



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0022152-13.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Cezar Aparecido Vieira de Araujo**
 Requerido: **Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias Sa e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Cezar Aparecido Vieira de Araújo propôs a presente ação contra a ré Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA, requerendo a adjudicação compulsória do imóvel matriculado sob o nº 79.695, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, que se encontra registrado em nome da ré.

A ré, em contestação de folhas 37/43, suscita preliminar de ilegitimidade ativa e, no mérito, requer a improcedência do pedido, alegando: a) que a ré celebrou contrato com o comprador Aguinaldo de Meo e não com o autor; b) que o autor não apresentou qualquer prova de ter comunicado ou notificado a ré para que procedesse a outorga definitiva da escritura.

Réplica de folhas 60/61.

O Ministério Público, em manifestação de folhas 69, requereu a citação de todos os cedentes do imóvel, o que foi deferido por meio da decisão de folhas 70.

Os cedentes dos direitos compromissais Rosângela de Oliveira Martins, Aguinaldo de Méo e sua mulher Ivani Ciarlo de Méo foram citados pessoalmente às folhas 73 e 120). A cedente Sidnéia Aparecida Mazzari foi citada pessoalmente às folhas 120.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os cedentes Ronaldo Carneiro da Silva e sua mulher Lúcia Leite de Oliveira Silva foram citados por edital às folhas 154, tendo em vista restarem infrutíferas as tentativas de localização (folhas 73, 80/88, 105/109, 113, 124, 139/140, e 147/150).

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial em favor dos réus Ronaldo Carneiro da Silva e Lúcia Leite de Oliveira Silva, apresentou contestação por negativa geral às folhas 156.

Parecer final do Ministério Público de folhas 158/161.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento no estado do processo porque impertinente a prova oral ou pericial, bastando os documentos carreados aos autos, atento ao princípio da razoável duração do processo.

De início, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa suscitada pela ré por ser matéria de mérito.

No mérito, aduz o autor que adquiriu de Rosângela de Oliveira Martins, por meio de instrumento particular de cessão de direitos compromissais, os direitos e obrigações relativos ao lote de terreno matriculado sob o nº 79.695, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos. Rosângela, por sua vez, adquiriu os mesmos direitos de Ronaldo Carneiro da Silva e sua mulher Lúcia Leite de Oliveira Silva, os quais adquiriram de Sidnéia Aparecida Mazzari e esta, por fim, adquiriu de Aguinaldo de Méo e sua mulher Ivani Ciarlo de Méo, os quais, por seu turno, adquiriram da ré Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA, por meio de contrato particular de compromisso de venda e compra.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A certidão de matrícula nº 79695 comprova que o imóvel se encontra registrado em nome da corre Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA (**confira folhas 14**).

Os instrumentos particulares de cessão de direitos compromissais comprovam a cessão dos direitos entre os demais corréus (**confira folhas 07/09**).

Pretende o autor a adjudicação compulsória do bem imóvel adquirido por cessão de direitos de compromisso de venda e compra, originariamente pactuado por Aguinaldo de Méo com a corre Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA e Aguinaldo de Méo (**confira folhas 10/13**), proprietária registral do imóvel (**confira folhas 14**).

O artigo 1.418 do Código Civil, reza que *“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 o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”*.

Os réus, embora citados, seja pessoalmente ou por edital, não se opuseram ao pedido, presumindo-se que as aquisições foram devidamente quitadas pelos sucessivos cessionários.

Até a própria corre Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA, embora tenha oferecido contestação, não impugnou a alegação de que o imóvel se encontra quitado, presumindo-se verdadeiras as alegações de quitação do imóvel. Inteligência do artigo 341 do Código de Processo Civil. Ademais, o “Quadro Resumo do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra de Terreno”, informa na cláusula “04”, que o preço total é de R\$ 300,00, “recebidos neste ato pela vendedora”, não havendo qualquer informação sobre o saldo do preço na cláusula “05.02” (**confira folhas 10**).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por outro lado, não há falar-se em anuência da vendedora originária para transferência do bem imóvel mediante cessão de direitos, observando-se que, tão logo o imóvel adquirido se torna plenamente quitado, a disponibilidade do bem é transferida exclusivamente à conta do promitente comprador, sendo irrelevante a obtenção de anuência pelo vendedor para a alienação dos direitos sobre o bem, já que não há dívidas sobre o imóvel.

Não se configura violação ao princípio da continuidade registral a outorga da escritura diretamente ao autor, notadamente porque a ré é ainda a proprietária registral do imóvel, sem notícia de que o contrato de compromisso de venda e compra primitivo tenha sido registrado (**confira folhas 14**).

Nesse sentido:

1007342-05.2015.8.26.0007 AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA RÉ COHAB. NÃO PROVIMENTO. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS (ARTIGO 252, RITJSP). 1. Rejeitada preliminar de ilegitimidade passiva ad causam, pois a COHAB é, no momento, proprietária registral do bem imóvel, a quem compete outorgar a escritura definitiva de transferência do domínio do bem imóvel ao interessado potencial. 2. No mérito, confirmado o julgamento de procedência. Estando quitado o compromisso de compra e venda primitivo de que decorreu a celebração da cessão de direitos celebrada com a autora, tem a autora direito, em face da cooperativa habitacional-ré, de obter a adjudicação compulsória do bem imóvel, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil. 3. Recurso desprovido (Relator(a): Piva Rodrigues; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/05/2016; Data de registro: 18/05/2016).

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de adjudicar em favor do autor o imóvel objeto da matrícula nº 79.695, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, constituído de parte do lote 213, da quadra 08, do loteamento denominado Residencial Monsenhor Romeu Tortorelli, com frente para a Rua H, designado como Parte A, melhor descrito na referida matrícula, suprimindo a declaração de vontade não emitida pela ré alienante Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA e a falta da escritura definitiva de venda e compra.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Servirá a presente sentença como título apto ao registro do domínio em favor do autor, prestando-se para a averbação necessária junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Sucumbente, condeno a ré Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Transitada em julgado, expeça-se o competente mandado, instruindo-o com cópia desta sentença.

Oportunamente, observadas as formalidades legais, arquivem-se os autos.

Ciência ao Ministério Público.

Intime-se pessoalmente a Defensoria Pública.

P.R.I.C.

São Carlos, 23 de maio de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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