



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 Físico nº: **0017378-42.2008.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Mario Gomes de Assumpção Junior e outro**
 Requerido: **Carmem Lucia de Araujo e outro**

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

Vistos.

MARIO GOMES DE ASSUMPÇÃO JUNIOR, SILVANA MARIA BIANCHIN ASSUMPÇÃO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Carmem Lucia de Araujo, Talita Sani Taiariol, também qualificada, alegando ter adquirido da ré *Thalita Sani Taiariol* os direitos de compromissários-compradores dos imóveis compostos do Lote nº 01 e do Lote nº 02 da Quadra 09, do loteamento Jardim Samambaia, São Carlos, objeto das matrículas nº 27.943 e nº 27.944 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, pelo preço de R\$ 70.000,00, já integralmente quitado, direitos esses que a ré *Thalita* havia adquirido da ré *Carmen*, em nome de quem transcrito o imóvel, e porque a ré *Carmen* se recusa a outorgar a devida escritura para transmissão do domínio, requereram sua condenação a essa obrigação de fazer.

A ré contestou o pedido sustentando não ter recebido o preço integral do imóvel da compromissária-compradora Sra. *Thalita Sani Taiariol*, que teria deixado de honrar a prestação vencida em 30 de agosto de 2005 no valor de R\$ 10.800,00, valor que não obstante tenha sido reclamado em ação de execução ainda não teria sido pago, de modo a não estar obrigada a transmitir o domínio do imóvel, concluindo pela improcedência da ação.

A ré *Thalita* foi citada por edital e não contestou o pedido nem constituiu advogado, sendo-lhe nomeado Curador Especial que ofereceu resposta por negativa geral.

É o relatório.

Decido.

Segundo consta da cláusula 6. do *instrumento particular de cessão de compromisso de venda e compra* firmado entre os ora autores e a ré *Thalita*, a ré *Carmen* assumiu expressamente a obrigação de “outorgar e assinar em nome dos Cessionários, (...), *Escritura Definitiva de Venda e Compra dos imóveis descritos na cláusula primeira, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, ou gravames de qualquer natureza*”, com a ressalva do parágrafo único: “a inadimplência da Anuente (= ré *Carmen*), consistente na recusa à outorga da escritura definitiva de que trata esta cláusula, dará aos Cessionários o direito de pedir a adjudicação compulsória do imóvel, na forma da lei” (sic., fls. 09).

Não há ressalva de que eventuais dívidas do contrato de compromisso de compra e venda antes firmado por ela com a ré *Thalita* poderiam ser opostos a essa obrigação.

Ora, com o devido respeito à ré *Carmen*, cumpre considerar que ao assumir a obrigação de outorga da escritura aos cessionários, ora autores, sob a condição tão somente de que “integralizado que seja pelos cessionários o preço total avençado neste contrato” (sic. – fls. 09),



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

ou seja, do preço a ser pago à ré *Thalita*, não lhe cabe pretender opor questão diversa.

É que, implementada a condição, a partir da quitação do preço de R\$ 70.000,00 ajustado no contrato de fls. 07/10, surge para os autores o direito de exigir frente à ré *Carmen*, que firmou o mesmo contrato, o cumprimento da obrigação nos termos da cláusula 6. já analisada acima.

A ré *Carmen* deverá, portanto, outorgar dita escritura no prazo de trinta (30) dias, sob pena de pagamento de multa diária que fixo em R\$ 200,00 (*duzentos reais*), observado o limite de R\$ 20.000,00 (*vinete mil reais*), a fim de não criar enriquecimento dos autores.

A ação é, portanto, procedente, cumprindo às rés 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 e em consequência CONDENO a ré Carmem Lucia de Araujo a outorgar em favor dos autores MARIO GOMES DE ASSUMPÇÃO JUNIOR, SILVANA MARIA BIANCHIN ASSUMPÇÃO, no prazo de trinta (30) dias, a escritura de compra e venda tendo por objeto os imóveis compostos do Lote nº 01 e do Lote nº 02 da Quadra 09, do loteamento Jardim Samambaia, São Carlos, objeto das matrículas nº 27.943 e nº 27.944 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, sob pena de pagamento de multa diária que fixo em R\$ 200,00 (*duzentos reais*), observado o limite de R\$ 20.000,00 (*vinete mil reais*), pelas razões acima, e CONDENO as rés ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 10 de dezembro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR
 Juiz de direito.

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