



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1014971-03.2016.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**  
 Requerente: **Edivandro Mendes da Silva**  
 Requerido: **Moacir Miguel da Silva e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Paulo Luis Aparecido Treviso**

Vistos etc.

**EDIVANDRO MENDES DA SILVA** promove ação de adjudicação compulsória contra **MOACIR MIGUEL DA SILVA, MARIA HILDA ALVES DA SILVA e AGNALDO FULCO**, todos qualificados nos autos, e expõe que diante da impossibilidade de Moacir e Maria Hilga outorgarem a escritura do imóvel que foi objeto de compra e venda entre as partes, por se encontrarem em local incerto, houve o ingresso de uma ação de adjudicação compulsória, contudo, devido ao fato do coproprietário Agnaldo não haver figurado no polo passivo da ação anterior, não obteve êxito quanto à lavratura da escritura. Requer, pois, a procedência da ação, e instrui a inicial com documentos.

O corréu Agnaldo, pessoalmente citado (fls. 127), deixou fluir *in albis* o prazo para resposta, enquanto aos correqueridos Moacir e Maria, citados por edital, foi nomeado Curador à lide, que ofereceu a contestação de fls. 215, pela qual requereu a gratuidade da justiça, e contestou o pedido por negação geral.

É, em síntese, o relatório.

**DECIDO.**

1. A lide admite o julgamento antecipado previsto no artigo 355, incisos I e II do Código de Processo Civil.



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

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

2. A ação em tela se reveste de características especiais e diz respeito ao compromissário/comprador ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, sendo ajuizada contra o titular do domínio do imóvel que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de compra e venda e se recusou injustamente, ou se omitiu, quanto à outorga de escritura definitiva.

Visa o pedido o suprimento judicial daquela outorga improvável em face da recusa ou omissão do outorgante, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado.

Consoante a lição de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery: *Adjudicação Compulsória. A "outorga de escritura" mencionada neste artigo (1418) é dever obrigacional do vendedor, quando celebrou o "compromisso de venda". Nele faz inserir uma declaração de vender correspondente à obrigação de comprar, que há de ser renovada de "forma" diferente, para cumprir a exigência do CC 1227. A adjudicação compulsória é mecanismo que tem a parte para atingir o desiderato natural do contrato definitivo que celebrara.* (Código Civil Comentado, 4ª ed., 2006, p. 837).

3. Desta feita, e considerando tanto os documentos que instruíram a inicial, quanto a ausência de resposta por parte dos réus, situação que leva à presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial (artigo 344 do Código de Processo Civil), reputo incontroversos os fatos que dizem respeito tanto à compra e venda entabulada, quanto a omissão dos vendedores em outorgar ao comprador a escritura definitiva do imóvel.

Registro que a despeito da ausência de prova da quitação do preço, a prescrição de sua cobrança é indiscutível, eis que o contrato foi firmado no ano de 2003 (fls. 11), tendo decorrido o prazo tanto quinquenal (artigo 206, § 5º, inciso I do CC), quanto o decenal (artigo 205 do CC), donde não haver óbice à adjudicação pretendida.

A respeito, eis o recente entendimento manifestado pelo E. Tribunal de Justiça em caso assemelhado: *"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Compromisso de compra e venda celebrado no ano de 1.992. Alienação de quota-parte de imóvel rural, recebido pelos promitentes vendedores réus a título de doação com reserva de usufruto. Ausência de prova da quitação do preço por parte dos adquirentes. Prescrição da pretensão de cobrança de eventuais parcelas em aberto, que não podem ser opostas como exceção substancial à adjudicação. Rejeição da alegação de suspensão do prazo prescricional, em razão de termo e da condição apostos no contrato. Condição suspensiva consistente de prévia regularização do imóvel rural que não pode ser frustrada em razão de comportamento omissivo de quem a modalidade aproveita. Ação de adjudicação compulsória procedente. Sentença reformada apenas para conceder aos requeridos os benefícios da justiça gratuita. Recurso provido em parte".* (TJ/SP, Apelação nº 1000997-37.2017.8.26.0400, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 2 de julho de 2018).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Isto posto, julgo **PROCEDENTE** a ação e o faço para adjudicar ao autor o imóvel descrito e caracterizado no instrumento particular de compromisso de compra e venda de fls. 11, valendo a presente sentença como instrumento de transmissão da propriedade e dos respectivos atributos. Ausente o litígio, não há sucumbência a se considerar na espécie.

Oportunamente, expeça-se a competente carta de sentença e arquivem-se os autos.

P.I.

Araraquara, 02 de agosto de 2018.

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