



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

## SENTENÇA

Processo nº: **0012292-22.2010.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **Jacyra Barboza dos Santos e outro**  
 Requerido: **Espolio de Alex Sandro Domingos Canavarro**

Proc. 1289/10

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

JACYRA BARBOSA DOS SANTOS e ANTONIO DOS SANTOS NETO, já qualificados nos autos, moveram ação de cominatória para transferência de imóvel contra o ESPÓLIO DE ALEX SANDRO DOMINGOS CANAVARRO, também já qualificada, alegando, em síntese, que:

a) adquiriram o imóvel localizado nesta cidade, no condomínio Residencial Romeu Santini, de Solange Correia Soares de Barros.

O negócio foi intermediado pela imobiliária Center Imóveis.

b) o imóvel foi financiado por Alex Sandro Domingos Canavarro e Marta Leite Cabral Canavarro junto à COHAB-RP e posteriormente, negociado sucessivas vezes, por instrumentos particulares.

É certo que Alex Sandro Domingos e Marta Leite anuíram a todos os contratos de cessão.

Alex Sandro Domingos faleceu e a suplicada se recusa a proceder a transferência do imóvel para o nome dos autores, razão pela qual foi movida esta ação a fim de que a ré seja condenada a proceder a transferência sob pena de multa.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 08/49).

Regularmente citada, a ré contestou (fls. 55/60), alegando que o imóvel não foi quitado e que o instrumento particular de compromisso de compra e venda referido na inicial é nulo.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 62/83).

Réplica à contestação a fls. 85/86, acompanhada de docs. (fls. 87/90).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

A fls. 92/93, a requerida alegou que na ocasião em que seu marido faleceu, remanesciam pendentes 165 parcelas do financiamento feito junto à COHAB, para quitação do imóvel.

Noticiado o falecimento do mutuário e marido da requerida, o seguro feito quando da celebração do contrato quitou a dívida.

Destarte, pretende a ré que os autores paguem a ela o valor correspondente às 165 parcelas quitadas com o seguro, para que os direitos de seus filhos menores sejam resguardados.

Colhida a manifestação do MP (fls. 102vo.), a fls. 106, a COHAB prestou informações.

A fls. 140/141, este Juízo regularizou o feito.

O MP se manifestou a fls. 145/147 e opinou pela procedência da ação.

É o relatório.

**DECIDO.**

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

Examinada toda a documentação carreada aos autos, a conclusão que se impõe é a de que os argumentos apresentados pelo espólio réu para contestar a pretensão deduzida pelos autores não têm fomento jurídico.

Com efeito, segundo informações prestadas pela COHAB/RP a este Juízo (fls. 106) e contrato inserido a fls. 107/109, aquela companhia de habitação prometeu vender a Alex Sandro Domingos Canavarro, casado com Marta Canavarro, imóvel localizado na rua Herbert de Souza “Betinho”, no. 300/Bl 01-apto. 32 – Condomínio Dr. Romeu Santini.

Tal imóvel foi matriculado sob no. 107331, no Registro de Imóveis local (fls. 134).

Alex e sua mulher, antes de quitarem o financiamento do imóvel a eles prometido a venda pela COHAB, cederam, por instrumento particular, seus direitos sobre o bem, a Horácio Terruggi Caron, como dá conta o instrumento de procuração inserido a fls. 132 e contrato de fls. 19/21.

Horácio Terruggi Caron, por seu turno, cedeu, em 2003, os direitos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

havidos de Alex Sandro e Marta, a Renato Cassio Soares de Barros. A propósito, confira-se fls. 19/21.

Renato Cassio Soares de Barros, quando de sua separação judicial, cedeu os direitos havidos de Horácio, a Solange Correia Soares de Barros. Esta cedeu seus direitos aos autores. A propósito, confira-se fls. 09/15 e fls. 22/23.

Alex e Marta anuíram à cessão efetuada aos autores, como se vê a fls. 09/15.

Sucedo, porém, que a COHAB não anuiu às cessões.

Destarte, o contrato junto à COHAB continuou em nome de Alex Sandro, como dá conta o documento de fls. 106, muito embora as prestações do financiamento tenham sido pagas pelos sucessivos cessionários.

Antes do término do pagamento do financiamento pelos cessionários, frise-se, Alex faleceu.

Destarte, o seguro estipulado para o SFH, cujo prêmio estava embutido nas prestações, como dá conta a cláusula 15ª. do contrato (fls. 108), quitou o débito remanescente.

