



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**26ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1124869-14.2020.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **Rodolpho de Souza Costa e outro**  
 Requerido: **Gafisa S/A**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Albertini Nani Viaro**

Vistos.

RODOLPHO DE SOUZA COSTA e VITORIA ANNA RITA LEARDI DE SOUZA COSTA ajuizaram a presente ação em face de GAFISA S/A. Alegaram que em 09/06/2020 firmaram compromisso de compra e venda com a requerida para aquisição do Apartamento nº 202ª do Condomínio “Smart Santa Cecília”. O imóvel foi comprometido pelo valor total de R\$ 421.120,00, que foi quitado à vista, mediante transferência bancária por TED/DOC, tendo a requerida emitida termo de quitação. Apesar disso, a requerida não lhes outorgou a Escritura Definitiva do imóvel. Alegaram que a requerida possui diversas ações distribuídas contra si, o que gerou inúmeras averbações de indisponibilidade que recaíram sobre o imóvel discutido, porém, tais gravames foram cancelados por certificado na matrícula. Assim, já cumprido integralmente com a sua obrigação, buscam a outorga da Escritura Definitiva, sob pena de multa diária. Também alegaram que, após a celebração do contrato, tiveram que pagar taxas condominiais e valores de IPTU de período anterior à compra do imóvel, que seria de responsabilidade exclusiva da requerida, arcando com a quantia de R\$ 16.967,74. Disseram que vêm solicitando o reembolso dos valores pagos desde agosto/2020. No entanto, até o momento, não obtiveram êxito em suas cobranças. Buscam, assim, o ressarcimento dos valores. Por fim, alegaram ter sofrido danos morais, pleiteando a reparação pela requerida.

Contestação às fls. 188/201. Alegou que a parte autora não teria efetuado pagamento das custas cartorárias para outorga da escritura definitiva. Assim, nunca houve recusa por parte da ré. Afirmou que as anotações de indisponibilidade apenas foram realizadas, pois os autores deixaram de realizar o procedimento para a transferência da propriedade. Quanto aos valores de IPTU e cotas condominiais defendeu que, mesmo sem terem a posse, por serem compromissários compradores, devem concorrer para as despesas de conservação da coisa. Ainda,

**1124869-14.2020.8.26.0100 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**26ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

haveria previsão contratual expressa nesse sentido (cláusula 7.4.4). Por fim, alegou a inexistência de danos morais.

Réplica às fls. 263/270. Alegaram os autores, em síntese, que não haveria como efetuar o pagamento das custas cartorárias, tendo em vista as indisponibilidades averbadas. Ainda, a própria requerida reconhece em e-mail os transtornos causados pela não outorga da Escritura, se comprometendo a resolver a questão – o que não teria sido feito até a presente data. Alegou que quando da venda do imóvel, já estavam averbadas várias indisponibilidades, não havendo que se falar em inércia dos requerentes. Defenderam que a responsabilidade da requerida em arcar com as taxas condominiais e IPTUs anteriores à compra estão no item 5.1.5 do contrato e que a requerida age de má-fé ao mencionar em sua contestação cláusula que não faz parte do contrato de compra e venda firmado entre as partes. Por fim, pleiteou a sua condenação em multam por litigância de má-fé.

**FUNDAMENTO.**

Os pressupostos de existência e desenvolvimento válido e regular do processo estão presentes. A petição inicial preencheu os requisitos previstos na legislação processual e os documentos utilizados para instruí-la são suficientes para amparar os fatos narrados e o pedido realizado.

As condições da ação devem ser aferidas tal como alegados os fatos na inicial, e, na hipótese, foram demonstradas.

A legitimidade processual foi delineada, porquanto estabelecida, ainda que em tese, pertinência subjetiva das partes com o direito material indicado. O interesse de agir, pelo binômio necessidade-adequação, foi demonstrado.

Desnecessária a realização de outras diligências, passo, desde logo, ao exame do mérito do pleito formulado.

Incontroverso o contrato firmado (fls. 17/42), bem como a quitação do preço (fls. 43/45), inegável o dever da ré em outorgar a escritura definitiva aos autores, nos termos da cláusula 5.2 do compromisso de compra e venda.

