



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 15/08/2014 11:56:51 , faço estes autos conclusos ao
 MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr.
 Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0022828-58.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Adjudicação Compulsória**
 Requerentes: **Abel Adão Crocco e outro**
 Requeridos: **Marina Zanini Branco e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Abel Adão Crocco e Maria Sueli Aparecida Lopes Crocco
 movem ação em face de **Espólio de Marina Zanini Branco, Antonio Carlos Branco Pasqua, Carlos alberto Branco Pasqua, Espólio de Anésia Branco Pasqua, Waldemar Pasqua, Espólio de Odete Branco Garcia, Antonio Garcia Filho e Saturnino Branco**, dizendo que em 4.1.2008 adquiriram por instrumento de cessão de direitos e obrigações o imóvel seguinte: "parte 'B' do lote 14 da quadra 47, do loteamento Jockey Club, medindo 5,50m de frente para a Rua Rio Amazonas, 30m do lado direito confrontando com o lote 15; 30m do lado esquerdo confrontando com o remanescente do lote 14 (parte 'A') e 5,50m nos fundos confrontando com o lote 29, encerrando uma área de 165m²", objeto da porção maior do imóvel descrito na matrícula 29.298 do CRI local. O preço foi integralmente pago. Os autores foram imitidos na posse do imóvel. Pedem a procedência da ação para adjudicar-lhes referido imóvel, valendo a sentença como título hábil ao registro imobiliário. Documentos à fls. 8/33. Os réus foram citados por edital (fls. 90/93). Não contestaram.

O curador especial contestou às fls. 96/102 por negação geral, dizendo que não figuraram como promitentes vendedores do imóvel. Não houve o desmembramento do imóvel e enquanto não for efetuado é inviável a pretensão inicial. A citação edital é nula por falta de esgotamento das diligências tendentes à identificação do endereço dos réus para citação pessoal.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Réplica às fls. 105/109. Emenda à inicial as fls. 172/173. Citação edital às fls. 177, 179. Informações da municipalidade às fls. 207/211. Manifestação da curadoria especial à fl. 236.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, consoante o inciso I, do art. 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. Dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional, sem acrescentar nada de útil ao acervo probatório.

O lote 14, da quadra 47, do loteamento Jockey Club, com 330m² está registrado em nome dos réus Saturnino Branco, Antonio Garcia Filho e Waldemar Pasqua, conforme matrícula nº 29.298 do CRI local (fl. 29). Os espólios desses coproprietários e respectivos cônjuges foram regularmente citados, pelo que não existe irregularidade alguma a ser proclamada.

Aqueles que figuram na referida matrícula como proprietários do lote 14, da quadra 47, prometeram vender parte desse lote para Pedro Grocco Filho e Abel Adão Grocco, em 24.10.1988, conforme fls. 11/12. Pedro Grocco Filho e s/m cederam seus direitos e obrigações no aludido compromisso em favor dos autores, cujo instrumento foi firmado em 4.1.2008, consoante fls. 13/16. Os cedentes emitiram os recibos de fls. 17/28 confirmando o recebimento integral do preço do negócio de fls. 13/16. O preço do negócio originário foi pago à vista, conforme cláusula II de fl. 11. O preço ajustado na cessão também foi satisfeito. Os autores foram imitidos na posse do imóvel desde 24.10.1988, ou seja, há 25 anos, tempo de sobra para a própria declaração da usucapião.

A promessa de compra e venda ganhou o caráter da irrevogabilidade e da irretratabilidade desde 24.10.1988, desde quando o preço fora concretizado por inteiro e ocorreu a imissão de posse. Não há necessidade do registro. Não há também necessidade da presença dos cedentes como litisconsortes, sendo corretamente ajuizada a ação contra os promitentes vendedores, consoante o entendimento pacífico do STJ: REsp 648.468/SP, Rel. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito.

Pelas informações prestadas pelo município de São Carlos às fls. 208/2011, constata-se que o lote 14, da quadra 47, foi objeto de desmembramento que ocorreu em 15.2.84 (fl. 210). Nada impede que a lide seja julgada pelo mérito, ficando os autores cientes de que a respectiva carta de sentença só poderá ser registrada depois que houver a regularização do desmembramento do lote para atender à exigência de princípio registrário. Existe prédio residencial sobre esse terreno, conforme fl. 208, exigindo oportuna averbação, o que também não é óbice à prolação desta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

sentença.

JULGO PROCEDENTE a ação para adjudicar em favor dos autores Abel Adão Crocco, técnico eletrônico, RG 12.357.933-SSP/SP, CPF 028.454.818-96, e s/m Maria Sueli Aparecida Lopes Crocco, de prendas domésticas, RG 19.157.401-SSP/SP, CPF 094.616.318-98, casados no regime da comunhão universal de bens desde 8.10.1993, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, adjudicação essa do imóvel consistente na parte "B" do lote 14, da quadra 47, do loteamento Jockey Club, descrito no relatório desta sentença, e que tem origem na matrícula nº 29.298 do CRI local, cadastrado na divisão de cadastro imobiliário municipal sob a identificação nº 13.049.005.002. Com o trânsito em julgado, expedir-se-á carta de sentença em favor dos autores, que são beneficiários da assistência judiciária gratuita integral. Os autores terão que exibir ao oficial do CRI, quando do ingresso da carta de sentença para registro, recibos do ITBI tanto do compromisso particular de compra e venda (fls. 11/12) quanto da cessão de fls. 13/16, assim como certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel. Isento os réus do pagamento das custas e honorários advocatícios pois não ofereceram resistência alguma ao pedido inicial.

P. R. I.

São Carlos, 18 de agosto de 2014.

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