


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. Sorbone, 375, . - Centerville**
**CEP: 13560-760 - São Carlos - SP**
**Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br**
**SENTENÇA**

Processo nº: **0016099-45.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **A M Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda**  
 Requerido: **Antonio Dias de Toledo e outro**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**CONCLUSÃO**

Em 16/12/2013, 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.  
 N. de Ordem: 1689/13

**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 **ANTONIO DIAS DE TOLEDO e MARIA DO CARMO DA SILVA TOLEDO**, 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 o (a)(s) requerido(a)(s) seja(m) obrigado(a)(s) a fazê-lo.

O(s) requerido(a)(s) foram devidamente citados (fls. 42) e apresentaram defesa sustentando que não registraram a compra e venda porque não têm recursos financeiros.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO CARLOS  
FORO DE SÃO CARLOS  
1ª VARA CÍVEL  
R. Sorbone, 375, . - Centerville  
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP  
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

“Réplica” às fls. 53.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 330, I, 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.

Os requeridos reconheceram a procedência do pedido e apenas argumentou que não registraram a compra e venda em virtude de dificuldades financeiras.

O ato particular vem exposto na cópia que segue a fls. 23 e ss.

Diante das regras esculpidas nos artigos 422 e 1245, parágrafo 1º do Código Civil, o autor tem o direito de não ver mais seu



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 R. Sorbone, 375, . - Centerville  
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

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), **ANTONIO DIAS DE TOLEDO e MARIA DO CARMO DA SILVA TOLEDO**, 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.

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, . - Centerville  
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP  
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

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

**P.R.I.**

São Carlos, 16 de dezembro de 2013.

**MILTON COUTINHO GORDO**  
**Juiz de Direito**

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