

Obrigação de Fazer – Autos 944/2009.

Autores: Mauri Bezerra de Campo e Outro.

R : Eldorado Empreendimentos Imobiliários Ltda.

S E N T E N   A

I – RELATÓRIO

Mauri Bezerra de Campo e Hélio Lino Mariano, já qualificados nos autos, propuseram **a o de obriga o de fazer** em face de **Eldorado Empreendimentos Imobiliários Ltda**, também já qualificada. Alegaram, em síntese, que, em 04/09/2007, adquiriram da r , mediante compromisso de compra e venda, datas de terras n  08, 09 e 10, todas da quadra n  21, do loteamento Jardim Alto da Boa Vista II, as quais, é época, encontravam-se em processo de subdivisão perante o Município de Londrina. No entanto, apesar da ré ter se comprometido nesse sentido, não finalizou a subdivisão mencionada. Diante disso, requereram fosse a ré compelida a realizar a subdivisão das datas, outorgando-lhes as escrituras públicas definitivas correspondentes livres e desembaraçadas de  nus, bem como condena o da ré em perdas e danos, mediante a procedência dos pedidos, observada a sucumbência. Sucessivamente, requereu a devolu o do valor pago, devidamente atualizado e acrescido de juros legais.

Em contesta o (fls. 40/50), a ré arguiu inépcia da inicial e carência da a o, argumentando que o contrato supostamente celebrado entre as partes decorreu de simula o de compra e venda. No mérito, alegou que o loteamento em questão encontra-se devidamente regularizado perante o Município. Argumentou, no entanto, que os lotes pleiteados pelos autores não existem, e, desde 27/10/1982, há registro de hipoteca sobre a integralidade da quadra n  21 a favor do Município, o que, entre

outros problemas, obsta à subdivisão. Reforçou a tese de nulidade do contrato, salientando, outrossim, que os signatários do contrato (João Chagas dos Santos e Sueli Torlai dos Santos), usaram o nome da empresa de forma fraudulenta, devendo toda a responsabilidade a eles ser atribuída, como pessoas físicas. Em conclusão, requereu a extinção do processo sem análise do mérito e sucessivamente a improcedência dos pedidos, aplicando-se aos autores as verbas legais.

Réplica às fls. 90/95, ocasião em que os autores requereram a condenação da ré em litigância de má-fé.

Realizada audiência do art. 331, do CPC, sem conciliação. Na ocasião, as preliminares foram analisadas e rejeitadas (fls. 102/103), deferindo-se a produção de prova oral.

No curso da instrução foi colhida prova oral (fls. 128/129), com razões finais remissivas.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Preliminares

As preliminares já foram analisadas e rejeitas por ocasião da decisão de saneamento (fls.102/103), sendo desnecessárias maiores considerações a respeito.

2 – Mérito

Os autores alicerçam seus pedidos na existência do compromisso de compra e venda de fls. 08/11, em que consta como “promitente vendedora”, Eldorado Empreendimento Imobiliários Ltda, à época, representada por seus sócios João Chagas dos Santos e Sueli Torlai dos Santos e “compromissários compradores” Mauri Bezerra de Campos e

Helio Lino Mariano, tendo como objeto as datas de terras, sob nº 08,09 e 10, todas da quadra nº 21, do Jardim Alto da Boa Vista II.

A ré, por seu turno, sustenta a nulidade de mencionado contrato, argumentando que tal instrumento é oriundo de uma simulação de compra e venda entre as partes, salientando, ainda, que, apesar da Eldorado Empreendimentos constar como “compromitente vendedora”, a simulação foi realizada pelos antigos sócios (João Chagas dos Santos e Sueli Torlai dos Santos), na condição de pessoas físicas, razão pela qual eventual obrigação somente deles poderia ser exigida.

Pois bem, extrai-se da prova oral colhida nos autos (Domitílio Geraldino Figueiredo e Milton José Balbino – fls. 128/129) que os autores, a bem da verdade, não compraram, na acepção jurídica do termo, os lotes cuja subdivisão se pretende, mas, sim, os receberam em “dação em pagamento”, o que, a princípio, indicaria suposta simulação, mediante leitura afoita do contido no § 1º, inc. II, do art. 167, do Código Civil.

Ocorre que, o próprio *caput* do art. 167, consigna que, apesar da nulidade do negócio jurídico simulado, “*subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma*”, o que se amolda ao caso dos autos, permitindo, assim, aos autores, exigir da ré, o que restou convencionado formalmente entre as partes.

