**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, São Paulo - SP -
CEP 02546-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1028559-20.2018.8.26.0001**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Dionisio Santiago e outro**
 Requerido: **Belmiro Augusto Rodrigues e outros**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Cecília Monteiro Frazão**

Vistos.

DIONÍSIO SANTIAGO e APARECIDA DOS SANTOS SANTIAGO, devidamente qualificados, promoveram a presente *Ação de Adjudicação Compulsória* em face de BELMIRO AUGUSTO RODRIGUES, GILDA CRIVELI RODRIGUES, ANTONIO FERREIRA DE VASCONCELOS e ADALENA GENENTE VASCONCELOS, todos qualificados.

Em síntese, aduzem os Autores que os Requeridos, Srs. Belmiro Augusto, Antônio Ferreira e Gilda Crivelli, firmaram entre si compromisso de venda e compra (em 20/06/1969), atinente ao imóvel sendo situado na rua Janauira, nº 17, antiga rua Aracy, no Jardim Pery, no 8º Subdistrito – Santana, contribuinte municipal nº 108.210.0131-1, matriculado sob nº

1028559-20.2018.8.26.0001 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, São Paulo - SP -
CEP 02546-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

155.234. O pagamento foi integralmente procedido no ato, finalizado o negócio jurídico, de sorte que gerado o direito à escritura definitiva.

Em 30 de setembro de 1969, os Requerentes firmaram com os Requeridos, Sr. Antônio Ferreira de Vasconcelos e sua esposa, Sra. Adalena (antecessores ora cessionários do primitivo contrato com os titulares tabulares), um compromisso de compra e venda do imóvel referido, tendo como anuentes os titulares tabulares Sr. Belmiro e Sra. Gilda (titulares do domínio). Novamente, o pagamento foi efetuado integralmente no ato. Sustentam que os Requeridos não cumpriram a obrigação que lhes cabia, não procederam a averbação na matrícula dos dados das vendas supra mencionadas, de sorte que ostentam a qualidade de proprietários os Srs. Belmiro Augusto e sua esposa, de sorte que não resta alternativa senão a adjudicação do imóvel.

Com tais ponderações, requereram, a adjudicação do imóvel em discussão, com expedição de mandado ao 3º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A petição inicial veio acompanhada dos documentos de fls. 8/51.

Após tentativa negativa de citação por carta (fls. 63/69), pesquisas no sistema do TJSP (fls. 89/96), carta novamente (fls. 151/154), os Autores reiteraram a realização da citação por edital (fls. 100/101 e 166), foi deferida a citação por edital, consoante fls. 192.

A Defensoria Pública, por intermédio de advogado conveniado, apresentou contestação (fls. 203/206) por negativa geral.

Com tais ponderações, requereu a total improcedência da demanda.

Houve réplica (fls. 211/213).

Instadas à manifestação acerca de provas, nenhuma das partes manifestou interesse neste sentido.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, São Paulo - SP -
CEP 02546-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Por intermédio da decisão de fls. 219, foi determinado ao Oficial do 3º Cartório de Registro de Imóveis que informasse se, caso deferido o pedido inicial, haveria empecilhos para registro.

Sobreveio resposta a fls. 224.

É o que de relevante havia a relatar.

Passo a fundamentar e decidir:

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, uma vez que os autos estão carreados com provas suficientes ao deslinde da demanda e as partes, devidamente intimadas, não requereram outras provas.

Não há nulidades ou preliminares a serem sanadas.

Pretendem os Autores, a adjudicação compulsória do imóvel sito à rua Janauira, nº 17, antiga rua Aracy, no Jardim Pery, no 8º Subdistrito – Santana, contribuinte municipal nº 108.210.0131-1, matriculado sob nº 155.234, sob a justificativa de que realizaram a compra do referido imóvel com o devido adimplemento, sem que lhes fosse outorgada escritura definitiva.

Os Réus, de seus turnos, contestaram por negativa geral.

A ação é procedente.

Para melhor entendimento da dinâmica dos presentes autos, tem-se que os Requeridos Belmiro Augusto Rodrigues e sua esposa, Gilda Crivelli Rodrigues, celebraram contrato de compromisso de venda e compra, do imóvel sito à rua Janauira, nº 17, antiga rua Aracy, no Jardim Pery, no 8º Subdistrito – Santana, contribuinte municipal nº 108.210.0131-1, matriculado sob nº 155.234, ao Requerido comprador Sr. Antônio Ferreira

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, São Paulo - SP -
CEP 02546-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

de Vasconcelos (fls. 22/25).

