



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009521-15.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Adjudicação Compulsória**  
 Requerente: **JOSÉ LUCHESI e outro**  
 Requerido: **PAULO EMILIO FEHR e outro**

**JOSÉ LUCHESI E SUA MULHER** ajuizaram ação contra **PAULO EMILIO FEHR E SUA MULHER**, pedindo a adjudicação compulsória do imóvel correspondente ao lote 17, da quadra 36, do empreendimento Loteamento Residencial Itamarati, nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 67.465, pois são compromissários compradores, com preço pago, mas ainda não lograram obter a escritura definitiva de venda e compra.

Citados, os réus não contestaram o pedido.

Em réplica, os autores insistiram no acolhimento do pleito.

#### **É o relatório.**

#### **Fundamento e decido.**

A relação jurídica entre as partes está documentalmente provada.

Os réus prometeram vender o lote de terreno para alguém, que depois cedeu os direitos para os autores, com anuência daqueles, assistindo a estes o direito de exigir a outorga da escritura definitiva de venda e compra para, à vista do registro, regularizarem a titulação dominial.

Não se controverte a respeito da quitação do preço, nem quanto à necessidade da ação, porquanto os réus, citados, não refutaram a alegação contra si, de recusa à outorga da escritura.

É despiciendo o prélio registro do contrato particular, consoante reconhece antiga e pacífica jurisprudência.

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** - Bem imóvel - Preliminares de cerceamento de defesa e de litisconsórcio necessário afastadas - No mérito, os apelados adquiriram por cessão de direitos de compromisso de compra e venda o imóvel de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

terceiros que, por sua vez, haviam adquirido dos apelantes - Prova da celebração do negócio e respectiva quitação, visto que não impugnado pelos apelantes - Mesmo porque, pelo tempo decorrido, se houver saldo devedor, a pretensão de cobrá-lo já está prescrita - Direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do título na matrícula do imóvel (Súmula 239 do STJ) - A notificação premonitória, para caracterizar a recusa, não é requisito da adjudicação compulsória - Sentença mantida - Recurso improvido (Ap. Cível 255.434.4/0-00, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk 1ª Câ., j. 10/12/2009).

**ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** - Compromisso de compra e venda - Notificação ao vendedor - Desnecessidade - Quitação integral do preço avençado - Sentença mantida - Recurso improvido (Ap. Cível 170.911-4/9-00, Rel. Des. Adilson de Andrade, 3ª Câ. de Dir. Privado, j. 29/01/2008).

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

À falta de litígio, dispense os réus de encargos processuais.

Os autores estão isentos de custas processuais, inclusive para o Registro do Título, pois beneficiários da Justiça Gratuita.

P.R.I.C.

São Carlos, 20 de janeiro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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