



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 Digital nº: **4001219-77.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **OBRIGAÇÃO DE FAZER**
 Requerente: **AM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA**
 Requerido: **DOUGLAS DA COSTA MACIEL**

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

Vistos, etc.

A. M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA., já qualificado, moveu a presente ação cominatória contra DOUGLAS DA COSTA MACIEL, já qualificado, alegando ter vendido ao réu em 07 de abril de 1994, o imóvel objeto da matrícula nº 114.058, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, tendo outorgado aos requeridos a devida escritura em 20 de março de 2012, sem que o réu tenham providenciado o registro, de modo que pretende seja cominada a ele a obrigação de providenciar esse registro.

O réu foi citado e não ofereceu resposta.

É o relatório.

DECIDO.

Não é caso de aplicação dos efeitos da revelia, pois, conforme pacificamente regulado em nosso direito, “*Os efeitos da revelia (art. 319, CPC) não incidem sobre o direito da parte, mas tão-somente quanto à matéria de fato*” (RSTJ 5/363). “*A revelia somente alcança os fatos e não o direito a que se postula*” (STJ-3ª Turma, REsp. 252.152-MG, rel. Min. Waldemar Zveiter, v.u.)”¹.

Assim é que somente em relação ao fato de que o réu não tenha registrado a escritura é que se poderá pretender aplicados os efeitos da revelia.

No mais, a questão posta pela autora é exclusivamente de direito e, assim, não pode ser atingida pelos efeitos do art. 319 do Código de Processo Civil.

A pretensão da autora visa unicamente compelir o réu ao registro de escritura particular de compra e venda de imóvel, por ele outorgada àquele.

Contudo, o que cumpre considerar é que a escritura particular, no caso, tem valor superior ao limite legal para ser admitida.

Com efeito, segundo a cláusula 4.1 da escritura particular analisada, o valor do contrato particular firmado em 07 de abril de 1994 era de R\$ 4.695,00.

O primeiro salário mínimo a utilizar a expressão monetária R\$ data de julho de 1994 e tinha o valor de R\$ 64,79, de modo que o contrato em questão equivale a 72,46 salários mínimos.

¹ THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 425, nota 8 ao art. 319.


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

Ora, sabe-se que conforme reza o artigo 108 do Código Civil: *“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”*.

A escritura particular em análise, entretanto, supera esse limite, considerado o valor do salário mínimo da data da celebração do negócio, de modo que *“não comporta registro, pois seu conteúdo econômico supera a quantia correspondente a 30 (trinta) salários mínimos prevista no artigo 108 do Código Civil”*, conforme *“o salário mínimo vigente na data da celebração da denominada escritura particular de venda e compra”*, e concluiu: *“embora exista precedente deste Egrégio Tribunal de Justiça considerando 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 (Apelação nº 9232212-35.2003.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator Juiz Carlos Alberto Garbi, 13.9.2011), além de não se olvidar da regra do artigo 490 do Código Civil, que estabelece a regra supletiva no sentido de que as despesas de escritura e registro ficam a cargo do comprador, no caso em exame não se justifica obrigar o comprador a levar a registro o contrato celebrado entre as partes, já que inábil para a finalidade objetivada pelo vendedor, haja vista que os valores envolvidos tornam indispensável a lavratura de escritura pública para o acesso do negócio no registro de imóveis, nos termos do já mencionado artigo 108 do Código Civil (“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”)(cf. Ap. nº 0011731-61.2011.8.26.0566 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 13/12/2012²)*.

De outra parte, cabe também apontar que a escritura em si não contém cláusula que obrigue o réu a promover o registro em questão.

Em circunstâncias tais, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo julgou improcedente ação da mesma natureza da presente, porquanto *“esta obrigação não havia sido objeto de deliberação no instrumento de cessão, nem haja impedimento a que a própria autora proceda à sua apresentação e cumprimento no cartório competente”* (cf. Ap. nº 0094816-04.2005.8.26.0000 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 20/09/2011³).

Portanto, sem que haja escritura pública outorgada, não há se cominar aos réus o dever de registrar instrumento de compra que a lei não admite como apto à transmissão da propriedade imóvel, razão pela qual é improcedente a ação.

A autora sucumbe e deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 17 de março de 2014.

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ 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

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