



**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: **1001343-77.2014.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Adjudicação Compulsória**  
Requerente: **Joao Carlos de Godoy**  
Requerido: **CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro**

Vistos etc

JOÃO CARLOS DE GODOY ajuizou ação contra CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E DÁRIO RENATO RODRIGUES, pedindo a adjudicação compulsória do imóvel correspondente ao lote de terreno nº 148, da quadra 5, do loteamento denominado Parque dos Timburis, nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 82.900, adquirido por contra particular de cessão de transferência de direitos perante Dário, havendo recusa à outorga da escritura definitiva.

CEM Empreendimentos Imobiliários contestou o pedido, alegando desconhecer o autor, pois prometeu vender o imóvel para outrem, Dário Renato Rodrigues.

Manifestou-se o autor.

Promoveu-se a citação do Espólio de Dário Renato Rodrigues, não sobrevindo contestação.

Determinou-se ao autor esclarecer a respeito da pessoa de Neusa Valentina Golineli, também adquirente do imóvel, a qual ingressou nos autos.

Manifestou-se a contestante.

Promoveu-se a citação do espólio de Dário, na pessoa da viúva.



**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

É o relatório.

Fundamento e decido.

O autor e Neusa Valentina Golineli contrataram com Dário Renato Rodrigues a aquisição de direitos sobre o lote de terreno nº 148, da quadra 5, do loteamento denominado Parques dos Timburis, nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 82.848 (v. Fls. 23), havendo erro material na identificação contratual (fls. 11).

O lote está registrado em nome de CEM Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fls. 23), o que torna indispensável sua convocação no processo, haja vista o princípio da continuidade previsto no artigo 195 da Lei de Registros Públicos, que exige vínculo rigoroso na ordem de filiação entre o titular do domínio e cada alteração na matrícula. Não seria possível exigir do cedente dos direitos de aquisição, Dário Rodrigues, a outorga de escritura definitiva de compra e venda, sem a participação da contestante, que figura como titular do domínio.

Noticiou-se o falecimento do cedente, Dário Renato Rodrigues, cumprindo-se a citação por carta, sem sobrevir contestação. A carta de citação não foi recusada. Ainda assim, determinou-se a citação pessoal de quem represente o espólio e tal se fez na pessoa de Loren Cury Rodrigues, a viúva (fls. 127), sem haver apresentação de contestação. Observe-se que ela não firmou com o marido o instrumento contratual de compromisso de compra e venda mas também não contestou o pedido, depreendendo-se sua anuência tácita.

O instrumento particular entre Dário Renato Rodrigues e os promoventes da ação não foi submetido a registro, de modo que até dispensável seria a convocação do espólio, o que conduz este juízo a dispensar a citação individual de cada herdeiro filho. Tal omissão, por dispensável, não exclui a



**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

hipótese de os sucessores legais exercerem contra os promoventes da ação a cobrança de qualquer parcela do preço, se porventura não estiver paga, o que se afigura improvável pois decorridos mais de dez anos desde o vencimento da última prestação pactuada.

Os direitos adquiridos por Dário Renato Rodrigues foram transferidos para os promoventes da ação, faltando legitimidade e interesse à contestante, Cem Empreendimentos Imobiliários, para discutir essa relação contratual ou mesmo para reclamar de aspectos processuais da citação do espólio, inclusive da aptidão da viúva para receber o ato em nome do espólio (fls. 134/135).

Lembre-se, ademais, que a administração provisória da herança recai sobre o cônjuge, nos termos dos arts. 1.797, I, do CC e 985, do CPC, conforme inclusive já decidiu o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Nulidade de citação do espólio. Afastamento. Cônjuge supérstite que exerce administração provisória da herança. Incidência dos arts. 1.797, I, do CC e 985, do CPC (APELAÇÃO Nº 0002238-04.2001.8.26.0019, Rel. Des. César Lacerda, j. 09.9.2014).

