

**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

**SENTENÇA**

Processo nº: **0000428-16.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Adjudicação Compulsória**  
 Requerente: **Nivaldo de Souza e outro**  
 Requerido: **Espólio de Luzia Mendes dos Santos e outros**

**NIVALDO DE SOUZA E OUTRO** ajuizou ação contra **ESPÓLIO DE LUZIA MENDES DOS SANTOS E OUTROS**, pedindo a adjudicação compulsória do imóvel situado na Rua Piauí nº 115, Vila Sônia, nesta cidade, adquirido por contra particular de promessa de compra e venda em 10 de fevereiro de 2005, com preço quitado, sem lograr a obtenção da escritura definitiva.

Adelmo Salvador Masselli contestou o pedido e viu reconhecida sua ilegitimidade para a causa, por sentença transitada em julgado.

Luzia Mendes dos Santos contestou o pedido, alegando sua incapacidade de fato ao tempo da contratação do negócio jurídico e não ter recebido o preço pactuado (fls. 44/45).

Manifestaram-se os autores.

Manifestou-se o Ministério Público, em razão de Luzia estar sob curatela.

Realizou-se audiência.

A contestante foi submetida a avaliação pericial.

Realizou-se audiência instrutória.

Outros documentos foram juntados.

Noticiou-se o falecimento de Luzia, razão pela qual o processo permaneceu suspenso, à espera da habilitação dos sucessores legais, o que enfim se fez.

O Dr. Promotor de Justiça justificou a desnecessidade de sua intervenção doravante, haja vista o óbito de Luzia.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

**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@tjst.jus.br

Luzia faleceu no curso do processo, quando já integrava a relação processual, regularmente citada. Seus sucessores legais foram citados no procedimento específico de Habilitação, tomando conhecimento da causa e sendo chamados a dela participarem (fls. 123/124). Se algo tivesse a aduzir, assim teriam feito desde que passaram a integrar a relação processual. Não é caso de citarem-se todos, como pareceu aos autores (fls. 129/131), pois citação já houve, tanto da sucedida, ainda em vida, quanto dos sucessores, no respectivo processo de habilitação.

Em 10 de fevereiro de 2005 Luzia Mendes dos Santos prometeu vender para os autores o imóvel descrito no respectivo instrumento contratual (fls. 11/12), mediante o preço de R\$ 35.000,00, sendo R\$ 15.000,00 pagos no ato e o restante prometido para o dia 10 de abril do mesmo ano.

A promitente vendedora contestou a validade de sua manifestação de vontade, pretextando com incapacidade de fato, decorrente de doença que a levou à interdição, e também alegou falta de pagamento do preço.

Esmael Mendes dos Santos, curador de Luzia, tinha conhecimento da intenção de venda do imóvel, tendo inclusive indicado o autor como interessado na aquisição. E vem recebendo quantias pecuniárias de Adelmo, a título de "compensação" pela venda do imóvel (fls. 73 verso).

Luzia sofre de alzheimer desde pelo menos 2007. Sua interdição foi declarada em 2012, bem posteriormente à promessa de alienação do imóvel.

Realizou-se exame médico-pericial nestes autos, especificamente com o objetivo de investigar se Luzia era de fato incapaz para praticar o que ato praticou, àquele tempo. O perito, no entanto, não conseguiu firmar convicção a respeito, ou seja, não foi possível confirmar se em fevereiro de 2005 Luzia era de fato incapaz (v. Fls. 100).

Adelmo Salvador Masselli, sobrinho de Luzia e que então a acolhia, confirmou em juízo, em depoimento, a transação realizada e também os pagamentos efetuados pelos compradores (fls. 115).

Comprova-se nos autos que houve depósitos em conta bancária de Luzia (fls. 120 e 126), em valores compatíveis com a transação, notadamente o segundo depósito, de R\$ 19.924,00, em 19 de agosto de 2005 (fls. 126), tal qual Adelmo esclareceu. E entre os dias 14 e 16 de fevereiro de 2005 houve depósitos na conta de R\$ 8.000,00, R\$ 1.000,00 e R\$ 4.500,00. Essa divergência quanto ao primeiro depósito, inferior ao montante referido no contrato, é superada em razão da quitação dada no próprio instrumento, proporcionando a hipótese de pagamento da diferença em dinheiro. Diga-se, ainda, que não houve justificativa de outro motivo para esses depósitos de valores significativos na conta, concluindo-se decorrem do contrato de compra e venda.

Pondere-se, por fim, que Luzia faleceu e seus sucessores legais, dentre eles os próprios Adelmo Salvador Masselli e Esmael Mendes dos Santos, nada objetaram em desfavor do pedido inicial, conduta que deve ser compreendida como reconhecimento tácito de sua procedência.

**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

Diante do exposto, **acolho o pedido** e adjudico aos autores o imóvel objeto da ação. Oportunamente, expeça-se carta de adjudicação para registro e transferência da propriedade, comprovando-se então o pagamento do imposto de transmissão.

Condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento, percentual estabelecido em função do tempo consumido no patrocínio da causa e os muitos atos processuais praticados. 1.060. 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.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 21 de outubro de 2016.



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

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