De outra parte, a ré não logrou êxito em demonstrar que a obrigação assumida era de responsabilidade pessoal dos ex-sócios da empresa ré, ônus que lhe incumbia (CPC, art. 333, inc. II). Assim, demonstrado nos autos que a ré, à época da celebração do negócio jurídico, encontrava-se devidamente representada (fls. 120/122), deve esta arcar com eventuais responsabilidades contratuais então assumidas, sem prejuízo de deduzir ação própria em face dos atuais sócios da empresa ré.

Nesse contexto, extrai-se do contrato firmado entre as partes o seguinte (fls.08/09):

“A compromitente vendedora a justo título tornou-se senhora e legítima proprietária dos seguintes imóveis: - Datas de terras n.ºs 08 (oito), 09 (nove) e 10 (dez), todas da quadra n.º. 21 (vinte e um), medindo a área de 286,00 metros quadrados, cada uma, situadas no loteamento denominado “Jardim Alto da Boa Vista II”, nesta cidade de Londrina, sem benfeitorias. OBS: Cujos imóveis encontram-se em processo de subdivisão junto a Prefeitura Municipal de Londrina-PR e demais órgãos competentes, ficando ajustado que todas as despesas para tal subdivisão e averbação junto ao registro de imóveis competente correrão por conta única e exclusiva da ora compromitente vendedora, ficando finalmente ajustado entre as partes que a ora compromitente vendedora obriga-se a regularizar tal subdivisão bem como averbá-la junto ao Registro de Imóveis do 2.º. Ofício desta Comarca de Londrina-PR, no prazo máximo de até o dia 15 de Dezembro de 2.007.”

Da leitura da cláusula acima, conclui-se que a ré deixou de cumprir aquilo que previamente pactuou com os autores, isto é, regularizar a subdivisão dos lotes e averbá-la junto ao Registro de Imóveis até 15/12/2007, impondo-se, dessa forma, ao menos em parte, a procedência dos pedidos, nos termos do dispositivo.

Quanto ao pedido de que a ré *“entregue os referidos imóveis completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames, inclusive hipotecas legais ou convencionais, comprovando nos autos a quitação dos impostos, taxas e contribuições, relativas ao imóveis”*, não há como prosperar, tendo em vista que a cláusula terceira do contrato previu: *“O pagamento de todos os impostos, taxas, água, energia elétrica, e demais encargos devidos pelos imóveis compromissados, até a*

presente data fica sob responsabilidade exclusiva da compromitente vendedora, sendo que a partir desta data será de exclusiva responsabilidade dos compromissários compradores”, o que não afigura abusivo, e, portanto, deve prevalecer.

De outra parte, mero descumprimento contratual não enseja, por si só, condenação em perdas e danos, cabendo à parte interessada demonstrar, no caso concreto, eventuais prejuízos, o que não fez.

Por derradeiro, a existência de eventuais óbices legais e/ou administrativos no tocante à possibilidade de subdivisão dos lotes não impede a procedência do pedido, cabendo aos autores, se for o caso, posteriormente, pleitearem a conversão em perdas e danos.

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

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes em parte (CPC, art. 269,I)** os pedidos, a fim de determinar à ré que promova junto aos órgãos oficiais competentes, imediatamente, a subdivisão dos lotes, conforme requerido na inicial, sob pena de multa diária, ora arbitrada em R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Condeno a ré, ainda, após a subdivisão do lotes, à outorga da escritura definitiva, referente aos lotes individualizados na inicial, sob pena de multa diária, ora arbitrada em R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Rejeita-se, os demais pedidos.

Considerando o contexto desta decisão, com base no artigo 21, “*caput*”, do CPC, determino que as custas e despesas processuais

fiquem rateadas em 80% (oitenta por cento) a cargo da ré, e 20% (vinte por cento) a cargo dos autores.

Quanto aos honorários advocatícios, arbitro em R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) em favor dos procuradores do autores, e em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) para os procuradores da ré (CPC, art. 20, §§ 3º e 4º), ressalvado o direito autônomo de cada profissional¹, observado em favor dos autores o disposto nos arts. 11 e 12, da Lei nº 1.060/50, eis que beneficiários da assistência judiciária.

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

Londrina, 02 de agosto de 2011.

José Ricardo Alvarez Vianna
Juiz de Direito

¹ Súmula 306 do STJ - Os honorários advocatícios devem ser compensados quando houver sucumbência recíproca, assegurado o direito autônomo do advogado à execução do saldo sem excluir a legitimidade da própria parte.