


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público<< Campo excluído do banco de dados >>**
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0017677-77.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Imobiliária Alcobaça Ltda**
 Requerido: **Dorvalina Pacheco da Silva**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Proc. 1.759/12

Vistos, etc.

IMOBILIÁRIA ALCOBAÇA LTDA., já qualificada, moveu a presente ação cominatória contra DORVALINA PACHECO DA SILVA, já qualificada, alegando ter vendido à ré em 22 de setembro de 1995, o imóvel objeto da matrícula nº 95042, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, tendo outorgado à requerida autorização para lavratura de escritura, uma vez que o valor venal total do imóvel, ultrapassava os trinta salários mínimos vigentes, impossibilitando, portanto, a outorga da escritura particular, nos moldes do art. 108, do Código Civil.

Ocorreu que, passados noventa dias a partir da entrega de referida autorização, a requerida não providenciou a lavratura da escritura e, por conseguinte, tampouco seu registro, à margem da matrícula, de modo que pretende seja cominada a ela a obrigação de fazê-lo, sob pena de pagamento de multa diária, tendo pugnado pela procedência da ação e condenação da ré, inclusive ao pagamento das verbas de sucumbência.

Regularmente citada, a ré ofereceu contestação, reconhecendo o pedido, não se opondo à pretensão da autora, pugnando pela concessão de assistência judiciária gratuita, na medida em que não tem condições de arcar com as despesas do processo, sem prejuízo de seu sustento e de sua família, inclusive para fins de registro da escritura particular de compra e venda.

Em réplica, a autora requereu a procedência da ação ante o reconhecimento do pedido pela ré, com supedâneo no art. 269, II, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

DECIDO.

A ação é procedente, na medida em que a questão posta pela autora é exclusivamente de direito, visando unicamente compelir a ré à lavratura de escritura de venda e compra e ao seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, haja vista que a autorização para fazê-lo, em razão da quitação do valor do imóvel, já fora outorgada à ré.

Nesse tema, cumpre considerar que, em circunstâncias tais, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem julgado procedente ação dessa natureza, porquanto, até o limite de 30 salários mínimos, “*possível obrigar o comprador a registrar a escritura de compra e venda do imóvel para regularizar a titularidade junto ao cartório de registro de imóveis a fim de que o*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

vendedor não mais receba cobranças de IPTU e notificações da prefeitura em relação ao imóvel que não mais lhe pertence” (cf. Apelação nº 9232212-35.2003.8.26.0000 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 13.9.2011 ¹).

É, portanto, procedente a ação.

Fixo multa pecuniária de R\$ 20,00 por dia para o caso de descumprimento, limitada ao máximo de R\$ 5.000,00, sob pena de se criar enriquecimento em favor da autora, atento ao modesto valor do imóvel e às condições pessoais da ré.

A ré, sucumbente, deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO a ré, DORVALINA PACHECO DA SILVA, a promover a lavratura da escritura de venda e compra e providenciar seu respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, referente ao imóvel localizado nesta cidade de São Carlos/SP, constituído do lote 403, da quadra 06, do Loteamento *Jardim Social Belvedere*, no prazo de trinta (30) dias, diante da autorização outorgada pela autora, IMOBILIÁRIA ALCOBACA LTDA., sob pena de multa pecuniária diária fixada em R\$ 20,00 (vinte reais), observados os limites acima fixados; e CONDENO a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução desta sucumbência enquanto perdurarem os efeitos da assistência judiciária que ora fica deferida.

P.R.I.

São Carlos, 23 de fevereiro de 2015.

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

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.