, que através de contrato particular de compromisso de compra e venda firmado em 25/04/2002, adquiriu um imóvel constante de um terreno sem benfeitorias, sendo este quitado. Ressalta que ficou acordado entre as partes que após quitado teria a escritura deste, entretanto o espólio não cumpriu com sua obrigação, ingressando com ação de notificação a fim de que o espólio outorgasse a escritura definitiva de venda e compra do imóvel, sem êxito. Argui ainda que o espólio causou sérios prejuízos, haja vista, a falta do título em domínio da transação do imóvel. Desta maneira, requer a tutela antecipada, determinando a imediata lavratura da escritura de compra e venda e a condenação do espólio ao pagamento de indenização por danos morais.

Indeferiu-se a antecipação da tutela.

Citada, Lilian Marilena Keppe Rossi informou que foi incluída no polo passivo na qualidade de inventariante do Espólio de Gisto Rossi, entretanto quem exerce o cargo de inventariante na qual judicialmente foi determinado é a pessoa de Leda Maria Keppe Rossi.

O espólio foi citado por edital e não contestou. Nomeou-se Curador especial, que contestou por negativa geral, e requereu diligências para tentativas de citação pessoal.

Citada pessoalmente a representante legal do espólio contestou o pedido, alegando que a autora não tem certeza qual o seu direito, pois apresenta pedidos a esmo e que a sua pretensão reparatória está prescrita. Ressalta ainda que Gisto Rossi era casado no regime de comunhão universal de bens, com seu falecimento a inventariante Sylvia Yvonne Keppe Rossi passou a ser meeira de todos os bens que o casal possuía. O espólio de Gisto Rossi figurou como vendedor do imóvel e que a Sr.^a Sylvia inventariante na época da venda fez-se representada por procuradora a Sr.^a Lilian Marilena, que negociou a venda do imóvel, assinando o instrumento de venda e compra e se comprometendo a outorgar a escritura definitiva tudo sem anuência dos demais herdeiros, devendo esta responder por negligência no cumprimento do mandato. Pedindo improcedência da ação.

Manifestou-se a autora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

É o relatório.

Fundamento e decido.

Inacolhível a alegação de inépcia da petição inicial, pois a peça processual é bastante clara no tocante à causa de pedir e aos pedidos. A pretensão indenizatória por danos morais corresponde às perdas e danos supostamente experimentados, como suficientemente narrado. Já a multa cominatória corresponde ao meio coercitivo para obter o cumprimento da obrigação de outorgar a escritura definitiva.

A pretensão indenizatória por dano moral está atrelada ao descumprimento da obrigação, de modo que, persistindo tal descumprimento, presente estaria também o constrangimento moral alegado. Repele-se a tese de prescrição.

A obrigação foi contratada pelo espólio, não pela inventariante, em nome próprio, menos ainda pela mandatária. Ademais, a promessa de venda estava judicialmente autorizada por alvará, inexistindo motivo para a convocação da inventariante ou da mandatária, em ação regressiva. Se havia discordância dos demais herdeiros quanto à alienação, supõe-se que tal discordância foi manifestada ao juízo do inventário, que ainda assim autorizou a alienação. Aliás, não se demonstra nos autos ter havido impugnação dos herdeiros à prática do ato jurídico. De outro lado, se a venda contrariou interesses do espólio, tal conflito deve ser dirimido em ação própria, que envolverá argumento novo, inconciliável com a denúncia da lide, ora rejeitada.

Sylvia Yvonne Keppe Rossi não é parte na lide, em nome próprio, o que invalida o argumento do contestante, quanto à ausência de outorga uxória. Ademais, relembrando, o espólio foi autorizado judicialmente à prática do ato.

O espólio de Gisto Rossi, representado pela inventariante, Sylvia Yvonne Keppe Rossi, esta representada por sua procuradora, Lilian Marilena Keppe Rossi Alves de Oliveira, prometeu vender para a autora um terreno sem benfeitorias, com 630,00 m², a ser desmembrado de uma área maior transcrita sob nº 46.989 no Registro de Imóveis local. A compromissária compradora tomou posse desde logo, o que denota que a área já estava fisicamente separada e identificada. As partes firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda, visto por cópia a fls. 24/26 dos autos.

O espólio tinha autorização do MM. Juiz do inventário, para promover a alienação, consoante se depreende do documento juntado por cópia a fls. 78/81, notadamente fls. 79 verso/80.

