



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0019071-56.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Obrigações**
 Requerente: **Airton Garcia Ferreira**
 Requerido: **Elisete dos Santos e outro**
 Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 04 de setembro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.

Eu, Isabel Ednise Pozzi Furlan, escrevente, subscrevi.

Nº de Ordem: 1985/11

Vistos

AIRTON GARCIA FERREIRA ingressou com a presente **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER** em face de **ELISETE DOS SANTOS e ADAILTON DA SILVA REIS**, todos devidamente qualificados, sustentando, em síntese, que vendeu a eles o imóvel descrito na inicial, estando o preço devidamente quitado; ocorre que até a presente data, os compradores não providenciaram o registro do contrato particular ou mesmo a lavratura da competente escritura pública de compra e venda. Busca, assim, que os requeridos sejam obrigados a fazê-lo.

Citados (fls.73 e 88), o requerido apresentou

0019071-56.2011.8.26.0566 - lauda 1



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

defesa, alegando que os imóveis objeto da presente ação estão em litígio aguardando homologação judicial de dissolução de união estável, assim, requereu a individualização das escrituras para que após a homologação, possa efetuar o registro do imóvel que lhe couber. Já a corré não se manifestou.

É o relatório.

DECIDO.

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 aos adquirente.

O ato particular vem exposto na cópia que segue a fls. 13/15v e 18/20v.

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



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

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 os réus ELISETE DOS SANTOS e ADAILTON DA SILVA REIS, providenciem 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.

A inércia justificará a imposição de uma multa diária de R\$ 50,00, que ficará limitada a R\$ 2.000,00 (dois mil reais)

Diante da evidente hipossuficiência, concedo aos réus os benefícios da Justiça Gratuita. Expeça-se a eles 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 – passado o prazo de configuração do limite da multa - 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 da demandada (bastando, para tanto, que exiba os respectivos comprovantes de recolhimento)

Sucumbentes, arcarão os requeridos com as



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

custas, despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observando-se o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 11 de setembro de 2014.

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