



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1018212-48.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Rubem Silva e outro**
 Requerido: **Lorenzo Armando Lagazzi Albertini**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

RUBEM SILVA e ANGELA VALÉRIA BERTONE SILVA, qualificados nos autos, propuseram a presente ação de obrigação de fazer contra **LORENZO ARMANDO LAGAZZI ALBERTINI**, alegando, em síntese que, através de contrato de compra e venda de direitos, o requerido cedeu à requerente seus direitos sobre o imóvel descrito na inicial; relatam que, ao pedirem cópia atualizada da matrícula do imóvel, descobriram a existência de vários gravames que pesavam sobre o mesmo; para poderem registrar o imóvel e não o perderem, foram obrigados a despendar extenso numerário. Em razão disso, pretendem que sejam reconhecidos os dispêndios dos autores para regularizarem a matrícula do imóvel para nada mais pagarem ao requerido e que seja o mesmo obrigado a outorgar a escritura definitiva do imóvel em favor dos requerentes. Instruem a inicial com documentos (fls. 06/67).

Devidamente citado (fls. 115), o requerido deixou de apresentar contestação no prazo legal (fls. 126).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

O feito comporta julgamento antecipado da lide, aplicando-se os termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em que pese a revelia do réu (fls. 126), a ação deve ser extinta, sem o julgamento de mérito, por falta de interesse processual dos autores.

De fato, os autores não demonstraram, como lhes competia (art. 333, I, do CPC), haverem quitado o preço. Consequentemente não podem exigir que o réu cumpra a obrigação de lhes outorgar a escritura de transferência de domínio, com a respectiva averbação junto ao cartório de registro de imóveis.

O contrato de promessa de compra e venda demanda primeiro a quitação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do preço parcelado para posterior recebimento do título de propriedade. O artigo 476 do Código Civil dispõe que, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes pode exigir o implemento da obrigação, se não cumpriu a sua. E, dos termos do contrato, inarredável é a conclusão de que os autores não quitaram integralmente o preço.

A escritura pública de compra e venda deveria, segundo a cláusula 6.^a do contrato (fls. 07) ser lavrada após a quitação integral no ato do pagamento da segunda parcela, no valor de R\$ 135.000,00, já tendo sido quitada a primeira no ato de assinatura do instrumento particular. O pagamento da primeira parcela pelos autores é incontroverso. No entanto, não há prova do pagamento da segunda parcela, no valor de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). Então, a recusa à assinatura foi legítima.

As despesas feitas pelos autores, a fim de regularizarem a situação do imóvel, com relação aos gravames mencionados, não podem ser consideradas como pagamento da segunda parcela, uma vez que este deveria se dar na forma prevista no contrato (fls. 06/08), o que não ocorreu. Conclui-se, portanto, que o pagamento de tais despesas ocorreu por liberalidade, visto que não estava previsto contratualmente. Para reaverem o que pagaram resta, destarte, aos autores, se o caso e pelas vias próprias, demandarem o réu por enriquecimento sem causa deste, mas não a outorga da escritura definitiva.

Descabido o pedido de outorga de escritura definitiva sem o pagamento integral do preço pelo comprador, tal qual no caso em apreço, tem-se, destarte, por configurada a carência de ação por falta de interesse processual, ora proclamada. Com efeito, nesse sentido:

"CONDIÇÕES DA AÇÃO. INTERESSE PROCESSUAL. ADEQUAÇÃO. AUSÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER ATINENTE À OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ADQUIRIDO PELOS AUTORES. PRESTAÇÃO, CONTUDO, CONDICIONADA AO PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO. APELANTES QUE NÃO PODERIAM EXIGIR O CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO SEM IMPLEMENTAREM O PAGAMENTO DO PREÇO. EXTINÇÃO DO FEITO SEM APRECIÇÃO DE MÉRITO. ADEQUAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO" (Apelação nº 0002839-57.2013.8.26.0417 - 6ª Câmara de Direito Privado Relator Des. VITO GUGLIELMI J. em 10/10/13. registro 2013.0000620480).

"OBRIGAÇÃO DE FAZER - Outorga de escritura pública de imóvel - Necessidade de demonstração de quitação do preço - Ônus do autor - Ausência de comprovação dos pagamentos - Sentença mantida por seus próprios fundamentos - Recurso desprovido". (Apelação nº. 0011926-29.2011.8.26.0604 10ª Câmara de Direito Privado Relator Des. JOÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

BATISTA VILHENA J. em 14/05/2013 registro 2013.0000289351).

Ante o exposto, julgo **EXTINTO O FEITO**, sem julgamento de mérito, por falta de interesse processual dos autores, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

Condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais. Não há sucumbência em honorários advocatícios, pois o requerido não está representado por advogado.

P.I.

Araraquara, 23 de agosto de 2018.

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