

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1013481-08.2016.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória</b>
Requerente:	<b>Ana Eliza Turci</b>
Requerido:	<b>Andréa Aparecida Cristina Conte Bolzan e outros</b>

**ANA ELIZA TURCI** ajuizou ação contra **ANDRÉA APARECIDA CRISTINA CONTE BOLZAN E OUTROS**, pedindo a adjudicação compulsória do imóvel situado na Rua Totó Leite nº 1.109, nesta cidade, matriculado sob nº 46.180, pois adquiriu o bem por contrato particular de compromisso de compra e venda, com preço pago, mas não logrou obter a escritura definitiva.

Ingressou na causa **GERALDO BENEDICTO TURCI**, adquirente do direito de usufruto do imóvel.

Com exceção de Andréa Aparecida Cristina Conte Bolzan, Tatiana de Cássia Fratucci Conte, André Luis Conte e Marcos Bolzan, todos os réus foram citados pessoalmente e não ofereceram contestação.

Andréa Aparecida Cristina Conte Bolzan, Tatiana de Cássia Fratucci Conte, André Luis Conte e Marcos Bolzan foram citados por edital e deixaram de apresentar defesa, razão pela qual foi-lhes nomeado Curador Especial, que contestou o feito por negativa geral.

Após determinação deste juízo, a autora regularizou sua representação processual e se manifestou sobre a hipótese de falta de interesse processual.

### **É o relatório.**

### **Fundamento e decido.**

Com o óbito de Ângelo Conte e Maria Pratavieira Conte, o imóvel foi partilhado entre os herdeiros José Roberto Conte, Antonia Donizete Conte, João Batista Conte e Marco Aparecido do Carmo Conte, atribuindo-se para cada qual a fração ideal de 1/4 do imóvel (fls. 17/19). Em seguida, ocorreu o falecimento de Lúcia Aparecida Ferreira Conte, até então casada sob o regime da comunhão universal de bens com José Roberto, acarretando transmissão aos seus herdeiros, da parcela que lhe cabia.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ocorre que, antes mesmo do encerramento do inventário de Lúcia Aparecida e da consequente regularização da titularidade do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis, os seus herdeiros e os demais coproprietários celebraram com a autora instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel em questão (fls. 195/197), cuja adjudicação ela agora postula.

Destarte, é possível que a pretendida carta de adjudicação não tenha acesso ao Registro de Imóveis, haja vista violação ao princípio da continuidade registrária, que impõe o respeito à cadeia dominial ao longo das sucessivas transmissões envolvendo o mesmo imóvel.

Oportuno transcrever trecho do voto proferido pelo E. Desembargador Doutor Guilherme Santini Teodoro, no julgamento da Apelação nº 0030198-84.2013.8.26.0577 (j. 31/03/2015):

"À luz dos princípios da autenticidade, publicidade, veracidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, norteadores dos registros públicos em geral, antes de se cogitar do registro da adjudicação compulsória pedida pelos autores, é necessário o registro do formal de partilha, se houver outros herdeiros, ou de carta de adjudicação em favor da viúva meeira, expedidos em inventário de bens do falecido, cuja abertura pode ser requerida por credores, como é o caso dos autores. Todas as circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas têm de ser averbadas no Registro de Imóveis (art. 167, II, 5 da Lei de Registros Públicos) e entre elas certamente está o óbito. Imóveis de qualquer valor são necessariamente sujeitos a inventário ou arrolamento porque não se incluem nas situações reguladas pela Lei 6.858/80 e pelo art. 1.037 do CPC. Enquanto não partilhados ou regularmente transferidos os direitos de propriedade do falecido sobre o imóvel em questão, não é possível individualizar determinado bem do espólio para fim de transferência (art. 1.793 do Código Civil). Dessa forma, a adjudicação compulsória do imóvel prometido à venda não é viável neste momento porque não se pode registrar sentença judicial substitutiva da vontade negocial definitiva de parte que não figura no registro imobiliário como proprietária, sob pena de violação do princípio da continuidade registrária".

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Imóvel alienado por herdeiros, por meio de cessão de direitos hereditários – Não regularização dos direitos sucessórios sobre o imóvel, que figura no Oficial de Registro de Imóveis em nome do falecido – Inviabilidade da adjudicação – Ausência de interesse, uma vez que eventual carta de adjudicação não poderá ser registrada –



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Princípio da continuidade dos registros – Precedentes – Alteração do dispositivo da sentença, de improcedência, para extinção sem resolução de mérito – Recurso desprovido." (Apelação nº 3001080-13.2013.8.26.0318, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. 12/06/2018).

"Adjudicação Compulsória. Cessão de direitos hereditários. Falta de interesse processual. Inventário que foi extinto sem resolução do mérito antes da sentença homologatória de partilha. Herdeiros que não têm o domínio sobre o imóvel objeto da ação. Comunhão sucessória. Inutilidade do provimento jurisdicional buscado. Indeferimento da inicial acertado. Recurso improvido." (Apelação nº 0001417-51.2015.8.26.0102, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maia da Cunha, j. 29/09/2016).

Todavia, não se exclui a hipótese de regularização futura, mediante a conclusão do inventário de Lúcia Aparecida, consoante sinalizado pelos autores. Ainda assim, a este juízo parece que a melhor e mais adequada providência seria a habilitação da cessionária dos direitos, no processo de inventário, assumindo a inventariança e, nos respectivos autos, pedir e obter para si a adjudicação do bem.

Diante do exposto, **acolho o pedido** e adjudico para **ANA ELIZA TURCI**, qualificada nos autos, a nua-propriedade e para **GERALDO BENEDICTO TURCI**, também qualificado nos autos, o usufruto, relativamente às partes ideais do imóvel matriculado sob nº 46.180, em cumprimento à promessa de venda feita pelos réus por contrato particular em 17 de abril de 2008, servindo esta sentença como título hábil à transferência do domínio perante o Registro de Imóveis, respeitadas as formalidades legais, inclusive o princípio da continuidade.

Responderão os réus pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados em 10% sobre o valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 10 de setembro de 2018.

## PODER JUDICIÁRIO



### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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