



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4001484-79.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **AM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA**
 Requerido: **Ademaro Moreira Alves**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

A.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA, qualificada na inicial, ajuizou ação de obrigação de fazer em face de ADEMARO MOREIRA ALVES, já qualificado, alegando ter vendido ao réu em 01 de setembro de 2006, o imóvel objeto da matrícula nº 113.278, constituído do lote 3850, parte A, da quadra 108, do Loteamento denominado Cidade Aracy, nesta cidade de São Carlos, destacando que, uma vez pago integralmente o preço, em 01 de março de 2013 emitiu a autorização para lavratura de escritura definitiva de venda e compra, o que não teria se verificado até o momento, de modo que requereu fosse cominada ao réu a obrigação de providenciar a lavratura do ato e que promova seu registro a seguir.

O réu foi citado e ofereceu resposta, sustentando que jamais se recusou a cumprir suas obrigações, apenas não teve subsídios suficientes para fazê-lo, destacando que a cláusula contratual que trata da obrigação de outorgar a escritura não é clara quanto a quem a ela esteja obrigado, de modo que nos termos do que regula o art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, cumpre ser referida cláusula interpretada em seu favor para impor à autora dita obrigação, pugnando assim pela improcedência da ação.

O réu ofereceu reconvenção afirmando que segundo a cláusula 14ª do contrato a obrigação de outorgar a escritura definitiva cabe à autora/reconvinda, ficando a cargo dele, réu/reconvinte, o registro daquele título, de modo que não poderia ela, autora/reconvinda, exigir dele o cumprimento de obrigações contratuais sem que tivesse primeiramente cumprido com as obrigações que a ela cabem, conforme princípio disposto no art. 476, do Código Civil, de modo que postulou o acolhimento da reconvenção para julgar improcedente a ação.

Em contestação à reconvenção alegou a requerente/reconvinda, faltasse interesse de agir ao réu/reconvinte, na medida em que cumpriu sua carga obrigacional no ato da emissão da autorização de outorga de escritura ao reconvinte, instruindo os autos com os documentos de fls. 243/398 e pugnando pela extinção da reconvenção.

É o relatório.

DECIDO.

Preliminarmente, cabe destacar a manifesta carência de interesse processual do réu no que diz respeito à reconvenção, proposta que foi com o seguinte pedido: “*seja julgado procedente a presente Reconvenção, com a conseqüente improcedência do pedido formulado pelo Reconvindo em sua exordial*”, bem como para que “*seja o Reconvindo condenado a pagar as custas e honorários de advogado na base de 20%*” (vide fls. 53).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com o devido respeito ao réu e à sua nobre procuradora, não é juridicamente necessário haja reconvenção para que o órgão jurisdicional reconheça a *“improcedência do pedido formulado na exordial”*, nem para que seja a parte contrária *“condenada a pagar as custas e honorários de advogado”*.

Conforme se sabe, *“a finalidade da contestação praticamente é sempre única – obtenção de uma sentença declaratória negativa”* (cf. ARRUDA ALVIM¹), ou seja, ver declarado que o autor não tem razão ou não tem direito à providência jurídica que postula, o que equivaleria exatamente ao pedido que o réu formula em sua reconvenção, no sentido de que *“seja julgado procedente a presente Reconvenção, com a conseqüente improcedência do pedido formulado pelo Reconvindo em sua exordial”*.

À vista dessas considerações, e sempre renovado o máximo respeito ao réu e sua nobre procuradora, cumpre concluir que, havendo contestação para a finalidade em comento, inteiramente desnecessária a reconvenção, que, portanto, manifestamente carece de interesse processual.

A reconvenção é, portanto, extinta sem conhecimento do mérito, cumprindo ao réu/reconvinte arcar com o pagamento das despesas processuais a ela relativas e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da reconvenção, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

No mérito, temos que as questões postas em debate são exclusivamente de direito, de modo que conheço antecipadamente da lide.

A *cláusula 14ª* do contrato firmado entre as partes determina que, após a quitação integral do preço e das demais obrigações assumidas pelo comprador, no caso, pelo réu, *“a escritura definitiva do lote de terreno do presente instrumento particular será outorgada ao COMPRADOR ou a pessoa de quem por ele venha a ser indicada para recebe-la, correndo por conta do COMPRADOR”* (sic., fls. 23).

