

**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 8h às 18h  
Público<< Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005301-71.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **DAVID DIEGUEZ NETO e outro**  
 Requerido: **ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e outro**

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

Vistos.

DAVID DIEGUEZ NETO, JULIANA DEBENEDETTI CAMARGO DIEGUEZ, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., GIGANTE IMOVEIS LTDA, também qualificadas, alegando terem adquirido das rés o terreno descrito como Lote 08 da Quadra 14, do Loteamento denominado *Samambaia Residencial*, cujo preço, no valor de R\$ 110.000,00, teria sido pago à vista no dia 09 de abril de 2014, sem que tenham as rés, até a presente data, outorgado a devida escritura, e porque a posse do imóvel somente se daria após a lavratura dessa escritura, entende haja descumprimento do contrato, no qual eles, autores, teriam aplicado todas suas economias, destacando estejam ainda a sofrer frustração em seus projetos de vida, na medida em que o terreno serviria para a construção da residência conjugal, ao tempo que às rés restaria o enriquecimento ilícito no valor de R\$136.504,3, que representaria o valor pago em abril de 2014, R\$ 110.000,00, acrescido da multa de 20%, no valor de R\$ 22.000,00, e cuja soma corrigida, aplicados os juros de 1% desde abril de 2014, resultaria no valor total de R\$ 136.504,33, à vista do que requereram a rescisão do contrato por culpa das rés, postulando ainda a condenação daquelas à devolução do valor de R\$ 136.504,33, bem como sejam as rés condenadas a pagar indenização pelos danos morais, além dos valores relativos ao ônus sucumbencial.

Os autores ainda aditaram a causa de pedir para informar que o imóvel discutido estaria onerado com duas (02) penhoras oriundas de processos da 2ª Vara da Justiça do Trabalho de São Carlos, sob nº 002021-79.199.4036.15 e nº 00216-79.199.4036.15, ônus que já seria do conhecimento das rés quando da venda, em 09 de abril de 2014, de modo que reclamaram a antecipação da tutela para bloqueio dos valores pagos a fim de garantir sua devolução.

Nova petição dos autores anunciava que a Fazenda Pública Federal-INSS teria concordado com o levantamento das penhoras que impossibilitavam a lavratura da escritura, à vista propunham às rés a lavratura da escritura e desistência do objeto da ação, pondo fim à lide.

As rés contestaram o pedido sustentando concordar com a proposta de acordo, desde que concedido tempo suficiente para ajuste da situação junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos e desde que cada parte arque com os honorários de seus respectivos patronos, salientando que sempre teriam se empenhado buscando agilizar a lavratura da escritura, mas porque adquiriram o imóvel através de arrematação nos autos de uma Reclamação Trabalhista, teria sido necessário antes buscar soluções para essa situação, tendo obtido decisões favoráveis com os respectivos mandados de baixas das penhoras, a partir do que poderão outorgar a reclamada escritura, de modo que concluíram pela improcedência da ação.



**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 8h às 18h  
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

O feito foi instruído com prova documental e as rés juntaram aos autos cópia da escritura outorgada em favor dos autores, tendo por objeto o imóvel discutido, à vista do que os autores tornaram aos autos para afirmar que esse título não poderia ser registrado em virtude da existência de uma indisponibilidade gravando a matrícula do imóvel.

É o relatório.

Decido.

Com a outorga da escritura, firmada que foi pelos autores, fica manifesta a prática de ato contrário ao desejo de prosseguir na demanda quanto ao pedido de rescisão do contrato, até porque se trata de fato superveniente à sua propositura e, caso firmes na intenção de rescindir o negócio e verem-se reembolsados pelo valor pago, teriam os autores pelo menos feito a ressalva, na própria escritura, a respeito dessa intenção.

A leitura do documento às fls. 170, aliás, deixa evidenciado justamente o contrário, que os compradores, ou seja, os ora autores, embora “*alertados dos riscos que envolvem a presente transação, dadas as circunstâncias das indisponibilidades mencionadas, (...) declaram, sob as penas da lei, assumirem os citados riscos e, mesmo assim, insistem na lavratura da presente escritura*” (sic.).

Ou seja, a ressalva feita no título é justamente contrária ao interesse em postular a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos.

Se é assim, a este Juízo não resta senão concluir pela perda do objeto da presente ação, em consequência do que, inútil a prolação de sentença que analise o mérito do pedido de rescisão, o que equivale a dizer, já não há interesse processual em se analisar e decidir essa parte do pedido, cumprindo-nos, então, observar que “*o interesse do autor deve existir no momento em que a sentença é proferida. Se desapareceu antes, a ação terá de ser rejeitada (RT 489/143, JTJ 163/9, 173/126, JTA 106/391); de ofício e a qualquer tempo (STJ-3ª Turma, REsp. 23.563-RJ-AgRg., rel. Min. Eduardo Ribeiro, v.u.). No mesmo sentido: RP 33/239, com comentário de Gelson Amaro de Souza, e parecer de Nelson Nery Jr., em RP 42/200*” (cf. THEOTÔNIO NEGRÃO)<sup>1</sup>.

A ação deve ser extinta em relação a essa parte do pedido, portanto, sem julgamento do mérito.

Em relação ao dano moral, cumpre considerar a situação vivida por cada uma das partes.

