



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 18/11/2014 18:07:13 , 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: **0013792-21.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Inocencia de Souza Carvalho**
 Requerido : **Claudionor Cardoso e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Inocencia de Souza Carvalho, move ação em face do **Espólio de Claudionor Cardoso, Waldemir Cardoso e Elisabeth Cardoso**, alegando que por compromisso particular de compra e venda celebrado com o réu Claudionor Cardoso, em 17.07.1995, dele adquiriu a casa n. 101, da Rua 2, tipo “B”, com 70,035m², edificada sobre o lote n. 26, da quadra n. b, com área de 220m², do Parque Residencial Maria Stella Fagá, possuindo 10m de frente, 22m do lado direito da frente aos fundos, confrontando com o lote n. 27; 22m do lado esquerdo da frente aos fundos, confrontando com o lote n. 25, e 10m de fundos, confrontando com o lote n. 05, objeto da matrícula n. 43.050 do CRI local. O preço foi pago e a autora imitada na posse do imóvel. Até agora não recebeu a escritura definitiva. O promitente vendedor faleceu e seus herdeiros não adimpliram essa obrigação. Pede a procedência da ação para que o imóvel seja adjudicado a ela autora. Documentos às fls. 07/09.

Os réus foram citados e contestaram às fls. 32/33 dizendo que não têm legitimidade para responder ao pedido inicial, pois quem detém a propriedade é a Cooperativa Habitacional de Matão. Claudionor e seus herdeiros detém a posse do bem. Os réus herdeiros desconheciam a existência do contrato, já que seu pai Claudionor jamais lhes contou sobre o mesmo. Improcede a demanda. Documentos às fls. 36/46.



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. 50/51. Saneador a fl. 54. Documentos às fls. 60/81.

É o relatório. Fundamento e decido.

A preliminar de ilegitimidade de parte foi afastada pela decisão de sanação exarada a fl. 54.

Claudionor Cardoso figura na matrícula n. 43.050 do CRI local (fl. 07) como proprietário do imóvel. A hipoteca registrada sob n. 05 e a caução averbada sob n. 06 foram canceladas nos termos da averbação 09 daquela matrícula (fl. 07v). A penhora indicada no Registro 07 também foi cancelada (averbação 10).

Claudionor Cardoso, solteiro, prometeu vender referido imóvel para a ora autora, em 17.07.1995, portanto, há quase 20 anos. Presumivelmente, recebeu a integralidade do preço, já que os réus, em contestação, não questionaram esse fato. Constou do compromisso de compra e venda que a autora já tinha sido imitada na posse do bem e que o negócio foi firmado em caráter irrevogável e irretratável.

Pelas dimensões do terreno (220m²) e pelo longo tempo do exercício da posse direta sobre o imóvel (reside no imóvel até hoje, conforme fls. 02, não impugnado pelos réus) seria possível à autora obter a declaração da usucapião extraordinária ou mesmo ordinária e até a constitucional urbana.

O promitente vendedor faleceu em 01.08.2013, conforme fl. 19. As assinaturas dos contratantes foram reconhecidas pelo Tabelionato de Notas em 14.07.1997, conforme fl. 8v.

Os réus timidamente sustentaram que ignoravam a existência desse compromisso, matéria manifestamente inconsistente.

Os réus certamente não ignoravam que a autora exercia a posse sobre o imóvel desde 1995, o que atribuía à autora a vantagem do reconhecimento da conquista do domínio pela própria usucapião, aspecto já lembrado.

A estrutura negocial não foi questionada pelos réus. O compromisso ganhou caráter da irrevogabilidade e da irretratabilidade, permitindo a adjudicação do imóvel em favor da autora. Preceitua a Súmula 239 do STJ: *“O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”*.

O Espólio de Claudionor Cardoso quem tem a obrigação de outorgar a escritura definitiva



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

do imóvel em favor da autora. Esta sentença, depois do trânsito em julgado, servirá como instrumento hábil para o registro da transferência do domínio em favor da autora.

O STJ tem entendimento pacificado a respeito da questão: “... A gradação do instituto da promessa de compra e venda fica explícita no art. 25 da Lei n. 6.766/1979, que prevê serem irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros. 4. Portanto, no caso concreto, parece lógico admitir a inclusão dos direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda de lote em inventário, ainda que sem registro imobiliário. Na verdade, é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado, e a Lei n. 6.766/1979 admite a transmissão de propriedade de lote tão somente em decorrência de averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente de celebração de contrato definitivo, por isso que deve ser inventariado o direito daí decorrente. 5. O compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título inter vivos ou causa mortis, independentemente de registro, porquanto o escopo deste é primordialmente resguardar o contratante em face de terceiros que almejem sobre o imóvel em questão direito incompatível com a sua pretensão aquisitiva, o que não é o caso dos autos. 6. Recurso especial provido” (REsp 1.185.383/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, j. 08.04.2014).

Diante disso fica clara a obrigação dos réus da outorga da escritura do imóvel em favor da autora.

JULGO PROCEDENTE a ação para compelir os réus a, até imediatamente antes do trânsito em julgado, outorgarem a escritura definitiva do imóvel acima descrito em favor da autora INOCENCIA DE SOUZA CARVALHO, brasileira, divorciada, costureira, RG n. 17.551.464-SSP/SP, CPF n. 034.065.818-54, residente e domiciliada nesta cidade. Caso não o façam, assim que ocorrer o trânsito em julgado esta sentença servirá como instrumento hábil para que o imóvel objeto da matrícula n. 43.050 do CRI local em nome de Espólio de Claudionor Cardoso, RG n. 3.578.305-SSP/SP, CPF n. 628.759.908-10, seja imediatamente adjudicado em favor da autora já qualificada, ficando o Oficial do CRI local autorizado a registrar essa adjudicação pelo valor de R\$ 30.000,00, preço já pago, devendo a autora exhibir-lhe, quando do ingresso do título, o recibo do inter vivos e a certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel. Condene os réus a pagarem à autora, R\$ 1.000,00 de honorários advocatícios, arbitramento este nos termos do § 4º, do artigo 20, do CPC, e custas do



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

processo, verbas exigíveis apenas numa das situações previstas pelo artigo 12, da Lei 1.060. A autora é beneficiária da assistência judiciária integral.

Certificado o trânsito em julgado e **expedida e entregue à autora a carta de sentença**, dê-se baixa deste processo no sistema e archive-se.

P.R.I.

São Carlos, 28 de dezembro de 2014.

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