



**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: **0004975-02.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Obrigações de Fazer**  
 Requerente: **A M Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**  
**Cidade Aracy Ltda**  
 Requerido: **Ilson Euzebio da Paixão e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Proc. 539/12

Vistos, etc.

A.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA., já qualificada, moveu a presente ação cominatória contra ILSON EUZÉBIO DA PAIXÃO e NEUSA CARNIATO DA PAIXÃO, já qualificados, alegando ter vendido aos réus em 25 de fevereiro de 1999, o imóvel objeto da matrícula nº 110.986, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, tendo outorgado aos requeridos a devida escritura em 15 de julho de 2005, sem que os réus tenham providenciado o registro, de modo que pretende seja cominada a eles a obrigação de providenciar esse registro.

Os réus foram citados e não ofereceram 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.)”<sup>1</sup>.

Assim é que somente em relação ao fato de que os réus não tenham 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 os réus ao registro de escritura de compra e venda de imóvel, por ela outorgada àqueles.

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

<sup>1</sup> 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**

Privado TJSP - 13.9.2011 <sup>2</sup>).

É, portanto, procedente a ação.

Fixo multa pecuniária de R\$ 20,00 por dia para o caso de descumprimento, limitada ao máximo de R\$ 5.000,00, sob pena de se criar enriquecimento em favor da autora, atento ao modesto valor do imóvel e às condições pessoais dos réus.

Os réus sucumbem e deverão arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO os réus ILSON EUZÉBIO DA PAIXÃO e NEUSA CARNIATO DA PAIXÃO a registrar, no prazo de trinta (30) dias, a escritura particular de compra e venda outorgada em 15 de julho de 2005 pela autora A.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 110.986, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, sob pena de multa pecuniária diária fixada em R\$ 20,00 (vinte reais), observados os limites acima fixados, e CONDENO os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 14 de abril de 2014.

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

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