



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011526-73.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Sebastião Gomes da Silva**
 Requerido: **Antonio Carlos Cesar**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Sebastião Gomes da Silva ajuizou a presente ação contra o réu Antonio Carlos Cesar, pedindo que: a) o réu promova a outorga da Escritura Definitiva, no prazo a ser estipulado, observando-se as penas diárias que deverão ser arbitradas b) seja transferida, junto com a escritura, a dívida ativa.

Tutela antecipada indeferida a folhas 35.

O réu, em contestação de folhas 44/47, sustenta que o autor não providenciou o registro da escritura, e que ainda não foi levada ao Registro Imobiliário, estando o imóvel até o momento em nome da proprietária anterior, Lagoa Dourada Desenvolvimento Imobiliário S.C LTDA. Aduz que com relação aos débitos tributários, o autor poderia ter providenciado perante a Prefeitura Municipal de Brotas- SP, a alteração cadastral, pois, possuía cópia do contrato firmado entre as partes.

Não houve Réplica.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita ao réu. Anote-se.

Não conheço da petição de folhas 54/57, pois é totalmente estranha a estes autos.

Sustenta o autor que no dia 24 de setembro de 1999, celebrou com o réu, na comarca de São Carlos, um contrato de compra e venda de imóvel situado na comarca de Brotas, constituído do lote 22, quadra 8, do loteamento Estancia Dourada. Aduz que, depois de quitadas as parcelas, entabularam que o réu efetuará o registro do imóvel em seu nome, fazendo com que se cumprisse toda a obrigação, porém, isso nunca ocorreu. O autor tentou diversas vezes contatar o réu para a efetivação da transferência da propriedade, mas, não obteve sucesso. Com o passar do tempo, o réu vendeu o imóvel mesmo sem registro, e não pagou os débitos tributários devidos, acarretando execução tributária em face do autor, que já não é mais possuidor do imóvel. Alega que o réu confessou a dívida em 22 de março de 2005, junto a Prefeitura Municipal de Brotas, mas não cumpriu o parcelamento.

O réu, por outro lado, aduz que o autor sequer providenciou o registro da escritura de compra e venda de folhas 14/18, conforme matrícula de folhas 19, estando o imóvel ainda em nome de Lagoa Dourada Desenvolvimento Imobiliário SC Ltda. Com relação aos débitos, alega que o autor poderia ter providenciado a alteração cadastral junto à Prefeitura Municipal de Brotas, já que possui cópia do contrato de compra e venda.

De fato, o imóvel se encontra registrado em nome da proprietária anterior, Lagoa Dourada Desenvolvimento Imobiliário S.C. Ltda., conforme matrícula apresentada pelo próprio autor (**confira folhas 19**).

Dessa maneira, não há como impor ao réu a obrigação de promover o registro de sua compra e venda, uma vez que o autor não promoveu o devido registro da compra feita anteriormente, sob pena de ferir o princípio da continuidade registral.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido:

0014255-02.2010.8.26.0005 OBRIGAÇÃO DE FAZER. Outorga de escritura pública de bem imóvel objeto de compromisso de compra e venda. Promitente-vendedora que não figura como proprietária no registro imobiliário. Provimento jurisdicional postulado que seria inútil em razão do princípio da continuidade registral. Autora carecedora de ação por falta de interesse de agir. Prepondera no Tribunal o entendimento de que na ação de obrigação de fazer não se confere a cadeia registraria. Extinção do processo sem resolução do mérito mantida (art. 267, VI, do CPC). Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Recurso desprovido(Relator(a): Rômolo Russo; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/08/2015; Data de registro: 17/08/2015).

Em consequência, não há como impor ao réu a obrigação de promover a transferência dos débitos relacionados ao imóvel, porque a compra e venda anterior ao negócio jurídico celebrado entre as partes não se encontra devidamente regularizada.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 10 de março de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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