Nesse âmbito, muito embora a ré alegue que não houve recusa em cumprir com a sua obrigação contratual, o que se verifica dos autos é justamente o contrário, conforme e-mail de fls. 145.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**26ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Segundo consta, a matrícula do imóvel possui diversas averbações de indisponibilidade, alegando a ré no referido e-mail que:

*“[...] até o dia 31/07/2020, judicialmente, já adquirimos todas as decisões de cancelamento das indisponibilidades apresentadas, bem como as apresentamos aos respectivos cartórios de registros de imóveis para baixa, restando pendente, portanto, apenas o prazo do cartório.*

*O cartório tem um prazo de 15 (quinze) dias para conclusão.*

*Há no momento duas indisponibilidades em tratativas, o prazo de regularização da Gafisa é de 7 dias e 15 dias da baixa do cartório.”*

Ocorre que, decorrido os prazos mencionados, as indisponibilidades ainda permaneciam na matrícula do imóvel, conforme certidão extraída em 15/10/2020 (fls. 46/63).

Assim, evidente que não houve qualquer inércia por parte dos autores em pagar as custas do cartório, tendo em vista que sequer as indisponibilidades foram canceladas, oportunizando o regular registro da propriedade.

Aliás, também não se sustenta o argumento de que os autores teriam demorado a promover o registro, tendo em vista que, na data da celebração do contrato, em 09/06/2020 (fls. 17/42), já havia indisponibilidades averbadas na matrícula (fls. 49/53).

E a que tudo indica, os gravames ainda permanecem sobre o imóvel até hoje, tendo em vista que a ré não apresentou qualquer documento a fim de comprovar o seu cancelamento.

Assim, evidente a culpa exclusiva da ré, devendo ser reconhecido o direito dos autores à escritura definitiva.

Ocorre que, conforme é sabido, o reconhecimento à escritura definitiva, por si só, não dará o direito a ingressar no folio, pois o contrato definitivo está sujeito, como qualquer título, ao exame qualificador do oficial registrador e à obediência aos princípios registrários (especialidade e continuidade).

Nesse sentido, confira-se:

*Obrigação de fazer. Outorga de escritura. Existência de decreto de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**26ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*indisponibilidade de bens do vendedor. Ausência de óbice ao exame do pedido. Negócio anterior e que envolve objeto específico. Interesse processual configurado. Extinção do processo afastada. Causa madura. Adquirentes que fazem jus à escritura, por sentença substitutiva do pretendido ato negocial. Precedentes. Título que, contudo, representando modo derivado de aquisição da propriedade, não terá acesso imediato ao registro imobiliário enquanto não superados os entraves formais. Recurso provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1000683-50.2018.8.26.0370; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Azul Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 18/06/2021; Data de Registro: 18/06/2021)*

Por isso, necessário também que se determine que a parte ré providencie o necessário para a baixa das indisponibilidades, o que é obrigação do vendedor que se comprometeu a vender o imóvel livre de qualquer ônus.

Nessa linha:

*“OBRIGAÇÃO DE FAZER. Aquisição de 02 lotes, com quitação integral do preço sem a correspondente outorga das escrituras públicas. Indisponibilidade averbada na matrícula do imóvel. Alegação de que a recusa não é infundada. Impossibilidade do pleno exercício do direito de propriedade após investimento imobiliário. Fatos indicativos de que o gravame permanecerá sobre o lote do autor. Ré que não apresenta qualquer documento a fim de comprovar a origem da indisponibilidade ou a possibilidade de seu levantamento o que afasta a alegação de boa-fé. Os fatos permanecem os mesmos desde a propositura da ação (agosto de 2018) tendo, inclusive a ré, oferecido a troca do lote ao autor. Apenas a certidão de matrícula do lote 32 foi acostada (fls. 106). Ausência de demonstração de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Ônus da ré. Inteligência dos artigos 373, II, do CPC e 6º, VIII, do CDC. Rechaçada a pretensão da ré de substituir a obrigação de fazer imposta pela possibilidade de o autor propor ação de adjudicação compulsória. Prazo de 30 dias fixado para outorga das escrituras dos imóveis, livres e desembaraçadas de ônus, ou o ressarcimento pelo valor de mercado dos imóveis. A obrigação reconhecida foi a exata entrega dos bens com outorga das escrituras definitivas, do que decorre que sua conversão somente será considerada efetiva e suficiente se considerado o valor atual de mercado. HONORÁRIOS. O Magistrado considerou como parâmetro o "valor da causa" e não o da "condenação" o que colide com o disposto no artigo 85 do CPC. Majoração da verba honorária devida ao patrono da parte autora, por aplicação do §11 do artigo 85 do CPC, para 15% do valor da condenação. Recurso não provido.”*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**26ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

