

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIO CLARO****FORO DE RIO CLARO****2ª VARA CÍVEL****AVENIDA 5 Nº 535, Rio Claro - SP - CEP 13500-380****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012866-11.2024.8.26.0510**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
Requerente: [REDACTED]
Requerido: [REDACTED] e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JOELIS FONSECA**

Vistos.

[REDACTED] e **Incorporadora** move ação anulatória em face de [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] **Empreendimentos e Participações Ltda.**; a autora informa que integra o Grupo Promoval, atuando no ramo imobiliário e de construção civil, focada em habitações residenciais de interesse social; em 30/03/2022, a [REDACTED] firmou com [REDACTED] instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel objeto da matrícula 76.593 do CRI local; ajustou-se que a autora aprovaria, construiria e implementaria dois empreendimentos imobiliários compreendidos por 760 unidades habitacionais na área alienada, e os vendedores receberiam o valor equivalente a 76 unidades habitacionais, no valor de R\$.198.000,00 cada, totalizando R\$.15.048.000,00; conforme cláusula quinta, a autora seria imitida imediatamente na posse provisória do imóvel; a escritura apenas seria outorgada após a aprovação do projeto na prefeitura (cláusula 6.3); a aprovação do projeto seria complexa, motivo pelo qual o contrato não previu prazo para tanto; no entanto, a autora passou a envidar esforços para tal fim; ocorre que, menos de duas semanas após a assinatura do contrato com a [REDACTED], a ré Clélia transferiu à ré [REDACTED], sociedade da qual é sócia, o imóvel compromissado, em integralização de capital; a [REDACTED] conta com outros dois sócios; a [REDACTED] tinha ciência do contrato havido com a autora, pois foi a própria sócia [REDACTED] quem o firmou; a transferência por força da conferência de bens foi registrada em matrícula; maliciosamente, os vendedores nunca fizeram menção a essa transferência; a atividade da [REDACTED] é a mesma que a da autora; o imóvel poderá ser comercializado e

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIO CLARO****FORO DE RIO CLARO****2ª VARA CÍVEL****AVENIDA 5 Nº 535, Rio Claro - SP - CEP 13500-380****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

repassado a terceiros, com prejuízo à autora ; não bastasse isso, o contrato também previu que os vendedores devem fornecer todos os documentos necessários às diligências a serem realizadas pela autora perante órgãos públicos (cláusula 3.1.14), mas vem se esquivando de tal obrigação. Assim, requer a anulação do ato de transmissão da propriedade e o cancelamento do registro de conferência de bens à sociedade ; a outorga de procuração específica para diligência da autora perante órgãos públicos e a condenação dos réus às perdas e danos decorrentes do inadimplemento ; em tutela de urgência, pretende o bloqueio da matrícula.

Deferido o bloqueio da matrícula (fls. 170 ss), a inicial foi aditada (fls. 179 ss), expondo que a matrícula 76.593 foi encerrada, desmembrando-se nas matrículas 83.496, 83.497, 83.498 e 83.499, todas do 2º Registro de Imóveis de Rio Claro (fls. 182 ss), pelo que o autor requereu o bloqueio destas matrículas, a delaração de nulidade das matrículas desmembradas.

Deferiu-se o bloqueio das matrículas em questão, exceto da de nº 83.496, pois a área foi desapropriada ao município (fls. 215 ss).

Os requeridos foram citados (fls. 219/220) e apresentaram contestação (fls. 228 ss), na qual impugnam o valor da causa, apontando que deve corresponder ao valor do negócio ; dizem que a autora já tinha plena ciência de que o imóvel seria transferido à sociedade, pois o assunto foi tratado em reunião com o representante da autora ; que há quase três anos aguardam as diligências da autora para aprovação do empreendimento ; que a autora sequer registrou o instrumento no cartório imobiliário ; que a autora utiliza o episódio para postergar as providências necessárias a regularizar a obra na prefeitura ; que o pedido de condenação a perdas e danos sequer é fundamentado ; que os réus nunca se negaram a fornecer procurações, tanto que o fizeram em diversas oportunidades ; que a transferência da propriedade do imóvel à [REDACTED] ocorreu com aquiescência da autora ; que a autora não comprovou aprovação prévia e definitiva dos projetos imobiliários jutno à prefeitura nem perante o GRAPROHAB, nem

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIO CLARO****FORO DE RIO CLARO****2ª VARA CÍVEL****AVENIDA 5 Nº 535, Rio Claro - SP - CEP 13500-380****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

demonstrou ter obtido as licenças ambientais necessárias (cláusula 3.2) ; não diligenciou a alteração do uso do imóvel rural para fins urbanos (cláusula 3.3), nem se há contaminação de materiais perigosos ou radioativos no imóvel (cláusula 3.5) ; que foi a ré quem providenciou as obrigações insertas nas cláusulas 3.6 a 3.10 ; que a autora sequer conseguiu o financiamento para desenvolver o empreendimento ; que a autora busca o judiciário para ganhar tempo para cumprir suas obrigações contratuais e postergar o tempo previsto para o pagamento (cláusula 9.1) ; que a autora não está a guardar boa-fé ; que a transferência da propriedade à sociedade objetivava alcançar benefício tributário.