Adiante, tem-se que os Requerentes celebraram a transferência (fls. 26) do contrato de compromisso de compra e venda com o Requerido Antônio Ferreira de Vasconcelos e sua esposa, Sra. Adalena Genete de Vasconcelos (fl. 26), oportunidade em que os Autores passaram a ocupar a condição de cessionários do contrato anteriormente vendido ao Sr. Antônio Ferreira.

Consta do documento de fls. 26 que o segunda contrato se encontrava completamente referido terreno já se encontrava completamente pago.

OBS: O terreno acima mencionado já se encontra completamente pago, ficando o Snr. Belmiro Augusto Rodrigues e sua mulher, comprometidos a entregar ao Snr. Dionizio Santiago a escritura definitiva do presente imóvel.

Elucida-se, outrossim, que acerca do primeiro contrato não há alegação específica ou prova de que não tenha sido de fato quitado e pago o valor avençado. Não obstante, a esta altura, qualquer valor que possa eventualmente ter fica em aberto está prescrito. Ademais, foram os réus citados por edital e a contestação operou-se por negativa geral.

Por oportuno, registra-se que deferida a citação por edital dos réus, após várias tentativas de localização.

Os autores, outrossim, juntaram diversos comprovantes de pagamento do IPTU (fls. 27/47), todos em nome do Autor, Sr. Dionísio Santiago, o que corrobora com a alegação de que efetivamente adquiriram o imóvel objeto do pagamento dos impostos. Depreende-se, da certidão de dados cadastrais de fls. 50, que está em nome do coautor Dionísio.

Ostentam a qualidade de proprietários na matrícula do imóvel os vendedores primitivos, quais sejam, os Requeridos Belmiro Augusto Rodrigues e Gilda Criveli Rodrigues (fls. 48/49).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, São Paulo - SP -
CEP 02546-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

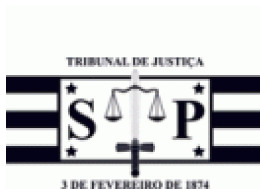
A transferência da propriedade opera-se, no Direito Pátrio, mediante registro na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, consoante art. 1.245 do Código Civil

De outra banda, com relação aos bens imóveis, o art. 1.418 estabelece que o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a outorga de escritura definitiva de compra e venda, ou, em caso de inércia ou recusa injustificada, o suprimimento judicial.

No caso concreto, o contrato de compromisso de venda e compra do imóvel está devidamente acostado às fls. 22/25 e 26, acompanhado de diversos recibos de pagamentos de IPTU, que dão conta de que os Autores têm direito à propriedade do imóvel. Pagamento se comprova por escrito, mediante quitação regular. No caso dos autos, a amparar os pagamentos de ambos os contratos, há a menção no contrato de fl. 26 de que o terreno está quitado. Apesar da negativa geral, de seu turno, que seria apta à controverter os fatos, não se localiza propriamente negativa com relação aos pagamentos, de forma a desmerecer tal documento.

Registra-se, outrossim, que oficiado o Cartório de Registro de Imóveis, não foi apontado óbice de natureza registrária (fl. 224).

Ante o exposto e mais do que dos autos consta JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por DIONÍSIO SANTIAGO e APARECIDA DOS SANTOS SANTIAGO em face de BELMIRO AUGUSTO RODRIGUES, GILDA CRIVELI RODRIGUES, ANTONIO FERREIRA DE VASCONCELOS e ADALENA GENENTE VASCONCELOS, para **adjudicar** o imóvel sito à rua Janauira, nº 17, antiga rua Aracy, no Jardim Pery, no 8º Subdistrito – Santana, contribuinte municipal nº 108.210.0131-1, matriculado sob nº 155.234 aos requerentes

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, São Paulo - SP -
CEP 02546-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Servirá a presente como mandado ao 3.º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Condeno os Réus ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da causa.

Os juros incidentes sobre honorários advocatícios contar-se-ão do trânsito em julgado da sentença.

Publique-se e intímem-se.

São Paulo, data registrada no sistema informatizado.

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

Já jp