(TJSP; Apelação Cível 1000959-72.2018.8.26.0470; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Porangaba - Vara Única; Data do Julgamento: 29/06/2021; Data de Registro: 29/06/2021)

De outra parte, o pedido de reembolso também merece prosperar.

Denota-se do contrato entabulado entre as partes que os autores apenas ficaram encarregados pelas despesas condominiais e IPTU a partir da data da celebração do negócio, em 09/06/2020 (Cláusula 5.1.5 – fls. 35).

Assim, tendo em vista que arcaram com os valores atrasados e anteriores a tal data (fls. 64/97), de rigor o ressarcimento.

Quanto aos danos morais, resta evidente que o campo dos meros dissabores foi superado com a frustração grave de legítima expectativa de confiança depositada pelos autores na atuação da ré, presumindo-se abalo moral suportado diante da impossibilidade de exercer plenamente o seu direito de propriedade depois de terem realizado alto investimento imobiliário, somado a diversos imbróglis de cunho administrativo e judicial que tiveram que enfrentar, inclusive com efetivo prejuízo pecuniário, tudo derivado do direto e exclusivo inadimplemento da ré.

No caso, levando em consideração as circunstâncias e as condições econômicas dos envolvidos, e tendo em conta o valor do próprio contrato, razoável a fixação de compensação em R\$ 84.224,00, equivalente a 20% do contrato originariamente celebrado.

Por fim, no tocante à alegada litigância de má fé, há diferenças bem delimitadas entre o exercício do direito de defesa, e apresentação de contestação sem fundamento, manifestamente contrária à prova dos autos e alterando a verdade dos fatos.

E, nesse sentido, é fácil perceber a manipulação dolosa de informações na contestação da ré, que (i) defendeu que os autores teriam se recusado a pagar as custas cartorárias, em manifesto descompasso com as indisponibilidades averbadas na matrícula do imóvel e e-mails trocados, nos quais, inclusive, haviam estipulado prazo para cancelamento das averbações – o que não veio a ocorrer; (ii) afirmou que as anotações de indisponibilidade só ocorreram em virtude da morosidade dos autores, também em evidente contrariedade à matrícula juntada, na qual denota-se que as indisponibilidades já eram anteriores ao negócio celebrado entre as partes; e (iii) juntou aos autos e defendeu a aplicação de cláusula de contrato diverso ao dos autores, na tentativa de afastar



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**26ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

a sua responsabilidade pelo reembolso das despesas condominiais e IPTU anteriores ao negócio (fls. 196).

Por certo, tal postura é incompatível com a seriedade do processo e ao dever geral de cooperação, e não pode ser normalizada, como se fosse mera utilização dos mecanismos inerentes ao direito de defesa.

Isso porque, vale a pena lembrar:

*“O processo não é um jogo de esperteza, mas instrumento ético da jurisdição para efetivação dos direitos de cidadania.” (REsp 65.906/DF, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira). O Código de Processo Civil (artigo 14, inciso II) impõe aos litigantes um comportamento regido pela lealdade e pela boa-fé, o que se traduz na obediência a um padrão de conduta que razoavelmente se espera de qualquer pessoa em uma relação jurídica impedindo a conduta abusiva e contrária à equidade” (STJ, 3a T., AgRg no REsp 709.372, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, ac. 24.05.2011, DJe 03.06.2011, g.n.).*

Assim, no contexto delineado, inequívoco o dolo, resta bem configurado o ato atentatório à dignidade da Justiça, pela infração do disposto no art. 77, incs. I e II, além da litigância de má-fé, pela prática das condutas previstas no art. 80, incs. I, II e V, todos do Código de Processo Civil, sendo de rigor a condenação em multa, que, sopesados os valores em discussão e a capacidade econômica da parte, deve ser fixada **em 9% do valor da causa atualizado**, sem prejuízo de majoração, em caso de reiteração.

