


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: **0010633-07.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **A M Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**
Cidade Aracy Ltda
 Requerido: **Cicero José dos Santos e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 10 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 1097/12

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 **CICERO JOSÉ DOS**
SANTOS e CRISTIANE MARIA SANTOS, 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. 35), o(a)(s) requerido(a)(s)
 deixou(aram) de apresentar defesa, ficando reconhecido(a)(s) em estado de
 contumácia.

A fls. 41 foi homologada a desistência do pleito em
 relação a corré Cristiane.

**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**

É o relatório.

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. 16 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), **CICERO JOSÉ DOS SANTOS**, 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.

P.R.I.

São Carlos, 23 de abril de 2014.



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

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

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