



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003402-34.2018.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Dorival Silvestre Junior e outro**
 Requerido: **Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários Spe - Ltda e outro**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

DORIVAL SILVESTRE JUNIOR e VALERIA KHODOR SILVESTRE ajuizaram ação de **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** contra **RESERVA DOS OITIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE. LTDA. e BANCO BRADESCO S/A.**, alegando, em resumo, que adquiriram um imóvel, identificado como a Unidade 0103 - Torre A4, com uma vaga de garagem nº 373, do Condomínio Reserva dos Oitis, nesta cidade. Sustentam que quitaram o imóvel e, até o momento, a primeira acionada não providenciou a baixa da hipoteca sobre o bem, o que impossibilita a outorga de escritura definitiva. Pleiteiam a adjudicação do imóvel.

Citado, o banco acionado apresentou contestação arguindo, em preliminar, a nulidade por defeito de representação processual e a ilegitimidade de parte. No mérito, rebateu a pretensão inicial, apontando a correção do procedimento, esclarecendo que a garantia hipotecária será excluída assim que primeira acionada quitar e liquidar o contrato de financiamento entabulado entre eles.

Devidamente citada, a acionada **RESERVA DOS OITIS** deixou transcorrer *in albis* o prazo para apresentação de contestação

Breve é o relatório.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

Registre-se, por primeiro, que a acionada Reserva dos Oitis foi regularmente citada (pág. 66) e não se insurgiu contra o pedido (pág. 80). Tal comportamento autoriza a aplicação dos efeitos da revelia.

A alegação de defeito de representação processual dos autores não merece prosperar, tendo em vista o documento apresentado às págs. 93/94.

A preliminar de ilegitimidade passiva da instituição financeira não prospera. Isso porque, a pretensão relativa à baixa da hipoteca afeta diretamente o banco acionado e é este quem resiste ao levantamento da hipoteca, que obsta o exercício do direito pretendido pelos autores.

Delineado, portanto, o interesse processual dos autores, em valer-se desta ação judicial, para obtenção da documentação necessária à transmissão legal do domínio.

Trata-se, aliás, de tema que já tem entendimento jurisprudencial pacificado.

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Comprovação do integral pagamento e consequente quitação – Ausência de outorga da escritura e de cancelamento da hipoteca, não obstante cumpridas todas as condições pelos compromissários compradores – Responsabilidade evidente da vendedora e do agente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

financeiro, a teor da Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça – Procedência da ação – Verba honorária bem fixada – Sentença confirmada – RECURSOS NÃO PROVIDOS” (Apelação nº 0007842-60.2012.8.26.0309, 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Elcio Trujillo, j. em 31/10/2016).

Rejeito, assim, as defesas processuais apresentadas.

Passa-se à apreciação do mérito.

Buscam os autores a adjudicação do imóvel descrito na inicial, ante a quitação. Assim, uma vez quitado o preço combinado para a aquisição da unidade imobiliária (pág. 35), a primeira acionada tinha a obrigação de outorgar a escritura pública definitiva do imóvel, bem como de retirar o gravame hipotecário que lhe pesa.

Por outro lado, tem os autores, promitentes-compradores, o direito de obter a regularização do imóvel adquirido, mediante providências que ensejam a transmissão do domínio, depois de quitado o bem, preservando-se, assim, a comutatividade contratual.

Com efeito, o contrato de promessa de compra e venda constitui ato jurídico perfeito e acabado, que não pode ser atingido por negociação da primeira acionada, construtora, com o banco acionado, agente financiador da obra, não aproveitando a estes a alusão ao prévio conhecimento dos adquirentes.

Nesse sentido, a Súmula 308, do E. Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que *"A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel"*.

Portanto, afigura-se ineficaz, em relação aos compradores, a hipoteca constituída pela construtora para a liquidação do empréstimo que contraiu.

Em precedentes, ora invocados como razão de decidir, se estabeleceu:

"AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - SFH - NORMAS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

PECULIARES - HIPOTECA DADA PELA INCORPORADORA EM FAVOR DO BANCO - INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO AO COMPRADOR - ENUNCIADO N. 83/STJ - RECURSO IMPROVIDO" (AgRg no AREsp 9.138/SP, 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, Relator. Ministro MASSAMI UYEDA, j. em 06/10/2011).

"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DESONERAÇÃO DE HIPOTECA. Comprador que quitou suas obrigações tem o direito à escritura do imóvel. Hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro que é ineficaz perante o adquirente do imóvel. Súmula 308 do STJ. Recurso desprovido" (Apelação 0102303-69.2012.8.26.0100, da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Carlos Teixeira Leite, j., 27.02.2017, vv.Uu.).

Em suma, de rigor a procedência do pedido inicial.

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE** esta ação movida por **DORIVAL SILVESTRE JUNIOR** e **VALERIA KHODOR SILVESTRE** contra **RESERVA DOS OITIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE. LTDA.** e **BANCO BRADESCO S/A.**, acolhendo o pedido inicial, para adjudicar o imóvel em favor dos autores, e declarar ineficaz em relação a eles a hipoteca registrada na matrícula 134.338 (do 1º Registro de Imóveis). Com o trânsito em julgado, servirá esta sentença, como título hábil para o registro (resolvido o mérito desta fase de conhecimento, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil). Sucumbentes, responderão os acionados, solidariamente, pelo reembolso das despesas processuais, custas em aberto e pelos honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, atualizado.

P.R.I.

Araraquara, 19 de outubro de 2018.

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