



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1003233-14.2019.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Compra e Venda**
Requerente: **Carlos Alberto Jordão e outro**
Requerido: **Ana Lúcia Lopes e outro**

CONCLUSÃO:

Em 21 de setembro de 2020, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Vânia Massarelli, Oficial Maior, digitei.

VISTOS, etc...

CARLOS ALBERTO JORDÃO e VALÉRIA REDIVO JORDÃO ajuizaram ação contra **LUDINALDO DE QUEIROZ ALVARES MENDES e ANA LUCIA LOPES**, alegando que no dia 16.04.2003 alienaram aos réus um imóvel (melhor descrito às fls. 02), recebendo todo o preço e transferindo para os compradores a posse do bem. Contudo, de forma indevida, os requeridos não providenciaram a lavratura da competente escritura que transferiria o domínio do bem para os seus nomes, o que acarretou ações judiciais contra si (execução fiscal de IPTU + cobrança de condomínio). Com base nisso, requereram a procedência da ação, para condenar os réus na obrigação de receberem a escritura do imóvel + pagamento dos tributos incidentes sobre o mesmo e arcarem com os consectários legais.

Citados de forma ficta (por hora certa) os réus deixaram transcorrer *in albis* o prazo para responderem a ação, razão pela qual foi nomeada Curadora Especial para defender seus interesses, que contestou a pretensão inicial por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

negativa geral.

É o relatório do essencial.

DECIDO.

O feito está maduro para julgamento, sendo desnecessário para o seu deslinde a produção de outras provas além das constantes dos autos. Cabível, portanto, o julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inc. I¹, do novo Código de Processo Civil.

É certo que a resposta com negação geral afasta, em princípio, os efeitos da revelia, nos termos do parágrafo único do art. 341² do Código de Processo Civil. Mas se é verdade que não se pode aceitar totalmente a presunção de veracidade dos fatos apontados pelos autores, não é menos correto concluir que impossível a eles a demonstração de circunstâncias que caberiam aos réus, por oposição aos fatos constitutivos do seu direito (nesse sentido já era o entendimento do **Extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo: Ap. c/ Rev. 426.297 - 9ª Câmara - Rel. Juiz EROS PICELI - J. 1.2.95; Ap. c/ Rev. 268.836 - 8ª Câmara - Rel. Juiz MARTINS COSTA - J. 10.8.87; EI 201.254 - 8ª Câmara - Rel. Juiz MARTINS COSTA - J. 29.9.87**, que foi mantido pela atual jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: **36ª Câmara de Direito Privado - Apelação nº 0158674-63.2006.8.26.0100, da Comarca de São Paulo; 16ª Câmara de Direito Privado - Apelação nº 0003395-65.2012.8.26.0006, da Comarca de São Paulo; 9ª Câmara Extraordinária de Direito Público - Apelação nº 0161998-22.2010.8.26.0100, da Comarca de São Paulo**).

De outra banda, temos que sopesar que os documentos juntados com a petição inicial (fls. 39-42) dão conta de que as partes firmaram instrumento particular de compromisso de venda e compra de um imóvel e que, quitado o

¹ Art. 355 - O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando: I - não houver necessidade de produção de outras provas;

² Art. 341 - ...Parágrafo único. O ônus da impugnação especificada dos fatos não se aplica ao defensor público, ao advogado dativo e ao curador especial.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro

CEP: 09040-906 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

preço ajustado, os autores pretendem cumprir seu dever de outorgar a respectiva escritura definitiva, sendo que não lograram êxito neste sentido, em virtude da inércia dos adquirentes do bem.

Pois bem, em atenção ao princípio da boa-fé objetiva e da função social do contrato, assiste razão aos autores ao pretender se eximir do título de propriedade sobre imóvel efetivamente alienado.

Cabível, portanto, a condenação dos réus na obrigação de receber a outorga de escritura definitiva, conforme o entendimento do tribunal bandeirante.

“OBRIGAÇÃO DE FAZER. PRETENSÃO DEDUZIDA PELA VENDEDORA VISANDO COMPELIR O COMPRADOR A REGULARIZAR A PROPRIEDADE. OBRIGAÇÃO NÃO INFIRMADA PELO RÉU. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 490 DO CÓDIGO CIVIL. DESPESAS DE REGISTRO A CARGO DO ADQUIRENTE. MULTA COMINATÓRIA FIXADA A CONTENTO. AÇÃO PROCEDENTE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1012065-80.2017.8.26.0562, Rel. Des. Erickson Gavazza Marques, j. 16/09/2019).

