



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 09/12/2014 11:40:16 , faço estes autos conclusos ao
 MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr.
 Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0010505-84.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **AM Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**
Cidade Aracy Ltda
 Requeridos: **Jose Antonio do Couto e outros**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda. move ação em face de **Daiany Martins do Couto, Diego Martins do Couto** e **Rosangela Maria Martins de Couto** e que também assina **Rosangela Maria Martins Lara** (fl. 48), dizendo que em 25.06.2003 firmaram contrato de compra do imóvel situado nesta cidade, com frente para a Rua M, constituído do Lote 3994, da Quadra 140, do Loteamento Cidade Aracy, objeto da matrícula n. 78.091 do CRI local, comprometendo-se o originário comprador (José Antonio do Couto) a arcar com todas as despesas advindas do contrato. Em 04.08.2005, mediante a quitação do imóvel, foi outorgada a escritura particular de venda e compra. Ocorre que José Antonio do Couto faleceu (fl. 33) e foi substituído no polo passivo por seus filhos e viúva meeira, conforme fl. 48. Esses deixaram de registrar a referida escritura, ocasião em que a autora vem sendo a responsável pelos débitos fiscais que recaem sobre o imóvel. Requer a procedência da ação, condenando-se os réus a promoverem o registro da escritura particular de venda e compra de fls. 16/18, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, bem como aos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 15/18.

Os réus foram citados às fls. 153 e 161 e não contestaram.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso II, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta de fls. 15/18.

Os réus foram citados e não contestaram. Em princípio recolherão os efeitos da revelia, porém a presunção de veracidade quanto aos fatos não impugnados é relativa, haja vista o princípio do livre convencimento do juiz na apreciação da prova. Neste sentido é o entendimento do STJ: “Ao examinar a presunção de veracidade decorrente da revelia, da qual trata o art. 319, do CPC, o juiz deve atentar-se para os elementos probatórios presentes nos autos, formando livremente sua convicção, para, só então, decidir pela procedência ou improcedência do pedido, revelando-se, portanto, a força relativa do princípio da revelia. Precedentes: REsp 434866/CE, Relator Ministro Barros Monteiro, DJ de 18/11/2007; REsp 1128646/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe de 14/09/2011” (AgRg no AI n. 1.251.160/RS, relator Ministro Marco Buzzi, j. 26.08.2014).

Em 25.06.2003, a autora outorgou escritura particular de compra e venda (artigo 108, do Código Civil) em favor de José Antonio do Couto, do imóvel constituído do Lote 3494, da Quadra 140 do Loteamento denominado Cidade Aracy, porém o comprador não cuidou de providenciar o seu registro.

Se por um lado havia obrigação da promitente vendedora outorgar a escritura definitiva do imóvel após o recebimento integral do preço, por outro lado, desde a outorga da escritura particular de venda e compra em favor do promissário comprador nasceu para este a obrigação de proceder ao registro do título na matrícula do imóvel, a fim de operar-se a transmissão em seu favor do referido imóvel, porquanto a aquisição da propriedade se dá pelo registro. A escritura particular daquela outorga se afigura válida e eficaz para os fins do registro imobiliário.

José Antonio do Couto faleceu (fl. 33). Sua viúva meeira e herdeiros quem detêm legitimidade para figurar no polo passivo desta lide, consoante o disposto no artigo 1.784, do Código Civil. Foram citados e não contestaram a ação, recolhendo os efeitos da revelia.

Por conta da inércia dos réus, a autora vem sendo responsabilizada, injustamente, pelo inadimplemento de obrigações das quais não deu causa, sendo obrigação dos sucessores do comprador o registro da escritura de compra e venda na matrícula do imóvel. Neste sentido é o entendimento do TJSP:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Obrigação de fazer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Outorga de escritura definitiva Imóvel transferido aos promitentes - compradores que, após a regular quitação, não regularizaram a escritura definitiva do mesmo - Autores constrangidos por cobrança de débitos do imóvel A outorga da escritura constitui direito dos devedores, ao qual corresponde o dever dos credores de recebê-la Cessão de direitos sobre o imóvel pelos apelantes ao co-réu por escritura pública Réus, como promitentes-compradores do imóvel, são solidariamente responsáveis pelo registro da escritura definitiva Recurso parcialmente provido. (Apelação nº 0000241-86.2008.8.26.0650, relator Desembargador Francisco Loureiro, j. 12/04/2012, TJSP).

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER Compra e venda de lotes por escritura particular diante do valor dos bens Medida visando compelir a compradora a promover os registros É inequívoco o interesse do autor em obter a providência almejada, pois enquanto os imóveis estiverem registrados em seu nome, deverá se defender por eventuais débitos tributários, não só decorrentes da propriedade em si, mas dos deveres do proprietário de limpeza e conservação, podendo, ainda, ser demandado na qualidade de dono, havendo, também, eventual interesse de terceiros credores, e em especial do fisco, pela transmissão efetuada O registro é corolário do princípio da publicidade Recurso provido.” (Apelação cível n. 0008763-58.2011.8.26.0566, relator Desembargador Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j. 09.04.2013).

O pedido formulado na inicial é procedente, qual seja, o da obrigação dos réus efetuarem o registro da escritura particular de venda e compra.

JULGO PROCEDENTE a ação para compelir os réus a efetuarem no Cartório de Registro de Imóveis local o registro da escritura de compra e venda do Lote 3494, da Quadra 140 do Loteamento denominado Cidade Aracy, objeto da matrícula n. 78.091. Isento os réus do pagamento das custas e honorários advocatícios pois são hipossuficientes, gratuidade esta de cunho integral, nos termos do inciso LXXIV, do artigo 5º, da Constituição Federal. Será dado à própria autora, em nome dos réus, nos termos da parte final do artigo 461, caput, do CPC, apresentar o original da escritura particular de compra e venda outorgada em favor de José Antonio do Couto, ao Oficial do CRI local, para fins de registro, sem custo algum, haja vista a gratuidade supra concedida. Evidentemente, a autora quem recolherá o “inter-vivos” referente àquela compra e venda (caso a legislação municipal preveja a incidência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

desse imposto), assegurando à autora, em contrapartida, o reembolso do respectivo valor. Isento os réus do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, já que beneficiários da gratuidade.

P.R.I., oportunamente, certificado o trânsito em julgado, a autora materializará esta sentença que servirá como mandado ao Oficial do CRI, devendo estar acompanhada da certidão cartorária do trânsito em julgado e do original da escritura particular. Após, comunique-se e ao arquivo.

São Carlos, 17 de dezembro de 2014.

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