

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: **1004693-05.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **Gabriel Tagliadele Bragatto**
 Requerido: **Paulo Calafati e outro**

Justiça Gratuita

GABRIEL TAGLIADELO BRAGATTO ajuizou ação contra **PAULO CALAFATI E OUTRO**, pedindo a condenação ao cumprimento de obrigação de fazer consistente em transferir a propriedade de imóvel prometido à venda, bem como ao pagamento de débitos incidentes sobre o imóvel, anteriores à promessa de venda, e indenização por danos morais, haja vista a cobrança sofrida em razão de débitos cuja responsabilidade cabe aos réus.

Diligenciou-se sem sucesso a citação pessoal dos réus, que foram então citados por edital e não contestaram.

A Dra. Curadora nomeada contestou por negativa geral, tendo, antes, requerido a realização de novas diligências para citação pessoal, que foram infrutíferas.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

Em 1º de novembro de 2012 os réus prometeram vender para o autor o imóvel correspondente à unidade autônoma nº 37, no empreendimento Condomínio Residencial Bosque de São Carlos, nesta cidade, de rigor então anuírem na transferência da propriedade, outorgando o título definitivo, ou seja, a escritura de compra e venda.

Além disso, respondem os réus pelos débitos tributários e encargos condominiais anteriores à alienação e entrega da posse do imóvel.

A falta de pagamento de encargos condominiais ensejou a propositura de ação judicial de iniciativa do Condomínio, contra o adquirente da unidade, inclusive com penhora do próprio imóvel (fls. 26), o que corresponde a indesmentível constrangimento moral e enseja verba indenizatória capaz de minimizar, ora arbitrada em R\$ 8.000,00. Trata-se de constrangimento superior àquele decorrente de simples apontamento cadastral em banco de dados, hipótese em que as indenizações costumam ficar nesse patamar.

P O D E R J U D I C I Á R I O

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

Não houve descumprimento absoluto do contrato nem se discute seu desfazimento, razão pela qual não incide a multa compensatória cogitada.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e condeno os réus **PAULO CALAFATI** e **SILVIA HELENA JACINTO CALAFATI** ao cumprimento da obrigação de fazer, consistente em outorgarem para o autor, **GABRIEL TAGLIADELO BRAGATTO**, a escritura definitiva de venda e compra do imóvel prometido à venda, correspondente à unidade autônoma nº 37, no empreendimento Condomínio Residencial Bosque de São Carlos, nesta cidade.

Tal obrigação se perfaz mediante anuência na outorga da escritura definitiva que deverá ser outorgada pelo titular de domínio, de quem eles, réus, adquiriram direitos de compra. Aliás, considerando que estão em lugar ignorado e que dificilmente se conseguirá obter-se a manifestação de vontade, dou por suprida, suprimimento que corresponde ao resultado prático equivalente (Código de Processo Civil, artigo 536). Portanto, dou por suprida a manifestação de vontade dos cedentes, no ato da outorga da escritura definitiva de venda e compra.

Condeno os réus ao pagamento do IPTU, dívidas do terreno e despesas com condomínio, anteriores a 1º de novembro de 2012, com correção monetária e juros moratórios, bem como ao pagamento de indenização por dano moral, arbitrada em R\$ 8.000,00, com correção monetária a partir desta data e juros moratórios contados da época da citação inicial, à taxa legal.

Rejeito o pedido condenatório ao pagamento de multa compensatória.

Responderão os réus pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados em 10% sobre o valor da causa, atualizado desde a data do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 12 de janeiro de 2017.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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