Não se discute a outorga de mandato pela inventariante, Sylvia Yvonne, para Lilian Marilena, por escritura pública, referida a fls. 24, legitimando a representação na prática do ato jurídico (fls. 24/26).

]



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Não se nega o cumprimento da obrigação assumida pela compromissária compradora, representativa do preço do imóvel, qual seja, a infra-estrutura das glebas "B" e "C" do empreendimento (fls. 24, segunda cláusula).

Em consequência do ajuste, ao espólio, como proprietário da área maior, compete a obrigação legal de outorgar escritura definitiva de venda e compra para a adquirente.

A obrigação de outorgar a escritura propriamente dita é passível de tutela específica (Código de Processo Civil, artigo 461), pois a sentença produzirá o mesmo efeito do contrato a ser firmado (Código de Processo Civil, artigo 466-B).

No entanto, é desnecessário fixar multa diária como sanção sub-rogatória. Com efeito, na hipótese de descumprimento da obrigação, a sentença produzirá o mesmo efeito do contrato a ser firmado (Código de Processo Civil, artigo 466-B). Atinge-se sentença em que a vontade negocial não manifestada voluntariamente é expressa pelo órgão jurisdicional. Supre-se jurisdicionalmente um descumprimento de obrigação de prestar declaração de vontade, desde que inserida esta num compromisso de compra e venda legalmente modelado, quitado, e registrado. Consoante expõe Ricardo Arcoverde Credie ("Adjudicação Compulsória", Ed. RT, 4ª ed., pág. 77), com a ressalva de que atualmente se tem por dispensável o requisito do registro.

Não está o Poder Judiciário a vergar a obstinação daquele que se comprometeu à outorga da escritura definitiva e não o faz, compelindo-o a prestar pessoalmente (e contra a sua vontade) o próprio ato omitido: ao contrário, o Estado emite provimento que tem o mesmo efeito do ato negado (Ricardo Arcoverde Credie, ob. e pág. cit.). E considerando que o provimento jurisdicional tem o mesmo efeito do ato negado, dispensável se mostra impor ao devedor da obrigação qualquer sanção para obrigá-lo a praticar o ato suprido.

A sentença não transfere o domínio, como também a desejada escritura não o faria. Mas tanto uma quanto a outra são passíveis de registro no Cartório Imobiliário, providência a cargo da adquirente do imóvel.

Tal sentença, uma vez transitada em julgado, produz todos os efeitos da declaração de vontade não emitida. Independentemente da classificação jurídica que a ela se dê, condenatória ou constitutiva, produz na prática os efeitos do contrato prometido ou da declaração de vontade devida, "ipso jure", independentemente de outros atos (v. Sydney Sanches, "Execução Específica", Ed. RT, pág. 46).

Do pré-contrato entre as partes nasceu o direito à escritura definitiva (Código Civil, artigo 1.418). E, para efetivar a tutela jurisdicional, no caso de inadimplemento do promitente, o remédio processual específico instituído pelo Código de Processo Civil consiste numa *sentença* que supra a vontade do obrigado e "produza o mesmo efeito do contrato" que por ele deveria ter sido firmado (art. 466-B). (v. Humberto Theodoro Júnior, "Curso de Direito Processual Civil", Ed. Forense, Volume II, 48ª ed., pág. 42).

Em abono:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

OUTORGA DE ESCRITURA - Alegação de impossibilidade de cumprir a obrigação por existir pendência de registro de incorporação do banco que consta como proprietário do bem - Pagamento integral do preço que restou demonstrado - Descaso por parte do banco em solucionar a questão referente à regularização da incorporação verificado - Hipótese em que, a despeito de ter o autor rotulado a presente ação como de obrigação de fazer, nada impede que o pedido ali expresso possa ser entendido como de adjudicação compulsória, tendo em vista o brocardo "da mihi factum, dabo tibi jus" - Direito do autor à adjudicação compulsória do imóvel que é de rigor - Aplicação de multa diária que, ademais, deve ser afastada, certo inexistir qualquer providência a ser tomada pelo banco requerido - Pedido de condenação do réu no pagamento de indenização a título de danos moral e material elaborado em sede de contrarrazões - Impossibilidade - Existência de via adequada a tal finalidade Recurso parcialmente provido, com observação." (1ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0179777-24.2009.8.26.0100, Rel. Des. Luiz Antônio de Godoy, j. 07.05.2013, v.u.);

