



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
10ª VARA CÍVEL
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1036637-34.2017.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Hipoteca**
 Requerente: **Alexandre Marcelo Ferreira Carvalho**
 Requerido: **Bmx Realizações Imobiliárias e Participações S.a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Prativiera**

Vistos.

ALEXANDRE MARCELO FERREIRA

CARVALHO move ação de obrigação de fazer em face de **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**. Em resumo, alega que firmou com o réu contrato de compromisso de compra e venda, pelo qual se comprometeu a adquirir o imóvel descrito na inicial. O contrato foi celebrado com o réu, que financiou o empreendimento com instituição financeira, que instituiu alienação fiduciária sobre o imóvel, razão pela qual, necessita a liberação desse ônus para pleno exercício dos direitos inerentes ao domínio. O preço convencionado foi integralmente pago, porém não foi outorgada a escritura de compra e venda. Requer a procedência da ação para o fim de compelir o réu a proceder a esse levantamento.

O réu, pessoalmente citado, contesta a ação aduzindo, em síntese, que não se opõe ao pedido, mas não foi possível, ainda a liberação da hipoteca, em razão de sua delicada situação financeira, decorrente da crise que o país vive, situação que caracteriza excludente de responsabilidade.

Houve réplica.

É o relatório do essencial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
10ª VARA CÍVEL
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Fundamento e decido.

Trata-se de questão unicamente de direito, que dispensa a produção de outras provas além das que instruem os autos, motivo autorizante de se dar o julgamento no estado do processo, modalidade julgamento antecipado da lide.

A restrição consistente na alienação fiduciária do bem para financiamento da obra deve ser levantada, porque ela representa relação jurídica existente, exclusivamente, entre o réu e o financiador, da qual o autor não participa e não pode ter sua unidade gravada com ônus por dívida pela qual não tem qualquer responsabilidade.

Se há pendência quanto ao financiamento da obra, a celeuma envolve e deve ser dirimida entre o réu e o financiador, sem prejuízo dos direitos do autor adquirente da unidade gravada. Mais que isso, a questão já está sumulada pelo STJ (súmula 308), que estabeleceu que a hipoteca não tem qualquer efeito de direito em relação aos adquirentes das unidades autônomas, pouco importando se a aquisição se dá para uso próprio ou para revenda. A situação jurídica é a mesma e o direito do autor é manifesto.

De outro lado, dificuldades financeiras do réu não se caracterizam como excludente de suas responsabilidades contratuais, razão pela qual, se impõe a procedência do pedido.

Os demais argumentos trazidos aos autos pelas partes, embora fortes e fundamentados em teses jurídicas conhecidas deste magistrado e aceitas por parte da doutrina e jurisprudência, não têm,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
10ª VARA CÍVEL
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

por si só, o condão de infirmar a conclusão adotada para desfecho da lide nestes autos, que veio lastreada em fatos e interpretação das provas e à luz de clara argumentação jurídica na conclusão e, finalmente, norteado pelo princípio do livre convencimento motivado do julgador, que se sustenta por si só, a despeito do que mais se argumentou.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, a fim de condenar o réu a providenciar a baixa da alienação fiduciária que pesa contra a unidade do autor, em 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite de 120 (cento e vinte) dias. **JULGO EXTINTO** o processo, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Pelos ônus da sucumbência, arcará a parte ré com as custas e despesas do processo, bem como honorários de advogado da parte contrária, que se fixa em 15% do valor da causa, atualizado.

P.R.I.

São Paulo, 30 de agosto de 2017.

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