Ou seja, ao contrário do que pretende o réu, há uma definição de que as despesas correrão por conta do comprador: *“correndo por conta do COMPRADOR”* (sic., fls. 23), questão que, não obstante esteja deficientemente escrita, parece-nos não suscitar dúvida alguma.

E não há, para o réu, buscar aplicação do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, quando há determinação clara na lei civil de que, *“salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador”* (art. 490, Código Civil).

Ou seja, não apenas não existe cláusula dispondo que essas despesas devam ficar por conta da autora, como há cláusula impondo ao réu, repita-se, ainda que através de redação deficiente, a obrigação desse custeio.

Não há, de outra parte, se confundir a obrigação de outorgar a escritura com a obrigação de custear as despesas decorrentes do ato.

Com efeito, é verdadeiro que a *cláusula 14ª* taxativamente reserve à autora a obrigação dessa outorga, mas com a ressalva de que as despesas decorrente do ato restarão *“correndo por conta do COMPRADOR”*.

De resto, cumpre considerar que a pretensão da autora em compelir o réu ao registro de escritura não é objeto de resistência. Ao contrário, o réu admite seja sua dita obrigação.

E, de fato, em circunstâncias tais, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem julgado procedente ação dessa natureza, porquanto, até o limite de 30 salários mínimos, *“possível obrigar o comprador a registrar a escritura de compra e venda do imóvel para regularizar a titularidade junto ao cartório de registro de imóveis a fim de que o vendedor não mais receba cobranças de IPTU e notificações da prefeitura em relação ao imóvel que não mais*

¹ ARRUDA ALVIM, *Manual de Direito Processual Civil*, Vol. II, 8ªed., 2003, RT, SP, n. 107, p. 309/310.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

lhe pertence" (cf. Apelação nº 9232212-35.2003.8.26.0000 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 13.9.2011²).

É, portanto, procedente a ação, devendo o réu sujeitar-se às obrigações de custear as despesas da escritura e ao seu subsequente registro.

O argumento de que a cláusula 14ª não traga termo certo para o cumprimento dessa obrigação tem pertinência, mas não para o fim de livrar o réu ao seu cumprimento, porquanto se saiba que, "*os negócios jurídicos entre vivos, sem prazo, são exequíveis desde logo*" (art. 134, Código Civil), valendo para tanto a citação válida, como havido nesta ação, que nos termos do que regula o *caput* do art. 219, do Código de Processo Civil, constituiu o réu em mora.

A multa diária para o caso de descumprimento fica fixada em R\$ 50,00 (*cinquenta reais*), limitada ao valor máximo de R\$ 9.000,00 (*nove mil reais*), sob pena de implicar em obrigação de valor superior ao objeto do próprio contrato cujo cumprimento é aqui discutido.

O réu sucumbe e deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO EXTINTA, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, a reconvenção ajuizada pelo réu/reconvinte ADEMARO MOREIRA ALVES contra a autora A.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA, com base no art. 267, III, do Código de Processo Civil, e CONDENO o réu/reconvinte ao pagamento das despesas processuais a ela relativas e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da reconvenção, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida; JULGO PROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO o réu ADEMARO MOREIRA ALVES a providenciar, no prazo de noventa (90) dias contados da intimação desta sentença, a lavratura da escritura de compra e venda tendo por objeto o imóvel descrito na matrícula nº 113.278 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, constituído do Lote nº 3.850, parte A, da quadra 108, do Loteamento Cidade Aracy, São Carlos, objeto do contrato de compromisso de compra e venda firmado com a autora A.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA em 01 de setembro de 2006, arcando com o valor das respectivas despesas, bem como a providenciar, em igual prazo de noventa (90) dias contados da lavratura da escritura, seu respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, sob pena de multa diária fixada em R\$ 50,00 (*cinquenta reais*), limitada ao valor máximo de R\$ 9.000,00 (*nove mil reais*), pelas razões acima, e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P.R.I.

São Carlos, 24 de setembro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR
 Juiz de direito.

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

² www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min