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. O VENDEDOR PRETENDE COMPELIR O COMPRADOR A PROVIDENCIAR O REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. INDEFERIMENTO DA INICIAL. SENTENÇA QUE DEVE SER ANULADA. INTERESSE DE AGIR. APELAÇÃO DO AUTOR PROVIDA PARA ANULAR A SENTENÇA. 1. Sentença que indeferiu a petição inicial e julgou extinta, sem julgamento do mérito, a ação de obrigação de fazer movida pelo vendedor do imóvel, por falta de interesse de agir. 2. O vendedor pretende compelir o comprador a providenciar o registro da escritura pública de compra e venda. 3. Hipótese de anulação da sentença. Interesse de agir. Enquanto não efetuado o registro da escritura, o imóvel continua sob o domínio do vendedor, acarretando todas as consequências daí decorrentes, como, por exemplo, a responsabilidade pelas obrigações propter rem, pelo fato da coisa, etc. Precedentes. 4. Apelação do autor provida para anular a sentença” (TJSP, 9ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1019007-54.2014.8.26.0071, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. 14/06/2016).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro

CEP: 09040-906 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

“OBRIGAÇÃO DE FAZER. Ação ajuizada pelo vendedor contra o comprador para compeli-lo a promover a transferência do imóvel. Preço integralmente quitado. Recusa injustificada. Violação ao princípio da boa-fé. Obrigação de o adquirente registrar a aquisição. Concessão de prazo razoável para efetivação da obrigação. Astreintes adequadamente fixadas. Benefício da gratuidade da justiça que se estende aos emolumentos devidos em razão de registro ou averbação de ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial (art. 98, § 1º, IX, do CPC). Gratuidade, todavia, que não alcança os impostos. Recurso parcialmente provido. LITIGÂNCIA DE MÁ- FÉ. Inocorrência das hipóteses do artigo 80, do NCPC. Inaplicabilidade da multa a que alude o artigo 81, do CPC” (TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1001098-33.2018.8.26.0079, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 10/04/2019).

Por fim, observe-se que, com o registro da escritura definitiva de compra e venda do imóvel em comento na respectiva matrícula, não mais subsistirá qualquer responsabilidade dos autores pelo pagamento de eventuais despesas de IPTU em aberto e verbas condominiais, por se tratarem de dívidas *propter rem*.

Diante do exposto, **julgo procedente** a ação ajuizada por **CARLOS ALBERTO JORDÃO** e **VALÉRIA REDIVO JORDÃO** contra **LUDINALDO DE QUEIROZ ALVARES MENDES** e **ANA LUCIA LOPES**, para condenar os réus na obrigação de receber a outorga de escritura definitiva da venda e compra do imóvel objeto do litígio, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada ao valor do imóvel.

Tendo em vista a sucumbência suportada – que é objetiva³ e de acordo com o art. 85, parágrafo segundo⁴, do Código de Processo Civil, arcarão os réus com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora arbitrados, em 10% sobre o valor atribuído a demanda.

Para efeito de preparo do recurso de apelação

³ O ônus da sucumbência aplica-se independente da boa-fé com que tenha agido o vencido e os encargos decorrem exclusivamente da derrota experimentada pela parte – nesse sentido: STJ-JTAERGS 77/332.

⁴ Art. 85 - A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. ... Parágrafo segundo - Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

7ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro

CEP: 09040-906 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

(art. 4º, parágrafo segundo⁵ da Lei n. 11.608 de 29 de dezembro de 2003), fixo o valor base de cálculo aquele atribuído a demanda.

P.R.I.

Santo André, 21 de setembro de 2020.

MÁRCIO BONETTI

Juiz de Direito

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

⁵ Art. 4 - O recolhimento da taxa judiciária será feito da seguinte forma:...Parágrafo segundo - Nas hipóteses de pedido condenatório, o valor do preparo a que se refere o inciso II, será calculado sobre o valor fixado na sentença, se for líquido, ou, se ilíquido, sobre o valor fixado equitativamente para esse fim, pelo MM. Juiz de Direito, de modo a viabilizar o acesso à Justiça, observado o disposto no parágrafo primeiro.