



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

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003376-98.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**  
 Requerente: **Marcos Nereu Arenales e outro**  
 Requerido: **Millani & Manzano S/c Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Daniel Luiz Maia Santos**

### **Vistos.**

**Marcos Nereu Arenales e Selma Helena de Vasconcelos Arenales** propuseram ação de adjudicação compulsória em face de **Millani e Manzano Ltda.** Relataram ter adquirido apartamento no Edifício Mônaco, por intermédio do cedente **José Gatti Júnior**, nesta cidade, por meio de negócio jurídico que se deu nos termos narrados na inicial, sendo o valor total do imóvel R\$ 185.000,00, do qual R\$ 70.000,00 foram pagos por meio de cheques, R\$ 30.000,00 foram adimplidos em dez parcelas de R\$ 3.000,00, e R\$ 85.000,00 mediante a dação em pagamento do antigo apartamento dos autores, que se localizava no Edifício Manzano. Declararam ter outorgado procuração pública ao cedente, para que os representasse como vendedores, sendo esta utilizada para a outorga de escritura definitiva de compra e venda para Rodrigo Cefaly de Aranda Gatti. Alegaram ter pago integralmente o valor do imóvel e após a abertura das matrículas individualizadas do apartamento e das duas vagas na garagem o próprio síndico do Edifício comunicou que as escrituras definitivas de venda e compra poderiam ser lavradas, motivo pelo qual ajuizaram esta demanda. Juntaram documentos.

A ré foi citada e apresentou contestação. Esclareceu que foi a incorporadora do mencionado edifício, que era de propriedade do cedente José Gatti Júnior. Alegou que a unidade autônoma em questão foi objeto de penhora em ação ajuizada pelo Condomínio Edifício Flórida em face do cedente, de modo a restar impedida de conceder escritura definitiva aos autores. Relatou que nos autos do processo mencionado, que tramitou


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

perante a 3ª Vara Cível desta comarca, ela foi devidamente notificada a não outorgar escritura definitiva a terceiro, com relação ao apartamento objeto desta lide. Afirmou que nem mesmo concordou com qualquer cessão de direitos. Relatou que já havia informado os autores da necessidade de levantamento da penhora existente sobre o bem para a outorga da escritura definitiva. Por isso, o pedido deve ser julgado improcedente. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

**É o relatório.**
**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O acolhimento do pedido de adjudicação compulsória exige a presença de requisitos essenciais, quais sejam, a existência de um compromisso de venda e compra de imóvel que manifeste, de maneira inequívoca, a vontade das partes, a indicação clara do objeto contratual, e, por fim, a prova de quitação integral do preço, tudo atrelado à injusta negativa/omissão quanto à outorga da escritura definitiva por parte do promitente vendedor.

No caso dos autos, a celebração do compromisso de venda e compra é manifesto, manifestado por meio de cessão de direitos firmada entre os autores e terceira pessoa cedente. Não se discute sobre a quitação do preço, o que se revela pelos documentos juntados à inicial e, em especial, pelo acordo celebrado perante o Juizado Especial Cível (fls. 61/62).

A ré se negou a outorgar a escritura definitiva sob o argumento de que nos autos nº 1741/1997, que tramitaram perante a 3ª Vara Cível local, o imóvel objeto desta lide foi penhorado, sendo ela notificada judicialmente para que não outorgasse escritura ou concordasse com alguma cessão realizada a terceiro pelo cedente vendedor José Gatti Júnior.

É certo que a ré foi notificada para que não outorgasse escritura ou


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

concordasse com alguma cessão de direitos realizada pelo cedente vendedor (fls. 102/107). Entretanto, constata-se que esta notificação foi realizada no ano de 1997, ao passo que o negócio celebrado com os autores ocorreu no ano de 2001. Não há nenhuma medida concreta que evidencie que algum credor tenha adotado providências no sentido de dar seguimento a atos constritivos com relação aos bens que são objeto do negócio celebrado com os autores. Ademais, não há penhora registrada nas matrículas dos imóveis vendidos aos autores e em consulta aos autos de onde se originou a notificação, verifica-se que eles estão arquivados.

É caso de se anotar que a outorga da escritura, uma vez provada a celebração do contrato e a quitação do preço, não trará prejuízos a terceiros, porque eventual fraude à execução ou contra credores poderá ser discutida em ação própria. Inclusive, a notificação realizada e mencionada pela ré e sobretudo porque o negócio com os autores foi celebrado após a prática daquele ato restritivo poderá dar ensejo a eventual reconhecimento de invalidade ou ineficácia do negócio frente a algum credor que se sinta prejudicado por este ato jurídico, o que depende de análise em cada caso concreto, não se podendo impedir o registro da venda e compra por este motivo.

Os limites objetivos desta demanda se circunscrevem à viabilidade de ingresso do negócio jurídico no fôlio real. Seus efeitos perante terceiros não são aqui discutidos. Nada impede que, futuramente, estas questões sejam levantadas por credores do vendedor, o que não pode impedir o acolhimento do pedido, porque o contrato existe e o preço foi quitado, residindo justamente aqui a causa de pedir analisada, não surtindo efeito sobre outros aspectos desse ato.

Sobre a sucumbência, verifica-se que a resistência da ré está baseada na notificação judicial emitida contra ela na ação mencionada. Não houve oposição infundada no tocante à outorga da escritura, a despeito da superação do óbice por meio desta decisão, o que se dá em razão de particularidades do caso concreto, como o decurso do tempo desde a celebração do negócio e a falta de ato concreto de algum credor em dar efetividade àquela notificação.

Em razão disso, descabe impor à ré os ônus sucumbenciais, porque não deu causa ao ajuizamento da ação. Ademais, a ré não é parte formal do contrato celebrado com



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

os autores, decorrendo sua legitimidade de sua posição de titular do domínio do imóvel objeto do negócio.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, a fim de que a presente sentença produza todos os efeitos da declaração de vontade não emitida em relação aos imóveis objeto das matrículas nº 107.174, 107.192 e 107.212, do Cartório de Registro de Imóveis local. Fica, assim, suprida a falta da escritura definitiva de venda e compra assinada pela alienante, valendo a presente sentença como título apto ao registro do domínio em favor dos autores. O imóvel, por conseguinte, fica adjudicado a estes.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Com o trânsito em julgado, **expeça-se carta de sentença para o registro.**

Sem imposição de ônus de sucumbência, nos termos da fundamentação.

Custas pelos autores.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 20 de setembro de 2018.

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