Houve réplica (fls. 271 ss).

Durante a especificação de provas, os requeridos pugnaram pela produção de prova oral para demonstrar que a transferência da propriedade à [REDACTED] havia sido acordada com a autora, e que os réus nunca se negaram a fornecer quaisquer documentos pedidos ; a autora requer o julgamento antecipado do feito e impugna os documentos juntados pelos requeridos, bem como a pretensão de oitiva do corretor imobiliário indicado pelos réus.

Infrutífera a tentativa de conciliação (fls. 357).

É o relatório.

Acolho a impugnação ao valor da causa, pois esta deve corresponder ao conteúdo econômico da demanda, e este equivale ao valor do bem que se pretende ver alcançado. Assim, fixo o valor da causa em R\$.580.000,00.

Possível o julgamento da causa no estado em que se encontra.

A princípio, seria necessária a participação dos demais sócios da [REDACTED] na relação processual, pois se pretende ato que equivale à anulação da conferência

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIO CLARO****FORO DE RIO CLARO****2ª VARA CÍVEL****AVENIDA 5 Nº 535, Rio Claro - SP - CEP 13500-380****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

de bens da sociedade em integração de capital, e não há alegação na inicial de que os demais sócios, que não participaram do contrato de compromisso de venda, tivessem ciência do negócio.

No entanto, desnecessária tal medida, pois desde já se vê que o pedido deve ser rejeitado.

Com efeito, o contrato através do qual [REDACTED] compromissou a entrega do imóvel à [REDACTED] em conferência de bens por integralização de capital ocorreu em 1º/02/2022 (fls. 106), do que não há dúvidas, pois houve reconhecimento de firma no dia 09/02/2022, como se vê na mesma página ; apenas a averbação de tal contrato ocorreu posteriormente na Jucesp, em 11/04/2022.

Ou seja, diversamente do sustentado na inicial, **o compromisso de transferência à [REDACTED] é anterior ao compromisso de venda à autora, ocorrido em 30/03/2022** (fls. 38 ss) ; tal, por si só, derruba o argumento inicial de que o compromisso do imóvel foi anterior ao compromisso de integralização do imóvel à sociedade.

Ademais, tal situação vai ao encontro da alegação defensiva de que **a intenção dos vendedores não era a de frustrar o negócio realizado junto à autora**, mas de providenciar o necessário a que o empreendimento se fizesse sob enquadramento tributário mais vantajoso.

Ainda que o autor impugne os documentos juntados em réplica, não impugna especificamente a alegação de que o corretor imobiliário que acompanhou a transação, [REDACTED], atesta que **o autor sabia e estava concorde com que ocorreria a transferência do imóvel à [REDACTED] para um melhor enquadramento tributário da negociação** (fls. 298 ss) ; a alegação de que [REDACTED] teria interesse na causa é infundada, pois foi com ele que a autora contratou os serviços de corretagem (fls. 305 ss).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIO CLARO****FORO DE RIO CLARO****2ª VARA CÍVEL****AVENIDA 5 Nº 535, Rio Claro - SP - CEP 13500-380****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

De qualquer forma, **a transferência da propriedade de imóvel somente se efetiva com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis**, conforme o artigo 1.245 do Código Civil. Enquanto não houver esse registro, o alienante continua sendo considerado o proprietário do imóvel, e o compromisso de compra e venda, mesmo que firmado por instrumento particular, gera apenas um direito pessoal ou obrigacional entre as partes, sem efeito perante terceiros (efeito erga omnes).

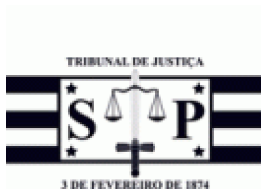
Não há motivo, no presente caso, para que se excepcione tal regra, pois a prova dos autos é suficiente a demonstrar que a transferência efetuada à [REDACTED] não teve a intenção de fraudar o negócio realizado com a autora ; se fosse essa a intenção, a transferência já teria ocorrido muito antes, como bem apontam os réus, pois desde a contratação já se vão mais de três anos.

Tal qual alegam os réus, os autores sequer alcançaram no período prova de aprovação do projeto do empreendimento na prefeitura ; em sua inicial, o autor limita-se a dizer que a aprovação "seria complexa devido às particularidades do imóvel", mas sequer esclarece quais seriam tais particularidades.

Tampouco há prova de que os réu tenham se negado a outorgar à autora procurações ou quaisquer documentos necessários aos procedimentos : os réus demonstraram ter outorgado anteriormente procurações (fls. 243 ss) ; não há prova de que o autor tenha exigido aquela que pede na inicial. Nesse ponto, falece interesse processual ao autor.

Pelo exposto, **julgo improcedente o pedido**, nos termos do artigo 487, inciso I, CPC, condenando o autor às custas, despesas e honorários que fixo em 10% do valor da causa.

Após o prazo recursal, providencie-se o cancelamento dos bloqueios em matrícula (fls. 170 ss, 215 ss).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO
FORO DE RIO CLARO
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA 5 Nº 535, Rio Claro - SP - CEP 13500-380
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

P.I.C.

Rio Claro, 19 de dezembro de 2025.

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