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Imóvel - Preliminar de carência da ação rejeitada - As partes celebraram compromisso particular de venda e compra do imóvel - Quitação do preço - Demora injustificada dos apelantes a outorgar aos apelados a escritura definitiva do imóvel - O pedido dos apelados pode ser entendido como de adjudicação compulsória, não obstante tenha sido rotulado como ação de obrigação de fazer - "Da mihi factum, dabo tibi jus" - Art. 466-B do CPC - Comprovadas a celebração do negócio por meio do contrato de compromisso de venda e compra entre as partes e a respectiva quitação, os apelados fazem jus à adjudicação compulsória do imóvel - Art. 22 do Decreto-lei nº 58/37 - Cancelamento da multa cominatória imposta aos apelantes, pois não há nenhuma providência a ser tomada por eles - Litigância de má-fé não caracterizada - Ação procedente - Adjudicação do imóvel em favor dos apelados, afastada a multa cominatória imposta aos apelantes - Recurso provido em parte, com observação." (1ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0025016-25.2009.8.26.0071, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 19.03.2013, v.u.);

OBRIGAÇÃO DE FAZER. Outorga de escritura definitiva de imóvel cujo preço foi quitado pelos promitentes compradores. Sentença de procedência. Banco réu que apela objetivando a exclusão da multa diária cominada, em face da impossibilidade de averbação da incorporação do banco seu antecessor junto à JUCESP, por inexistência de CND. Ausência de prova da alegação e jurisprudência do C. STJ que permitem mitigar a necessidade de Certidão Negativa de Débito para alienação de imóvel, eficaz perante terceiros, salvo o credor fiscal. Acórdão que servirá de mandado para outorga da escritura, subsistindo as "astreintes" caso sejam apontadas outras pendências registrárias. Dever anexo do promitente vendedor e de quem o sucede de garantir a perfeição formal do imóvel ao promitente comprador. Recurso parcialmente provido." (6ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0003208-56.2010.8.26.0223, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 18.10.2012, v.u.).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Afasta-se, também, a condenação ao pagamento de indenização por dano moral, por se identificar na espécie mero descumprimento de obrigação contratual, passível de correção mediante a obtenção de sentença equivalente à declaração de vontade omitida. Se o fator tempo era tão crucial para a autora, poderia ter tomado a iniciativa da ação judicial com maior brevidade. Pode ter ocorrido um simples aborrecimento, pela necessidade do recurso ao processual judicial, após as tentativas inexitas de obtenção da escritura, mas não uma ofensa a direito da personalidade, passível de sanção por indenização pecuniária.

Nem argumente com as hipóteses de alienação para outrem ou erguimento de construção, pois meramente hipotético.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem decidido na mesma linha de entendimento: “O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido” (REsp nº 201.414/PA, Relator Ministro Ari Pargendler, 05.02.01).

Também o E. Tribunal de Justiça de São Paulo tem entendimento predominante no sentido de que, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, no caso inexistente, não há dano moral a ser reparado. É que o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano do homem médio e, a princípio, não resulta em lesão à honra ou em violação à dignidade humana.

Dano moral indevido quando se trata de inadimplemento contratual sem excepcionalidade que ocasione vexame e humilhação. Recurso parcialmente provido para afastar o dano moral (Apelação nº 450.589.4/9, Relator Desembargador Maia da Cunha, 26.10.2006)

Não é, porém, a simples frustração decorrente do inadimplemento que se indeniza, mas sim a ofensa a direitos da personalidade, ou sofrimento intenso e profundo, a ser demonstrado caso a caso (Apelação nº 468.896.4/6, Relator Desembargador Francisco Loureiro, 29.01.2009).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Imóvel. Ação proposta contra cedentes e contra a vendedora titular do domínio. Sentença de procedência. Apelo dos réus. Preliminares de inépcia da petição inicial e de ilegitimidade passiva. Rejeição. Quitação do preço não controvertida. Danos morais não configurados. Litigância de má-fé não verificada – Recursos parcialmente providos (APELAÇÃO Nº 0018436-23.2007.8.26.0564, Rel. Des. Carlos Miguel Trevisan, j. 22.05.2014).

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno o **ESPÓLIO DE GISTO ROSSI** ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em outorgar para **LEIA BORGHESAN ALBERTINI LABADESSA** a escritura definitiva de venda e compra do imóvel descrito, tal qual se obrigou no contrato particular de compromisso de venda e compra de 25 de abril de 2002, no prazo de trinta dias, sob pena de a sentença produzir o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

Rejeito o pedido indenizatório por danos morais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade.

P.R.I.

São Carlos, 17 de dezembro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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