Tendo havido quitação antecipada do financiamento, a representante do Espólio de Alex Sandro, exige dos autores o pagamento da quantia correspondente às 165 prestações quitadas pelo seguro, para que libere o imóvel junto à COHAB, posto que perante a esta, o falecido Alex Sandro é o promitente comprador.

Tal pretensão, como acima observado, não tem fomento jurídico.

Em verdade, não passa de tentativa de enriquecimento ilícito.

De fato, desde setembro de 2000, Alex e sua mulher, por força de contrato particular de cessão, não pagavam prestações sobre o imóvel e não detinham sobre ele, de fato, qualquer direito. A propósito, confira-se fls. 19/21.

Sequer pagavam o seguro que ensejou a quitação do débito.

Realmente, posto que há muito, haviam cedido seus direitos sobre o imóvel.

O seguro é contrato subordinado a evento aleatório.

In casu, tal evento foi a morte de Alex Sandro.

Ao cederem os seus direitos sobre o imóvel Alex e sua mulher assumiram os riscos decorrentes da cessão, dentre eles, o falecimento do mutuário e a quitação do débito.

Destarte, inadmissível, como bem observado pelo Ministério Público



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

a fls. 147, a tentativa de obtenção de vantagem financeira por parte da representante do espólio.

Ante todo o exposto, a procedência da ação é medida que se impõe.

Em outras palavras, procede a pretensão deduzida pelos autores, para que o espólio réu efetue a transferência do imóvel junto à COHAB para seus nomes.

Porém, não se pode impor ao requerido, por sua representante, pela força, que faça aquilo a que se obrigou quando da anuência à cessão de direitos aos autores.

Porém, o fato de não se poder força-lo à regularização do imóvel junto à COHAB, não impede que se reconheça aos autores, por força do art. 466-B, do CPC, o direito de obter sentença que produza o mesmo efeito da declaração prometida, ou seja, sentença que conforme magistério de Pontes de Miranda (Comentários ao Código de Processo Civil - vol. X/117 - comentário ao art. 639 – hoje revogado e que corresponde atualmente ao art. 466-B), tenha eficácia condenatória e executiva, do contrato de compra e venda que fora prometido.

A propósito, vejam-se os seguintes julgados:

“JTA 60/64 - Recurso provido para julgar o réu obrigado à declaração de vontade prometida, ressalvada a possibilidade de conversão da execução específica em indenização.”

“RT 531/118 - Pode o réu ser obrigado à declaração de vontade e a sentença transitada em julgado, produzirá todos os efeitos do contrato de compra e venda, tudo conforme os arts. 639 e 641, do CPC.”

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo procedente** a ação.

Em consequência, condeno o espólio réu a proceder em 10 dias, a transferência junto a COHAB/RP do imóvel objeto da matrícula no. 107331 (fls. 134), no Registro de Imóveis local, para o nome dos autores.

Fixo, para a hipótese de descumprimento do preceito, multa diária do valor de R\$ 50,00.

A multa diária de R\$ 50,00 deve incidir, única e exclusivamente, pelo período de 30 dias.

Segundo julgado publicado em JTJ 260/321 “embora a astreinte deva ser expressiva, a ponto de coagir o devedor a cumprir o preceito, não pode configurar-se como ônus excessivo, sob pena de se estar olvidando, com isso, as noções de equidade que devem pautar as decisões judiciais”.

Logo, a delimitação do valor da multa é de rigor.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760**

Transitada esta em julgado e caso não tenha sido feita a transferência pelo Espólio réu, esta sentença, produzirá junto à COHAB/RP, por força do que dispõe o art. 466-B, do CPC, todos os efeitos da declaração não emitida e permitirá aos suplicantes a obtenção de escritura definitiva do imóvel por parte daquela companhia.

Condeno o réu ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios, que fixo em 20% do valor atribuído à causa.

Face ao teor da documentação carreada aos autos, quando da contestação, concedo ao requerido os benefícios da Justiça Gratuita.

Destarte, suspendo a execução das verbas de sucumbência, até que reúna condições para pagamento.

Oficie-se, de imediato e ad cautelam, à COHAB/RP comunicando o inteiro teor desta, para que não seja liberado o imóvel objeto desta ação, mediante outorga de escritura a outrem, que não os autores.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 17 de setembro de 2013.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**