



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0000756-48.2007.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Adjudicação Compulsória**  
 Requerente: **Aparecida Campoe Henrique**  
 Requerido: **Izabel Cristina e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wyldensor Martins Soares** assumindo esta Vara Distrital até instalação de sua nova vara, conforme designação da E. Presidência do TJSP.

Vistos.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória ajuizada sob a alegação de que através de contrato de compra e venda adquiriu o lote nº 332 da quadra "U" com 300,00 metros quadrados, estando devidamente quitado, conforme cláusula 2ª do contrato. Contudo, ocorreu o encerramento das atividades da ré Empreendimentos Imobiliários Ibaté S/C inviabilizando a outorga da escritura. Pretende regularizar a propriedade imobiliária.

A petição inicial de fls. 02/04 veio instruída com os documentos de fls. 05/14.

Debalde a tentativa de conciliação – fls. 21.

A ré não se opõe à outorga da escritura – fls. 40/41.

Verificou-se a necessidade de citação dos demais adquirentes do imóvel – fls. 42.

Estes foram citados por edital – fls. 45/50 e informaram que não se opõem ao pedido inicial – fls. 56.

O Juízo implementou cautelas para convalidar a

**0000756-48.2007.8.26.0233 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

citação editalícia – fls. 57/84.

O curador especial foi destituído – fls. 90 e a curadora nomeada em substituição concorda com a procedência – fls. 97..

\*\*\*\*\*

### **DECIDO.**

Com base, pois, na documentação exibida, e com fulcro nos arts. 16 e 22 do Decreto-Lei número 58, de 10.12.37, c/c o Decreto-Lei no 745, de 07.08.69, e ainda arts. 639, 640 e 641 do Código de Processo Civil, é procedente a ação.

Não é necessária a fixação de prazo para o réu cumprir a obrigação de fornecer a escritura (cf., por exemplo, Sydney Sanches, Execução Específica, Revista dos Tribunais, 1978, no 10, pág. 33; Pedro Henrique Távora Niess, Da Sentença Substitutiva da Declaração de Vontade, 2ª ed., Saraiva, 1982, IV, no 3, págs. 40 a 41; e RJTJESP 66/200).

Por outro lado, transitada em julgado a sentença, deve ser expedida Carta de Sentença (Lei no 6.015, art. 221, IV; Sydney Sanches, ob. Cit., no 2, pág. 21).

A ação é para compelir o devedor ao cumprimento de uma espécie de obrigação de fazer, qual seja, a de prestar declaração de vontade contratual. Persistindo a inadimplência, a sentença judicial é o sucedâneo da declaração de vontade não emitida pelo alienante faltoso.

A natureza jurídica desta ação é pessoal e não real. Isto



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

porque, utilizando a conhecida técnica do mestre Moacyr Amaral Santos e ao indagarmos por que se deve, a resposta será invariavelmente o descumprimento de uma obrigação de emitir declaração de vontade (fazer), obrigação decorrente de uma promessa de venda e compra entabulada entre as partes.

Assim entendido, desnecessário como têm sufragado os Tribunais, o registro do compromisso de compra e venda e também desnecessária a outorga uxória para a propositura da ação ou desnecessária a presença de ambos os cônjuges no pólo passivo da demanda.

Eis o teor da súmula nº 239 do Colendo Superior Tribunal de Justiça: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

No mesmo sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO. INEXIGENCIA. CUIDANDO-SE DE OBRIGAÇÃO PESSOAL NÃO SE EXIGE O REGISTRO DO COMPROMISSO COMO CONDIÇÃO PARA O EXERCÍCIO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, SENÃO PARA A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL, Oponível a Terceiros. (STJ - Resp 40665/SP (9300315749) - rel. Min. Dias Trindade - quarta turma - J. 08/02/1994)

Adjudicação Compulsória - Compromisso de Compra e Venda - Ação promovida contra o espólio do vendedor - Legitimidade passiva deste - Desnecessidade de ajuizamento da demanda contra todos os herdeiros, por se tratar de direito pessoal e não real - Obrigações assumidas pelo promitente comprador integralmente cumpridas - Recurso não provido.

(TJSP - Apelação Cível n. 14.433-4 - Marília - 8ª Câmara de Direito Privado - Relator: Cesar Lacerda - 26.08.98 - V. U.)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

Adjudicação compulsória - Compromisso quitado - Negativa na outorga da escritura - Hipótese de claro arrependimento - Inviabilidade - Alegação de carência, por falta de registro, afastada - Caso em que o registro não era necessário para o ajuizamento da ação, que traduz característica de direito pessoal quanto à obrigação da outorga, com vistas a constituição do direito real - Desnecessidade, de resto, da outorga uxória - Evidências de que o bem já estava no patrimônio exclusivo do vendedor, então separado, ou passou a integrá-lo, quando do divórcio - Ação procedente - Recurso não provido.

(TJSP - Apelação Cível n. 53.929-4 - Bragança Paulista - 10ª Câmara de Direito Privado - Relator: G. Pinheiro Franco - 18.08.98 - V. U.)

A inicial veio instruída com “contrato particular de compromisso de compra e venda” que revela o direito da autora à aquisição do imóvel (fls. 10/13).

Nele estão acertados o preço e o objeto, requisitos suficientes para a perfectibilização do ajuste, conforme artigo 482 do Código Civil de 2002 e artigo 1.126 do Código Civil de 1916, vigente à época.

Por isso, a imperfeição da forma cede à natureza do ajuste, prevalecendo esta para fins de salvaguarda dos direitos dos autores.

\*\*\*\*\*

Ante o exposto, com os fundamentos supra citados, **JULGO PROCEDENTE** o pedido da requerente a fim de que a presente sentença produza todos os efeitos da declaração de vontade não emitida pela requerida, ora alienante do imóvel descrito na petição inicial.

Fica, assim, suprida a falta de escritura definitiva de

**0000756-48.2007.8.26.0233 - lauda 4**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

venda e compra assinada pelo alienante, valendo a presente sentença como título apto ao registro do domínio em favor do requerente. O imóvel fica adjudicado à requerente.

Por conseguinte, **CONDENO** os requeridos a arcar com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, corrigido desde o ajuizamento.

**A autora deverá fazer prova da inexistência de débitos tributários sobre o imóvel, no prazo de 15 dias**, conforme as exigências indicadas pelo artigo 15 do Decreto-Lei 58/1937.

Honorários do convênio em 70% da tabela.

Transitada em julgado e cumprida a exigência retro, expeça-se carta de sentença.

P.R.I.C

Ibaté, 17 de junho de 2014.

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