

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005316-06.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Wellington Alves de Oliveira**
 Requerido: **Fabiana Cristina Rosset**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Wellington Alves de Oliveira ajuizou ação de obrigação de fazer para outorga de escritura definitiva contra **Fabiana Cristina Rosset** alegando, em síntese, que em 24 de janeiro de 2013 firmou com a ré contrato de compromisso de venda e compra tendo por objeto o apartamento nº 103, do Edifício *Spazio Monte Belo* localizado nesta cidade, tendo efetuado o pagamento por meio de recursos próprios e pela assunção do financiamento celebrado para a aquisição do imóvel junto à Caixa Econômica Federal. Aduziu ter adimplido todas as obrigações, conforme carta de quitação emitida pela instituição financeira, inexistindo motivo para a recusa da ré em lhe outorgar a escritura definitiva para transferência da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde encontra-se matriculado o bem, o que o levou a ajuizar a presente demanda. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Alegou, em preliminar, a falta de interesse processual. No mérito, discorreu que o autor deveria aguardar a quitação do financiamento para que então ela pudesse lhe outorgar a escritura definitiva. Deixou de fazê-lo, entretanto, porque sobreveio penhora sobre o bem oriunda de processo trabalhista movido contra ela, fato que a impossibilitou de promover à outorga da escritura definitiva ao autor. Juntou documentos.

Foi designada audiência para tentativa de conciliação e solicitadas informações sobre os embargos de terceiro ajuizados pelo autor junto à Justiça do Trabalho.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

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 em apreço, para além do reconhecimento da procedência do pedido pela ré (fls. 98 e 126) os documentos que instruem a petição inicial corroboram a celebração do compromisso de compra e venda de imóvel objeto inicialmente da matrícula nº 88.813 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos. Foi dito inicialmente porque, no curso da ação, promoveu-se a juntada da matrícula individualizada da unidade autônoma objeto do contrato celebrado entre as partes, recendo o número 136.637 (fls. 95/97).

A quitação integral do preço, inclusive do financiamento celebrado junto à Caixa Econômica Federal é incontroverso. Os embargos de terceiro ajuizados pelo autor perante a Vara do Trabalho em virtude da penhora sobre bem em execução trabalhista foram julgados procedentes, tornando-se insubsistente a constrição (fl. 122), inexistindo qualquer óbice ao acolhimento do pedido.

Por fim, ante a declaração de hipossuficiência juntada aos autos, a qual goza de presunção de veracidade (CPC, art. 99, § 3º) e uma vez inexistentes elementos no autos que demonstrem o contrário desta condição alegada, é caso de deferimento do benefício da gratuidade de justiça à ré.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, a fim de que a presente sentença produza todos os efeitos da declaração de vontade não emitida pela ré/alienante do imóvel objeto da matrícula nº 136.637, fruto do desmembramento da matrícula nº 88.813, do Oficial 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 do autor. O**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

imóvel, por conseguinte, fica adjudicado a este. 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.

Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, pois **defiro à ré o benefício da gratuidade de justiça**. Anote-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 19 de abril de 2017.

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