



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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0010341-85.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Am Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**
Cidade Aracy Ltda
 Requerido: **Sandra Regina dos Santos**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

PROCESSO Nº 105813

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 **SANDRA REGINA DOS 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. 51), o(a)(s) requerido(a)(s) deixou(aram) de apresentar defesa, ficando reconhecido(a)(s) em estado de contumácia.

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

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. 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



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

nome vinculado ao imóvel.

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), **SANDRA REGINA 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 registrais 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



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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

valor dado à causa, observando-se o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 10 de abril de 2015.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

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