



**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**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0012313-90.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **A M Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**  
**Cidade Aracy Ltda**  
 Requerido: **Claudio Aparecido de Moraes**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**CONCLUSÃO**

Aos 02 de abril de 2014, faço estes autos  
 conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.  
 Dr. **MILTON COUTINHO GORDO**.  
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.  
 Processo nº 1275/2013

**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 **CLAUDIO**  
**APARECIDO DE MORAIS**, 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. 57), o(a)(s) requerido(a)(s)  
 deixou(aram) de apresentar defesa, ficando reconhecido(a)(s) em estado de  
 contumácia.

**É o relatório.**



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**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 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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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), **CLÁUDIO APARECIDO DE MORAIS**, 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 valor dado à causa, observando-se o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**P.R.I.**

São Carlos, 08 de abril de 2014.

**MILTON COUTINHO GORDO**

Juiz de Direito

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