E também já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, em julgado citado no AI 2065602-16.2014.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 13.05.14, e também no precedente acima referido:

“RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA EM FACE DO ESPÓLIO DO DE CUJUS - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO, PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS, EM FACE DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - REFORMA - NECESSIDADE - ESPÓLIO - LEGITIMIDADE AD CAUSAM PARA DEMANDAR E SER DEMANDADO EM TODAS AQUELAS AÇÕES EM QUE O DE CUJUS INTEGRARIA O PÓLO ATIVO OU PASSIVO DA DEMANDA, SE VIVO FOSSE (SALVO EXPRESSA DISPOSIÇÃO LEGAL EM CONTRÁRIO - PRECEDENTE) – RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I - Em observância ao princípio da Saisine, corolário da premissa de que inexistente direito sem o respectivo



**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**

titular, a herança, compreendida como sendo o acervo de bens, obrigações e direitos, transmite-se, como um todo, imediata e indistintamente aos herdeiros. Ressalte-se, contudo, que os herdeiros, neste primeiro momento, imiscuir-se-ão apenas na posse indireta dos bens transmitidos. A posse direta, conforme se demonstrará, ficará a cargo de quem detém a posse de fato dos bens deixados pelo de cujus ou do inventariante, a depender da existência ou não de inventário aberto; II - De todo modo, enquanto não há individualização da quota pertencente a cada herdeiro, o que se efetivará somente com a consecução da partilha, é a herança, nos termos do artigo supracitado, que responde por eventual obrigação deixada pelo de cujus. Nessa perspectiva, o espólio, que também pode ser conceituado como a universalidade de bens deixada pelo de cujus, assume, por expressa determinação legal, o viés jurídico-formal, que lhe confere legitimidade ad causam para demandar e ser demandado em todas aquelas ações em que o de cujus integraria o pólo ativo ou passivo da demanda, se vivo fosse; III - Pode-se concluir que o fato de inexistir, até o momento da prolação do acórdão recorrido, inventário aberto (e, portanto, inventariante nomeado), não faz dos herdeiros, individualmente considerados, partes legítimas para responder pela obrigação, objeto da ação de cobrança, pois, como assinalado, enquanto não há partilha, é a herança que responde por eventual obrigação deixada pelo de cujus e é o espólio, como parte formal, que detém legitimidade passiva ad causam para integrar a lide; IV - Na espécie, por tudo o que se expôs, revela-se absolutamente correta a promoção da ação de cobrança em face do espólio, representado pela cônjuge supérstite, que, nessa qualidade, detém, preferencialmente, a administração, de fato, dos bens do de cujus, conforme dispõe o artigo 1797 do Código Civil; V - Recurso Especial provido. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.125.510 - RS Ministro Relator MASSAMI UYEDA, julgado em 06/10/2011 grifos acrescentados)"

Fato é que os promoventes da ação tornaram-se cessionários compradores do imóvel e não há entre eles e o cedente (espólio) qualquer pendência que exclua o direito à regularização do título aquisitivo, ou seja, à outorga da escritura definitiva ou equivalente, exatamente a sentença que produza os mesmos efeitos.

O imóvel continua registrado em nome da contestante (fls. 23), de quem o cedente adquiriu os direitos imobiliários, por contrato particular (fls.



**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

16/21). Nessa circunstância, incumbe a ela outorgar a escritura pública definitiva de venda e compra, seja para aquele a quem prometeu vender (Dário) ou para aquele que posteriormente adquiriu os respectivos direitos (cessionário comprador). E não há qualquer pendência entre ambos, a contestante e o compromissário comprador (cedente).

Nada obstante a contestação, será a ré dispensada de despesas processuais em atenção à circunstância de que o objetivo é apenas a regularização da propriedade imobiliária.

Diante do exposto, acolho o pedido e aos promoventes da ação, JOÃO CARLOS DE GODOY e NEUSA VALENTINA GOLINELI, o imóvel objeto da ação, consistente em o lote de terreno nº 148, da quadra 5, do loteamento denominado "Parque dos Timburis", nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 82.848. Expeça-se oportunamente carta de adjudicação, para registro e transferência da propriedade, comprovando-se então o pagamento do imposto de transmissão.

Sem condenação em verbas processuais.

Custas pelos autores.

P.R.I.

São Carlos, 17 de outubro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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