

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: **1018226-65.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **LOURDES GOMES CARDOSO**
 Requerido: **Proposta Engenharia de Edificações Ltda**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

LOURDES GOMES CARDOSO ajuizou ação contra PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA, pedindo seja compelida a arcar com as despesas de transferência de bem imóvel, alegando, em resumo, que adquiriu por contrato particular uma unidade autônoma em empreendimento residencial mas não conseguiu registrar a escritura em razão de pendências em desfavor da ré, perante a Receita Federal. Pede tutela de urgência.

Citada, a ré contestou o pedido, reconhecendo a existência de pendência, impeditiva do cumprimento da obrigação almejada pela autora, sem prejuízo de estar responder diretamente pelas despesas atinentes à escritura definitiva.

Manifestou-se a autora, insistindo nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Que se compreenda adequadamente o pedido apresentado.

A autora adquiriu um imóvel da ré, por contrato particular, quitou o preço mas ainda não conseguiu obter a escritura definitiva de venda e compra, haja vista a pendência perante a Receita Federal, em desfavor da vendedora. Com efeito, necessita apresentar uma certidão negativa para outorgar a escritura (fls. 33/34).

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

A contestante reconhece a obrigação de outorgar a escritura definitiva e também o impedimento momentâneo (fls. 49). Incumbe-lhe resolver o problema ou remover o obstáculo. Daí o êxito da pretensão inicial. E se não atender o provimento, ficará sujeita a sanção pecuniária, como é típico da condenação ao cumprimento de obrigação de fazer. Desnecessário designar audiência conciliatória (fls. 54), inclusive porque as partes têm liberdade para contacto pessoal, se for o caso.

De outro lado, as despesas com escritura de compra e venda pertencem à autora, não à ré, do que decorre a rejeição de tal pleito (fls. 4).

A condenação em honorários advocatícios decorre do desfecho do processo, não de previsão contratual, até porque inaplicável a regra contratual aludida pela autora a fls. 4, letra "e", fls. 150, cuja hipótese é diversa.

E não se conhece do pedido condenatório atinente ao item "a", de fls. 116, apresentado em momento inadequado.

Defere-se a tutela de urgência, de averbação de indisponibilidade do imóvel (fls. 4), sem qualquer repercussão desfavorável para a ré.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno a ré ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em outorgar para a autora a escritura definitiva de venda e compra, do que constitui antecedente a regularização de pendências fiscais perante a Receita Federal ou remoção do obstáculo. Assino o prazo de três meses e estipulo multa mensal de R\$ 500,00, para a hipótese de descumprimento.

Rejeito o pedido de imposição à ré do ônus pecuniário atinente à outorga da escritura de venda e compra. Ressalvo que a ré responde pelas despesas de regularização da propriedade imobiliária, antes da transferência para a autora, o que se consigna em razão da inexistência de informação concreta nos autos a respeito de já estar matriculado o imóvel.

Condeno a ré a pagar os honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em R\$ 900,00. Condeno a autora a pagar os honorários advocatícios do patrono da ré, fixados em R\$ 900,00. Veda-se a compensação (Código de Processo Civil, artigo 85, § 14).



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

Responderão as partes pelas custas processuais em igualdade.

Relativamente à beneficiária da Justiça Gratuita, fica suspensa a exigibilidade de pagamento das despesas da lide (Código de Processo Civil, artigo 98, § 3º).

P.R.I.C.

São Carlos, 23 de março de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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