

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

Processo Digital nº: **1010051-19.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Moacir Messias Soares e outro**
 Requerido: **AM Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios
 Cidade Aracy Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Moacir Messias Soares e Liliam Cristina de Oliveira intentaram ação de adjudicação compulsória em face de A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de bens próprios Cidade Aracy Ltda – EPP.

Afirmaram que em 1990, celebraram dois contratos de compra e venda de dois lotes com a requerida (lotes de números 4751 e 4752, discriminados na inicial), tendo quitado o preço.

Ocorre que a requerida se recusa a outorgar a escritura, tendo ela sido notificada extrajudicialmente a tanto.

Nada foi feito e, portanto, a presente ação foi de rigor.

Foi determinada a emenda da inicial, cumprida às fls. 43/44.

Em contestação a requerida sustentou a prescrição. Após, afirmou não haver provas da quitação e, portanto, o direito à adjudicação.

Réplica às fls. 88/92.

É o relatório.

Decido.

A ação de adjudicação compulsória é de direito real e a pretensão do promissário-comprador em obter a escritura definitiva somente encontra barreira no direito de quem tenha interesse na usucapião, algo que não veio aos autos, motivo pelo qual fica afastada a alegação de prescrição.

O autor juntou documentos com a inicial que evidenciam a real existência de dois compromissos de compra e venda (fls. 24/27), com pagamento parcelado dos lotes.

Ainda, às fls. 12/23 e 93/94, demonstrou pagamentos.

É bem verdade, como dito em contestação e após às fls. 98/101, que os comprovantes não demonstram o pagamento integral. Das doze parcelas de um dos lotes, existem, às fls. 12/20, recibos indicativos de pagamentos da nove primeiras parcelas, sem demonstração do pagamento das últimas três, visto que nas fotos de fls. 21/23, não se verificam autenticações bancárias.

Ocorre que, como dito, não há prescrição para a adjudicação



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

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

compulsória; para a cobrança de eventuais valores em aberto, direito pessoal, há, tendo ocorrido, por óbvio, essa prescrição.

Dessa forma, não havendo meios de se pedir a resolução do contrato por falta de pagamento, e considerando a posse não contestada dos autores desde 1990, por mais de 25 anos, portanto, já decorreu inclusive o prazo da usucapião.

Não se deve exigir outra ação para que se reconheça o direito dos autores à propriedade, visto não haver dúvidas disso.

Nos moldes das matrículas atualizadas de fls. 48/51, os lotes 4751 e 4752 foram desmembrados em A e B, cada um, fazendo jus o promissário comprador, em assumir a titularidade deles.

Assim, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial a fim de ADJUDICAR COMPULSORIAMENTE os imóveis objeto das matrículas: 140.360, 140.361, 140.432 e 1404.330 (respectivamente fls. 48 e 49/51), do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, de propriedade da ré, em favor do autor.

Arcará a requerida com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados, com base no artigo 20, §4º, em R\$1.000,00 em favor do patrono do autor.

PRIC

São Carlos, 30 de junho de 2015.

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