



**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**

### SENTENÇA

Processo nº: **1006737-94.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **Ivair Gonçalves e outro**  
 Requerido: **Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias Sa**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MARTA ROSSINI GONÇALVES, IVAIR GONÇALVES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias Sa, também qualificado, alegando alegando ter firmado com a ré Contrato Particular de Venda e Compra tendo por objeto o Lote nº 206-B, localizado na Quadra 08 do Residencial Monsenhor Tortorelli, objeto da Matrícula nº 79.684 do CRI/São Carlos, cujo preço já foi quitado, destacando que não obstante tenha a ré se obrigado a outorgar a escritura definitiva, não o teria feito, à vista do que requereu seja a adjudicação compulsória do imóvel.

A ré contestou o pedido sustentando que nos termos da cláusula 6ª, § 1º, do contrato, cumpria ao autor, no prazo de 90 dias da quitação, requerer a outorga da escritura definitiva, sob pena de não o fazendo incorrer na taxa de expediente correspondente a 0,05% do preço corrigido do imóvel por dia de atraso, obrigação da qual o autor teria tido plena ciência, de modo que não haveria se atribuir responsabilidade a ela, ré, pela outorga da escritura, até porque a mora do autor já contaria 17 anos, nos quais jamais teria comparecido ao cartório para fazer valer seus direitos, não havendo prova de que notificou exigindo a outorga da escritura perante ela, ré ou perante o Cartório de Registro de Imóveis, sem embargo do que destaca que desde o ano de 2009 ela, ré, ingressou com pedido de Recuperação Judicial, que tramita perante a 3ª Vara Cível de Diadema, Juízo que teria concedida essa recuperação em 10 de agosto de 2010, de modo que seus ativos somente poderão ser alienados ou transferidos mediante autorização judicial, ressaltando que, em razão de que o imóvel em discussão tenha sido quitado em data anterior ao pedido de Recuperação Judicial, pleiteia a expedição de ofício judicial ao Registro de Imóveis de São Carlos, para que este proceda a outorga da escritura definitiva, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou reafirmando os termos da inicial, acrescentando não ser imprescindível a notificação premonitória, sendo certo que, uma vez estando a ré em processo de Recuperação Judicial, há a necessidade de intervenção judicial para a outorga da escritura, pedido que seria procedente porquanto a própria ré estaria a concordar com o fato de que o imóvel está quitado, pedindo a expedição de ofício para lavrar a escritura.

É o relatório.

Decido.

Com o devido respeito à ré, é manifestamente abusiva a obrigação estabelecida na cláusula 6ª, § 1º, do contrato, pela qual pretende imposto ao compromissário-comprador a obrigação de reclamar a outorga da escritura definitiva no prazo de 90 dias da quitação do contrato, sob pena de não o fazendo incorrer na taxa de expediente correspondente a 0,05% do



**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**

preço corrigido do imóvel por dia de atraso.

Basta considerar que, a uma taxa nesse patamar, um (01) ano de mora resultará numa “taxa” de 18,25%, o que equivale concluir, em cinco (05) anos o imóvel, não obstante quitado seu preço, reverterá ao promitente-vendedor.

Ainda, não há a necessidade de prévia notificação da ré para a outorga da escritura, vez que já pactuado no contrato a entrega do bem livre de embargo.

Também não há como se pretender atingido, o contrato em discussão, pelos efeitos da Recuperação Judicial concedida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Diadema, porquanto, como reconhecido pela própria ré, essa medida foi concedida em 10 de agosto de 2010, data bastante posterior à quitação do contrato, de modo que não se poderá pretender seja o referido bem considerado como “ativo” da empresa, com alienação sujeita à autorização judicial.

No mais, a ré concorda com a outorga da escritura, de modo que acolho o pedido dos autores.

A ré sucumbe e deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que ADJUDICO o domínio do imóvel constituído do Lote 206-B, da Quadra 08, do *Residencial Monsenhor Tortorelli*, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de São Carlos sob o nº 79.684, em favor dos autores MARTA ROSSINI GONÇALVES E IVAIR GONÇALVES e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 30 de setembro de 2016.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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