

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:	0008658-13.2013.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Ordinário - Compra e Venda
Requerente:	Edmundo Alvares Ferreira Filho e outro
Requerido:	Hercula Magistral Incorporadora Sc Ltda e outros

EDMUNDO ALVARES FERREIRA FILHO E OUTRO ajuizou ação contra HERCULA MAGISTRAL INCORPORADORA SC LTDA E OUTROS, pedindo a condenação a "transferir a documentação" do imóvel correspondente ao lote de terreno nº 16, da quadra 29, do loteamento denominado Jardim São Paulo, nesta cidade, matriculado sob nº 60.195, cujos direitos adquiriu mediante cessão, que se encontra registrado em nome dela, ré, sociedade já extinta.

A ré foi citada na pessoa de seus sócios.

O ex-sócio José dos Santos denunciou da lide Júlio Carlos Marques, pois convocou-o anteriormente para receber a escritura definitiva mas não compareceram em Cartório nem ele nem os autores, e contestou o pedido inicial, alegando ter sido extinta em razão de insucesso de um empreendimento.

Manifestaram-se também os outros ex-sócios, Jorge Luis Santilli e Luis Carlos Sabbatino, nessa mesma linha.

Os autores insistiram nos termos do pedido inicial.

Determinou-se a citação de Júlio César Marques, que externou concordância com o pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

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

Está claro que a pretensão dos autores é a regularização do domínio do imóvel, mediante outorga da escritura definitiva de venda e compra, solução que certamente interessa também à contestante, pois está livre de qualquer vinculação com o imóvel, interessando também à sociedade, pois a regularização favorece a circulação de riqueza (titulares do domínio, os autores passam a ter a possibilidade de oneração do bem).

O imóvel está registrado em nome da pessoa jurídica Hércula Magistral Incorporadora (fls. 7), que em 4 de junho de 2002 prometer vender para Júlio Carlos Marques (fls. 53). Em 20 de setembro de 2005 Júlio cedeu seu direitos para Francisco Esteban Gallego e Edmundo Álvares Ferreira Filho, com a anuência da titular do domínio (fls. 8/10). Depois, em 28 de abril de 2007, Francisco entabulou negócio com o autor, adquirindo do autor quotas de uma sociedade empresária e entregando os direitos de meação sobre referido imóvel, inclusive com a anuência de sua mulher (fls. 12/14).

Não há contestação a respeito da relação jurídica, especificamente quanto à alienação do imóvel, mediante transferência dos direitos, do que decorre o dever de outorgar a escritura definitiva de venda e compra. Não há contestação quanto ao pagamento do preço, o que poderia constituir motivo de recusa da ré, à outorga do documento. Também não conflito entre os compromissários compradores, nem mesmo com Júlio Carlos Marques, que inicialmente contratou com a ré a aquisição e depois cedeu direitos para os autores. Francisco Esteban Gallego e sua mulher também não se opuseram ao pedido, embora pessoalmente citados.

Fato é que a pessoa jurídica Hércula Magistral foi dissolvida em 31 de maio de 2012 (fls. 41), o que dificulta a prática de atos jurídicos, mas não inviabiliza, pois persiste a obrigação de concluir atos jurídicos pendentes, a exemplo de outorgar a escritura definitiva de compra e venda à pessoa a quem prometeu alienar o imóvel.

Não há motivo para rejeitar o pedido dos autores, que se interpreta não como um singelo alvará, mas tal qual uma ação tendente a impor à ré o cumprimento da obrigação, sob pena de suprir-se a declaração de vontade.

Inexiste o vício processual alegado por Francisco Gallego e sua mulher, pois foram citados em razão do contrato particular mantido com os autores, não como litisconsortes ativos ou denunciados da lide.

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

Também não se justifica a denunciação da lide para Júlio Marques, pois inexistente direito de regresso por parte da contestante Hércula Magistal.

Fato é que os promoventes da ação tornaram-se cessionários compradores do imóvel e não há entre eles e os demais intervenientes qualquer pendência que exclua o direito à regularização do título aquisitivo, ou seja, à outorga da escritura definitiva ou equivalente, exatamente uma sentença que produza os mesmos efeitos.

O imóvel continua registrado em nome da contestante, de quem o cedente adquiriu os direitos imobiliários, por contrato particular. Nessa circunstância, incumbe a ela outorgar a escritura pública definitiva de venda e compra, seja para aquele a quem prometeu vender (Júlio Marques) ou para aquele que posteriormente adquiriu os respectivos direitos (cessionário comprador). E não há qualquer pendência entre ambos, a contestante e o compromissário comprador (cedente).

Observe-se que o objetivo da ação é impor à ré o cumprimento da obrigação de fazer, consistente em outorgar a escritura definitiva, o que ora se perfaz mediante provimento que já atribui o direito aos autores, desnecessário postergar mediante lavratura de outro documento (escritura em tabelionato).

Nada obstante a contestação, serão a ré e os demais intervenientes dispensados de despesas processuais em atenção à circunstância de que o objetivo é apenas a regularização da propriedade imobiliária.

Diante do exposto, acolho o pedido e adjudico aos promoventes da ação, EDMUNDO ÁLVARES FERREIRA FILHO e MARGARETH DE LOURDES DE CASTRO FERREIRA, o imóvel objeto da ação, correspondente ao lote de terreno nº 16, da quadra 29, do loteamento denominado Jardim São Paulo, nesta cidade, matriculado sob nº 60.195. Expeça-se oportunamente carta de adjudicação, para registro e transferência da propriedade, comprovando-se então o pagamento do imposto de transmissão.

Sem condenação em verbas processuais.

Custas pelos autores.

P.R.I.C.

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

São Carlos, 13 de julho de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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