

**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>1005491-29.2017.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda</b>
Requerente:	<b>Maria do Socorro Ribeiro Gonçalves e outros</b>
Requerido:	<b>Maria José Cavalari e outro</b>

MARIA DO SOCORRO RIBEIRO GONÇALVES E OUTROS ajuizou ação contra MARIA JOSÉ CAVALARI E OUTRO, pedindo a condenação à outorga da escritura definitiva de venda e compra do lote de terreno nº 4, da quadra 20, do loteamento social "Dom Constantino Armstalden", nesta cidade, sob pena de ser-lhe adjudicado compulsoriamente. Alegou, para tanto, que adquiriu esse imóvel, por contrato firmado em 7 de maio de 2015, com Maria José Cavalari, e pagou o respectivo preço, mas não obteve a escritura definitiva.

Os réus foram citados.

PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S. A. – PROHAB SÃO CARLOS contestou o pedido, arguindo carência de ação e, quanto ao mérito, não se opôs ao pedido.

Maria José Cavalari também contestou, alegando desconhecer a alienação do imóvel.

Manifestou-se a autora, insistindo nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O imóvel prometido à venda está registrado em nome da PROHAB São Carlos (v. fls. 43), o que explica e justifica figurar no polo passivo da relação processual pois a ordem de filiação imobiliária impõe citá-la para os termos do pedido, exatamente porque a almejada escritura definitiva de ser outorgada pela titular do domínio em favor da cessionária dos respectivos direitos.

**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

A despeito de ausência de previsão específica expressa, o pedido de adjudicação compulsória pode ser entendido ou interpretado como obrigação de fazer decorrente da disposição legal expressa no art. 1.418 do Código Civil:

*"O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto no instrumento preliminar; e, se houve recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel".*

A matéria também vem regulada no art. 501 do CPC:

*"Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitado em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida".*

Enfim, o contrato de compromisso de compra e venda induz à promitente vendedora, titular do domínio, a obrigação de dar a posse ao promitente comprador e de consentir no contrato definitivo de compra e venda, já que o promitente vendedor antecessor dessa cadeia não tem o domínio do imóvel.

Nesse sentido, v. Acórdão do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento do Recurso de Agravo de Instrumento nº 2065439-31.2017.8.26.0000, Rel. Des. Percival Nogueira, 10.08.2017, com a seguinte ementa:

PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INCLUSÃO NO PÓLO PASSIVO DE TODA A CADEIA SUCESSÓRIA. DESNECESSIDADE. Obrigatória apenas a presença do titular do domínio, a quem deve ser dirigido o pedido, desde que comprovada a cadeia sucessória e devida quitação. Presença obrigatória dos cessionários apenas em caso de impossibilidade de comprovação da devida quitação. Possibilidade da ação seguir tal como proposta - Recurso provido.

**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

A promitente vendedora primitiva, PROHAB São Carlos, confirmou a promessa de venda para Maria José Cavalari e a quitação do preço, não havendo objeção à outorga da escritura definitiva para ela (fls. 90). Admitiu, inclusive, outorgar a escritura para ela ou a quem ela indicar (fls. 91, primeiro parágrafo) e assim deve fazer. A comprovação de quitação de tributos municipais pode e deve ser feita perante o Registro de Imóveis.

Maria José Cavalari, de sua vez, negou, de forma lacônica, a cessão dos direitos para a autora (fls. 114). Requereu a apresentação do instrumento contratual original mas não negou a autenticidade da assinatura que lhe é atribuída em ambos os contratos. Também não negou o recebimento do preço. Limitou-se a dizer que anteriormente prometeu vender o imóvel para outrem, Severino Cipriano da Silva Filho, sem nada esclarecer quanto à transmissão da posse e ao pagamento do preço.

A singela alegação, negando o vínculo contratual com a autora e um requerimento para realização de exame grafotécnico, sem efetiva impugnação à autenticidade do documento e à assinatura que lhe foi atribuído, não justifica prosseguir com atividade probatória e nem mesmo determinar a exibição do instrumento original.

O provimento judicial ora entregue, adjudicando à autora o imóvel, produzirá, no Registro de Imóveis, o mesmo efeito da almejada escritura definitiva de venda e compra, que seria imposta à ré como obrigação de fazer.

A titular do domínio, PROHAB São Carlos, não responderá por despesas processuais, pois não deu causa ao litígio. Sua participação no processo decorre da titularidade do domínio mas sequer se opôs à outorga da escritura definitiva.

Consigna-se que o litígio não inclui o contrato subsequente, de conclusão da construção existente no imóvel.

Diante do exposto, acolho o pedido e adjudico para os autores, MARIA DO SOCORRO RIBEIRO GONÇALVES e seu marido, VILMAR GONÇALVES DOS SANTOS, qualificados nos autos, o imóvel prometido à venda, correspondente ao lote de terreno nº 4, da quadra 20, do empreendimento "Loteamento Social São Carlos VIII, nesta cidade, matriculado sob nº 104.080, servindo esta decisão como título hábil à transmissão do domínio perante o Registro de Imóveis. Transitada em julgado, expeça-se carta de sentença.

**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

Condeno a contestante Maria José Cavalari ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

PROHAB São Carlos fica excluída de ônus processuais.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 03 de setembro de 2017.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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