

Obrigação de Fazer – Autos 1.020/2009.

Autor: José Pedro da Silva.

R : JM Empreendimentos Imobiliários.

S E N T E N   A

I – RELATÓRIO

José Pedro da Silva, já qualificado nos autos, propôs **a o de obriga o de fazer** em face de **JM Empreendimentos Imobiliários**, também já qualificado. Alegou, em síntese, que, em contrapartida aos serviços prestados   ré, no empreendimento denominado “Estância Senhorinha”, recebeu como pagamento, mediante contrato particular de compromisso de venda e compra, os imóveis discriminados na inicial. Todavia, até então, não conseguiu averbar os respectivos contratos junto   mat ricula dos imóveis, ante às irregularidades existentes no registro do loteamento, tampouco lhe foram outorgadas as correspondentes escrituras. Diante disso, requereu, mediante antecipaq o de tutela, ordem para que o réu registre o loteamento Estância Senhorinha perante o Cartório de Registro de Imóveis, bem como outorgue as escrituras correspondentes, sob pena de multa diária, com posterior procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Os pedidos de antecipaq o de tutela foram indeferidos (fls.48).

 s fls. 83 constatou-se a nulidade da cita o realizada às fls.50.

Em contesta o (fls. 92/101), a ré arguiu carência de a o, sob o argumento de que os serviços descritos na cláusula 2 , do contrato de fls.16/18 não foram prestados integralmente, o que obsta a pretensão de receber o que foi convencionado. Alegou, ainda, ausência dos pressupostos

para concessão de antecipação de tutela e litigância de má-fé. Em conclusão, requereu a extinção do processo, sem resolução do mérito, e, sucessivamente, a improcedência dos pedidos, aplicando-se ao autor as verbas legais.

Realizada audiência do art. 331, do CPC, sem conciliação (fls.110).

Decisão de saneamento às fls. 112/113.

No curso da instrução foram colhidas provas orais (fls. 136/143) e juntado documento (fls. 144), seguido de manifestações (fls. 145/150 e 151/152).

II – FUNDAMENTAÇÃO

A preliminar de carência de ação, sob o argumento de que não houve pagamento integral pelos serviços, a rigor, é tema de mérito, porquanto, se acolhida, conduzirá à improcedência dos pedidos, pelo que será analisada em sede própria.

Com efeito, o autor alega, em suma, que realizou empreitada em favor do réu, porém não recebeu o pagamento na forma convencional. O réu, por seu turno, sustenta que os serviços não foram prestados de forma integral, razão pela qual não há de se cogitar em inadimplemento de sua parte.

Pois bem, do exame dos autos, verifica-se que, de fato, as partes firmaram entre si “*contrato de prestação de serviços de mão de obra*” (fls. 16/18), pelo qual o autor se obrigou a proceder a serviços de abertura, corte, aterro nas ruas e avenidas situadas no loteamento denominado “*Estância Senhorinha*”.

A prova documental carreada já leva a crer que os serviços foram prestados de maneira correta e integral, tanto que houve a celebração do instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 23/26), que teve por objeto justamente a transferência de lotes em favor do autor, o que constituía, na empreitada, o preço ajustado entre as partes para execução dos serviços. Nesta ordem de idéias, se não houve execução a contento dos serviços, por qual motivo foi firmado o compromisso referido?

Não bastasse isso, a prova oral coligida também foi categórica em afirmar que houve o cumprimento integral dos serviços convencionados. Neste sentido, bastante esclarecedor o depoimento de Marcos Vieira Cardoso (fls. 141), ao dizer: “*O serviço foi feito conforme combinado e fiscalizado pela prefeitura. Foi pago em terreno (...) mas tá nesse rolo (...) O serviço foi concluído (...) aí a JM deu os terrenos, mas não sabe se os terrenos estão registrados, se o loteamento está regular*”.

As testemunhas Marco Aurélio Borges da Costa (fls. 142) e Marcos Godói Coronado (fls. 143), por seu turno, embora não tenham prestado informações detalhadas sobre as circunstâncias do fato – *cumprimento integral, ou não, do contrato* –, também não prestaram informes no sentido de que albergasse a tese da ré.

Diante deste cenário probatório, conclui-se que o autor se desincumbiu a contento da prova dos fatos constitutivos do seu direito, ônus que lhe incumbia, nos termos do artigo 333, inciso I, do CPC, enquanto o réu não trouxe aos autos prova dos fatos impeditivos ao direito do autor alegados em contestação (CPC, art. 333, inc. II), ônus que lhe competia, impondo-se procedência do pedido, nos termos do dispositivo.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedente** o pedido contido na inicial, para que outorgue escrituras definitivas e proceda aos registros imobiliários respectivos, nos termos firmados nos contratos de fls. 23/26, sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais). Por conseguinte, condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 3.000,00 (três mil reais), sopesados os critérios legais (CPC, art. 20, § 4º), observado o disposto nos artigos 11 e 12 da Lei n. 1.060/50, vez que ora deferido o requerimento de fls. 98.

Quanto ao requerimento contido no item “d”, do pedido (fls. 11), no sentido de que este juízo adote providência que assegure o resultado prático do adimplemento, tem-se que este somente poderá ser objeto de análise em fase executiva, se frustrado o cumprimento espontâneo da obrigação.

Não há de se cogitar, outrossim, nas sanções por litigância de má-fé, porquanto não identificadas na espécie quaisquer das hipóteses previstas no art. 17, do CPC.

A execução desta decisão está condicionada ao seu trânsito em julgado, ratificada neste ponto a decisão de fls. 48, haja vista que preservadas as circunstâncias fático-jurídicas ali expostas.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 25 de março de 2011.

José Ricardo Alvarez Vianna

Juiz de Direito