



**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 >>**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0004983-76.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Obrigações**  
 Requerente: **A M Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**  
**Cidade Aracy Ltda**  
 Requerido: **Thearlene Alves Botelho**

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

Proc. nº 552/12

Vistos, etc.

A.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA., já qualificada, moveu a presente ação cominatória contra THEARLENE ALVES BOTELHO, também qualificada, alegando tenha vendido à ré em 10 de novembro de 2001, o imóvel constituído do lote 3374, da quadra 94, do loteamento *Cidade Aracy*, nesta cidade de São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 77063, do Cartório de Registro de Imóveis, tendo outorgado à requerida em 16/08/2010, diante da quitação do preço, escritura definitiva de venda e compra do referido imóvel para registro em cartório.

Ocorreu que, mesmo autorizada, passados dois (02) anos, a requerida não providenciou o registro da escritura, descumprindo obrigação assumida perante a autora, de modo que requereu fosse cominado a ela a obrigação de providenciar o quanto necessário, sob pena de pagamento de multa, condenando-a, a final, ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência .

A ré foi citada e ofereceu contestação, sustentando em sede de preliminares, prescrição nos termos do art. 206, § 3º, inciso V; e carência processual, à luz do art. 301, do Código de Processo Civil.

No mérito sustentou a inexistência de Lei que a compelissem a registrar a escritura e a inexistência de direito da autora por falta de previsão contratual.

Antes mesmo da réplica, a requerida anunciou haver procedido o registro da escritura, pugnando pela extinção da ação e condenação da requerente nas verbas sucumbenciais

Em réplica a autora rebateu as preliminares arguidas e requereu o julgamento da ação ante o reconhecimento do pedido, com fundamento no art. 269, II, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

DECIDO.

Não há que se falar em prescrição, na medida em que, embora firmado em outubro de 2001, o contrato que estava em curso, previa quando da quitação do preço estabelecido, a outorga da escritura definitiva, o que ocorreu em 16 de agosto de 2010 (*fls. 16/18/vº*).

A presente ação visava unicamente compelir a ré ao registro de escritura de


**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 >>**

compra e venda de imóvel, foi ajuizada em 08/03/2012, ficando, portanto, rejeitada a tese da alegada prescrição.

Em relação à carência processual por falta de previsão legal, nota-se que a questão posta pela autora é exclusivamente de direito e sobre este 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 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<sup>1</sup>).

Por outro lado, a causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 330, do Código de Processo Civil.

Não resta outra solução para o caso em tela, senão o acolhimento do pedido inicial, ante o reconhecimento do pedido inicial pela ré e dada a total impossibilidade de abrir-se instrução.

Com efeito, a requerida promoveu o registro da escritura de compra e venda à margem da matrícula nº 77063, o que restou comprovado às fls. 201 dos autos. Assim, aplica-se, pois ao caso, o disposto no artigo 319, do CPC, presumindo-se aceitos como verdadeiros os fatos alegados na inicial, porquanto a causa envolva questão patrimonial.

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 EXTINTO o presente processo, COM JULGAMENTO DO MÉRITO, com base no art. 269, II, do Código de Processo Civil, e em consequência CONDENO a ré, THEARLENE ALVES BOTELHO ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 10 de março de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR  
Juiz de Direito

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

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.