



**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 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0005120-58.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**  
 Requerente: **A M Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda**  
 Requerido: **Roberta Regina Ferraz**

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

Vistos, etc.

A.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA., já qualificada, moveu a presente ação cominatória contra ROBERTA REGINA FERRAZ, já qualificada, alegando ter vendido à ré em 17 de agosto de 1989, o imóvel constituído do lote 934, da quadra 29, do loteamento Cidade Aracy, nesta cidade de São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 75.061, do Cartório de Registro de Imóveis, tendo outorgado à requerida em 10/08/2009, diante da quitação do preço, autorização para lavratura de escritura definitiva de venda e compra do referido imóvel.

Ocorreu que, mesmo autorizada, passados três (03) 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 que não deixou de cumprir sua obrigação, apenas não teve os subsídios suficientes para fazê-lo, na medida em que trabalha como balconista e aufera baixa renda.

É o relatório.

DECIDO.

A questão posta pela autora é exclusivamente de direito e visa unicamente compelir a ré ao registro de escritura de compra e venda de imóvel, por ela outorgada àquela.

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 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>).

É, portanto, procedente a ação.

Fixo multa pecuniária de R\$ 5,00 por dia para o caso de descumprimento,

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



**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 12h30min às 19h00min**

limitada ao máximo de R\$ 500,00, sob pena de se criar enriquecimento em favor da autora, atento ao modesto valor do imóvel, às condições pessoais da ré, mas principalmente ao valor que as partes deram à escritura, de apenas R\$ 0,72.

A ré sucumbente deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ela concedida.

Essa gratuidade não alcança, entretanto, as despesas de registro da escritura, porquanto despesa não processual: *“Assistência judiciária. Concessão em inventário. Pretendida extensão para a efetivação de atos do Registro Público. Descabimento. Gratuidade restrita às despesas do processo. Indeferimento mantido”* (cf. AI. nº 9035598-23.2004.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 20/12/2004<sup>2</sup>).

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO a ré, ROBERTA REGINA FERRAZ a registrar, no prazo de trinta (30) dias, a escritura particular de compra e venda outorgada em 10 de agosto de 2009 pela autora, A.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 75.061, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, sob pena de multa pecuniária diária fixada em R\$ 5,00 (cinco reais), limita ao máximo de R\$ 500,00 (*quinhentos reais*), conforme acima fixado, 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 a ela deferida.

P.R.I.

São Carlos, 10 de dezembro de 2014.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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

<sup>2</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.