



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0010347-29.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **A M Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda**
 Requerido: **Vanderlei José Simões**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 04/10/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.

Vistos

A M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA ingressou com a presente **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER** em face de **VANDERLEI JOSÉ SIMÕES**, todos devidamente qualificados, sustentando, em síntese, que vendeu a ele(a)(s) o imóvel descrito na inicial, estando o preço devidamente quitado; ocorre que até a presente data, o(a)(s) comprador(a)(es) não providenciou(aram) o registro do contrato particular ou mesmo a lavratura da competente escritura pública de compra e venda. Busca, assim, que o (a)(s) requerido(a)(s) seja(m) obrigado(a)(s) a fazê-lo.

Citado(a)(s) (fls. 27), o(a)(s) requerido(a)(s) deixou(aram) de apresentar defesa, ficando reconhecido(a)(s) em estado de contumácia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

É o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 330, II, do Código de Processo Civil.

Manifesto o interesse do autor no ajuizamento da ação, já que a regularização da venda, no sistema registratário, mediante o registro do compromisso quitado ou mesmo a lavratura de escritura pública, é questão que beneficia ambos os contratantes.

Aquele que figura como vendedor almeja que as taxas e tributos lançados sobre o imóvel ou mesmo obrigações "*propter rem*", ou ainda a responsabilidade civil decorrente de ruína do prédio, não mais recaiam sobre ele, que formalmente, mantém o domínio, despido de todo o conteúdo, posto que transmitido a adquirente.

Ao silenciar, o(a)(s) ré(u)(s) admite(m) como verdadeiros os fatos narrados na inicial.

O ato particular vem exposto na cópia que segue a fls. 15 e ss.

O silêncio do(a)(s) postulado(a)(s) permite concluir que até a presente data o contrato não foi registrado; por tal razão o bem ainda se encontra (indevidamente) em nome do autor, o que não pode persistir.

Diante das regras esculpidas nos artigos 422 e

0010347-29.2012.8.26.0566 - lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

1245, parágrafo 1º do Código Civil, o autor tem o direito de não ver mais seu nome vinculado ao imóvel.

Nesse sentido já decidiu o TRIBUNAL DE JUSTIÇA desta unidade federada: AC 466.654.4/8-00, julgada em 07 de dezembro de 2006, 4ª Câmara de Direito Privado.

Pelo exposto, e por tudo o mais que dos autos consta **JULGO PROCEDENTE** a ação para determinar que o(a)(s) ré(u)(s), **VANDERLEI JOSÉ SIMÕES**, providencie(m) o **protocolo** para registro da escritura particular de compra e venda no prazo de 30 dias, adotando eventuais providencias complementares para sanatória de possível qualificação negativa de tal título, viabilizando a transferência do domínio para si, como prevê o art. 1245, “caput”, do Código Civil, no prazo de 30 dias.

Diante da evidente hipossuficiência, concedo ao(à) ré(u)(s) os benefícios da Justiça Gratuita. Expeça-se a ele(a)(s) certidão a fim de que os atos registraes sejam praticados com isenção de emolumentos e intime-o(a) para retirada em Cartório em cinco (05) dias; mesma providência deve ser adotada sobre o teor desta decisão.

Configurada a inércia, caberá ao autor promover ele próprio os atos tendentes ao registro – obrigação alternativa – recolhendo os impostos e taxas, e todos os consectários necessários, que, na sequência, e nestes próprios autos poderá cobrar do(a) demandado(a) (bastando, para tanto, que exiba os respectivos comprovantes de recolhimento).

Sucumbente, arcará o(a)(s) requerido(a)(s) com as custas, despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

valor dado à causa, observando-se o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 04 de outubro de 2013.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito