



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE IBATÉ  
FORO DE IBATÉ  
VARA ÚNICA  
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

## SENTENÇA

Processo nº: **0001901-95.2014.8.26.0233**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**  
Requerente: **Alessandro Magno de Melo Rosa**  
Requerido: **Ibatec - Espumas Tecnicas Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

**Alessandro Magno de Melo Rosa** ajuizou a presente ação em face de **Ibatec - Espumas Tecnicas Ltda** objetivando a adjudicação dos imóveis descritos na inicial, sob a alegação de que celebrou contrato particular de compra e venda com os requeridos sem outorga da escritura definitiva.

Citada, a requerida manifestou-se sem oferecer oposição pedido (fls. 38/42).

Houve réplica (fl. 54).

As partes não requereram outras provas.

**É o relatório.**  
**DECIDO.**

O feito comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

O pedido inicial é **procedente**.

Está comprovado, nos autos, que o autor adquiriu os imóveis e, embora tenha efetuado o pagamento, não lhe foi outorgada a respectiva escritura.

Nos termos da súmula 239 do STJ: "*O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis*".

Deve-se ressaltar, ademais, que a indisponibilidade não impede a adjudicação do bem, conforme entendimento deste Tribunal:

Execução de título extrajudicial. Pedido de adjudicação de imóvel penhorado. Decisão pelo indeferimento da medida, sob o fundamento de existência de averbação, na matrícula desse bem, de sentença proferida em outra demanda, indicando a transferência de sua propriedade. Agravo de instrumento da exequente. Em que pese a sentença proferida em ação de rescisão contratual, ajuizada pelo antigo proprietário contra a executada, tenha determinado a transferência de propriedade da primeira ao segundo, a interposição de apelação suspendeu seus efeitos. Não se pode reconhecer, dessa forma, que tenha ocorrido efetiva alteração de domínio. O imóvel permanece, portanto, na esfera



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE IBATÉ**  
**FORO DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

patrimonial da executada. **Indisponibilidade do bem que não impede sua adjudicação compulsória.** Precedentes deste Tribunal. Impossibilidade, todavia, de se deferir neste momento a medida, uma vez que não foi oportunizado contraditório à executada em relação ao valor de avaliação do imóvel. Procedimento que deve prosseguir, assim, em primeira instância. Reforma da decisão agravada. Agravo de instrumento parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2106773-11.2018.8.26.0000; Relator (a): Cesar Ciampolini; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2018; Data de Registro: 13/08/2018)

Agravo de instrumento. Débito condominial. Penhora de imóvel. Possibilidade. A indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta que o proprietário se desfaça de seu patrimônio. Recurso provido. (AI 2021555-15.2018.8.26.0000, NESTOR DUARTE; grifei).

REGISTRO DE IMÓVEIS Prévia anotação de indisponibilidade de bem imóvel. Registro de carta de adjudicação Possibilidade Alienação forçada Precedentes do Conselho Superior da Magistratura Recurso provido. (AP 0006122-61.2016.8.26.0198, PEREIRA CALÇAS; grifei).

Dentro deste contexto e considerando o reconhecimento do pedido inicial por parte dos requeridos, é de rigor a procedência do pedido.

Ante todo o exposto e considerando o mais que dos autos consta **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado por **Alessandro Magno de Melo Rosa** em face de **Ibatec - Espumas Tecnicas Ltda** para adjudicar ao autor os imóveis descritos na petição inicial (matrículas 119.036 e 127.611), valendo esta sentença como título hábil ao registro imobiliário.

Em apreço ao princípio da causalidade, condeno os requeridos às custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Eventuais dívidas tributárias deverão ser observadas no momento do registro da propriedade no CRI.

Interposta apelação, intime-se a parte recorrida para oferecimento de contrarrazões e, na sequência, remetam-se os autos à Superior Instância, com as homenagens do juízo.

P. I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 28 de novembro de 2018.

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