O valor deverá ser recolhido em favor do **Fundo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, já que a conduta se deu em detrimento da credibilidade das instituições judiciárias, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, ficando desde logo advertida de que, na inércia poderão ser adotadas as medidas coercitivas necessárias.

Ainda, conforme se verifica, neste e em outros processos em tramitação perante este Foro, a ré GAFISA S/A vem apresentando postura temerária, inclusive para pagamento de títulos judiciais consolidados.

É importante observar, e as diversas indisponibilidades existentes nas matrículas corroboraram nesse sentido, que a GAFISA tem feito do descumprimento de suas obrigações, e sobretudo das obrigações perante o Poder Judiciário um autêntico **“modelo de negócio”**.

Aliás, igualmente sintomática a existência de cumprimentos de sentença em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**26ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

tramitação neste juízo em que nada se acha no CNPJ da matriz, havendo notícia de que estaria se valendo de outras subsidiárias para ocultação patrimonial.

Nesse sentido, a título de exemplo, o processo n. 5009869-12.2020.4.03.6100; 0005586-11.2019.8.26.0565; 0009816-36.2019.8.26.0100; 0065193-89.2019.8.26.0100; 1001997-91.2019.8.26.0565.

É notório, contudo, que a GAFISA é uma empresa listada na B3 e na Bolsa de Nova York.

Tais condutas, além de configurar evidente infração ao dever geral de cooperação processual, em tese, parecem contrariar aos ditames de governança que são exigidos das empresas listadas.

Ademais, esse tipo de conduta parece mesmo prejudicial à própria empresa – que responde por multa, honorários, além de juros superiores sabidamente aos da Selic – e assim, indiretamente aos investidores.

Em suma, a conduta adotada neste e em outros autos não parece compatível com a ética oficial da empresa, merecendo atenção do setor de governança (*compliance*).

Portanto, **servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como ofício**, à Diretoria de **Governança**, de **Compliance** (se distinta) e **Jurídica** da própria Gafisa, à **CVM, B3**, e à **New York Stocks Exchange** para que tomem as providências que entenderem cabíveis, **cabendo à parte autora encaminhar, comprovando posteriormente nos autos**.

**DECIDO.**

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial para

CONDENAR a ré na obrigação de fazer a outorgar a escritura do imóvel objeto dos autos e proceder ao respectivo registro, tudo no prazo de 60 dias **corridos** a contar da presente sentença, sob pena de incidência de multa diária de R\$ 1.000,00 até o valor máximo de R\$ 105.280,00.

Atingido tal valor, faculto a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, na devolução dos valores pagos para aquisição do imóvel, acrescido de correção monetário desde a data do contrato, juros de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da presente, sem prejuízo da execução da multa.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**26ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

CONDENAR a ré à restituição do valor de R\$ 16.967,74, com a incidência de correção monetária, pela Tabela do E. TJSP, desde cada desembolso, e juros legais de mora de 1% desde a citação;

CONDENAR a ré ao pagamento do valor de R\$ 84.224,00, com a incidência de correção monetária, pela Tabela do E. TJSP, e juros legais de mora de 1% desde a presente data;

CONDENAR a ré por litigância de má-fé ao pagamento de multa fixada **no valor de 9% do valor atualizado da causa.**

O valor deverá ser recolhido em favor do **Fundo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, já que a conduta se deu em detrimento da credibilidade das instituições judiciárias, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, ficando desde logo advertida de que, na inércia poderão ser adotadas as medidas coercitivas necessárias.

Pela sucumbência, arcará a parte ré com o pagamento das custas judiciais e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Preteridas as demais alegações, por incompatíveis com a linha adotada, ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente ensejará a imposição da multa prevista no art. 1026, § 2º, CPC.

Para fins de recurso, a parte deverá considerar o valor da obrigação principal (R\$ 421.120,00, devidamente corrigido) e condenações (R\$ 16.967,74 + R\$ 84,224,00, atualizados desde cada data), calculando o preparo de 4% sobre o total.

Após o trânsito em julgado, e o recolhimento da multa imposta, nada sendo requerido, arquivem-se.

P.R.I.

São Paulo, 05 de outubro de 2021.

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