Não se nega que os autores, ao contratar a compra do imóvel em discussão, tivessem em mente estar a negociar sobre objeto efetivamente pertencente às rés, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, aliás, a propósito do que está consignado na *cláusula II* do compromisso de compra (*vide fls. 12*).

E o imóvel, adquirido em arrematação judicial, estava, de fato, livre e desembaraçado de ônus, a despeito das indisponibilidades antes averbadas em sua matrícula, atento a que, já há alguns anos, se tenha pacificado o entendimento de que essa forma de aquisição da propriedade (*arrematação judicial*) deva ser definida como *aquisição originária*, o que equivale dizer, uma vez havida a arrematação, não há se pretender remanesçam quaisquer ônus sobre o imóvel assim adquirido.

Veja-se a propósito a decisão proferida pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*REGISTRO DE IMÓVEIS – Arrematação – Modo originário de aquisição da propriedade – Princípios da continuidade e da*

<sup>1</sup> THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 98, nota 5 ao art. 3º.


**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 8h às 18h  
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

*especialidade subjetiva – Aplicação descartada – Carta de arrematação – Título hábil a ingressar no fôlio real – Desqualificação afastada - Dúvida improcedente – Recurso provido. Ao destacar a inexistência de relação jurídica entre o adquirente e o precedente titular do direito real, a ausência de nexo causal entre o passado e a situação jurídica atual, a inocorrência de uma transmissão voluntária do direito de propriedade, passou a reconhecer que a arrematação é modo originário de aquisição do direito real de propriedade, de sorte a alinhar-se com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e a prestigiar o princípio da segurança jurídica. Dentro desse contexto, a observação dos princípios da continuidade e da especialidade subjetiva é, no caso, prescindível, porque a propriedade adquirida, com a arrematação, causa autônoma suficiente, liberta-se de seus vínculos anteriores, desatrela-se dos títulos dominiais pretéritos, dos quais não deriva e com os quais não mantém ligação, embora sujeita, por expressa disposição legal, aos riscos da evicção, à luz da norma extraída do artigo 447 do CC” (cf. Ap. n.º 0018138-36.2011.8.26.0032 - Conselho Superior da Magistratura TJSP - votação unânime – 01.11.2012; no mesmo sentido: Ap. n.º 0007969-54.2010.8.26.0604<sup>2</sup>).*

Como se vê, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos não precisa da prévia baixa desses registros e averbações, podendo desde logo registrar a carta de adjudicação em prejuízo de tudo quanto antes onerava o imóvel, sempre renovado o devido respeito ao entendimento do serventuário ou da própria parte.

Atento a tais considerações, e como medida de cautela, determino seja oficiado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos dando conhecimento do teor da presente decisão e recomendando a observância da orientação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a respeito do tema, a fim de evitar maiores entraves no momento do registro do título, sem embargo de que cumpra advertidas as partes não possa este Juízo fazer tal determinação na forma de decisão de natureza mandamental, para que aquele serventuário efetivamente registre a escritura, por se tratar de providência que excede os limites do pedido formulado na inicial, pois, como se sabe, por ser “*norma inerente ao processo civil moderno dos países de cultura romano-germânica a vinculação do juiz aos limites da demanda, sem lhe ser lícito prover para sujeitos diferentes daqueles que figuram na petição inicial (partes da demanda), ou por motivos diferentes dos que houverem sido regularmente alegados (causa de pedir), ou impondo solução não pedidas ou referentes a bens da vida que não coincidam com o que na petição inicial estiver indicado (petitum)*” - cf. CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO<sup>3</sup> -, de modo que incorreríamos em decisão *ultra petita* a assim proceder.

Consequência disso, é de rigor a este Juízo concluir que o infortúnio vivido pelos autores decorreu de causas externas à relação firmada com as rés, que, não obstante a responsabilidade objetiva ditada pelo art. 12 do Código de Defesa do Consumidor, não se houveram com dolo ou culpa, em qualquer de suas modalidades.

O dano moral, no caso, não se verificou, não apenas pelas razões acima, mas também porque o número da matrícula do imóvel estava expressamente indicado na mesma *cláusula II* do contrato, permitindo aos autores pudessem consultar o teor do título previamente à realização do negócio e, assim, ponderar a respeito dos riscos que assumiam ante aos registros de penhora e indisponibilidade que o gravavam.

A ação é, portanto, improcedente em relação a esse pedido de indenização.

Embora extinta sem conhecimento do mérito em relação ao pedido de rescisão, cumpre considerar tenham sido as rés que deram causa à propositura da ação, de modo que a sucumbência nessa parte da demanda deve ser invertida, tocando às rés o pagamento das despesas

<sup>2</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br)

<sup>3</sup> CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, *Instituições de Direito Processual Civil*, Vol. III, 2001, n. 940, p. 273.



**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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

processuais e honorários advocatícios.

Não obstante, porque os autores decaíram do pedido de indenização, ficam compensados os encargos devidos pela sucumbência, porquanto recíproca.

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE EXTINTO o presente processo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, com base no art. 267, VI, cc. art. 462, do Código de Processo Civil, em razão da perda do interesse processual em relação ao pedido de rescisão do contrato e da repetição dos valores pagos; e, no mais, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, compensada a sucumbência, na forma e condições acima.

Por medida de cautela, determino seja oficiado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos dando conhecimento do teor da presente decisão a fim de evitar maiores entraves no momento do registro do título.

P. R. I.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2015.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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