



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006906-18.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Jose Valdemir dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Sacramentana Negócios Imobiliários LTDA. e Ibiara Imóveis LTDA. propuseram a presente ação contra o réu José Valdemir dos Santos, pedindo a fixação de prazo para que ele entregue a certidão de matrícula com a averbação do contrato de venda e compra às autoras, fixando-se multa diária em caso de descumprimento ou sua conversão em perdas e danos. Pedem, também, a condenação do réu no pagamento do valor de R\$ 870,80, referente a débitos de IPTU.

A tutela antecipada foi deferida a folhas 30/31, bem como extinto o processo com relação à autora Ibiara Imóveis LTDA.

Em petição de folhas 35/36 as autoras pedem a reconsideração da sentença que exclui da lide a autora Ibiara Imóveis LTDA.

O réu, embora devidamente citado a folhas 46, não apresentou contestação (folhas 47), tornando-se revel.

Relatado o essencial. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a prova oral, tratando-se de matéria de fato e de direito que deve ser comprovada por meio de documentos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De início, deixo de conhecer do pedido de reconsideração feito pelas autoras a folhas 35/36, porque eventual inconformismo deveria ter sido manifestado por meio de recurso de apelação.

As autoras celebraram com o réu contrato de venda e compra, em 14/10/2005, do lote 2830-B, na quadra 081 do Loteamento Cidade Aracy, com a consequente tradição do imóvel. O pagamento foi realizado à vista, em dezembro de 2008. Passados 07 anos da venda, conforme se infere da data dos documentos que instruem estes autos, o réu ainda não providenciou a averbação do contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis, fato que tem levado as autoras a serem executadas por dívidas de IPTU, terem seus nomes inscritos no CADIN e encontrarem dificuldades para acessar créditos de instituições financeiras e realizar negociações de imóveis com clientes, devido à inscrição no CADIN.

Nesse contexto, os autos estão devidamente instruídos com a certidão de matrícula do imóvel, ainda em nome das autoras; cópia da Proposta de Compra; documento de Transferência de Cessão de Direitos; Certidão de Objeto e Pé do processo de execução fiscal relativo aos débitos do IPTU, Notificação Extrajudicial e comprovante do valor devido a título de IPTU, cobrados nestes autos (**confira folhas 22, 23 e 24, 25, 26/28 e 29, respectivamente**).

Dessa maneira, o contrato de venda e compra celebrado entre as partes reveste-se das formalidades legais, não tendo o réu alegado qualquer vício de vontade que possa macular o negócio celebrado entre as partes, mesmo porque revel.

Não obstante isso, é pacífico na jurisprudência que as despesas e encargos decorrentes da averbação da transferência em questão devem correr por conta do comprador.

Nesse sentido:

1001645-93.2014.8.26..0344 - Apelação - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER Transferência de bem imóvel - Apelo contra sentença que julgou procedente a demanda Escritura definitiva que não chegou a ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

lavrada, requerido se recusando a arcar com as despesas decorrentes da outorga Descabimento Sentença mantida Apelo improvido. (Relator(a): Luiz Ambra; Comarca: Marília; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/03/2015; Data de registro: 09/03/2015).

Portanto, de rigor o acolhimento do pedido não só para determinar ao réu que realize a averbação da transferência do imóvel adquirido das autoras, no Cartório Local, às suas expensas, mas também para que pague o débito existente a título de IPTU, constante do documento de folhas 29.

Pelo exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 330, II, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) determinar que o réu compareça no Cartório de Registro de Imóveis local, averbando a escritura do imóvel comprado das autoras, devendo comunica-las por escrito do dia e horário de comparecimento para que assinem em conjunto; b) condenar o réu no pagamento do valor referente ao IPTU devido, no importe de R\$ 870,80, atualizados monetariamente desde a data do lançamento realizado pela Prefeitura Municipal, e juros de mora a contar da citação e c) confirmar os efeitos da tutela antecipada. Condene o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 2.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Deve ser considerado bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”. A atualização monetária dos honorários será aplicada a partir da data de hoje e incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C.

São Carlos, 21 de outubro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

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