



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: **1005688-52.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Salvador Henrique Kovalski e outro**
 Requerido: **JOSE FERNANDO PORTO**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

SALVADOR HENRIQUE KOVALSKI e MARIA DO SOCORRO DE OLIVEIRA KOVALSKI intentaram ação de adjudicação compulsória em face do **ESPÓLIO DE JOSÉ FERNANDO PORTO**, representado pela Sra. **LÚCIA HELENA WERNECK PORTO**. Afirmaram que em 12 de novembro de 2004, por meio de contrato particular de compromisso de venda e compra, adquiriram o imóvel objeto desta ação. Pretendem a regularização do imóvel e a obtenção do registro da aquisição, porém ao procurar os loteadores do imóvel tomaram conhecimento que a loteadora José Fernando Porto Imóveis, e o responsável pelo loteamento, encerraram suas atividades. Posteriormente, ocorreu o óbito do loteador Sr. José Fernando Porto. Requerem a adjudicação do imóvel.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 05/32.

Gratuidade indeferida (fl.44).

O espólio contestou o pedido (fls. 85/87). Alega que nada tem a opor com a pretensão do autor, ressaltando que a época anterior ao falecimento de seu esposo, Sr. José Fernando Porto, vários lotes naquele loteamento foram alienados e não foram lavradas as escrituras definitivas. Anui ao presente pedido.

Réplica às fls. 91/92.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória na qual os autores alegam que adquiriram um imóvel (terreno sem benfeitorias), conforme termo de quitação (fl. 22).

Este referido imóvel é objeto da matrícula nº 52233, do CRI local, pertencente ao loteamento denominado "Aporá de São Fernando", sendo que não houve outorga da escritura



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

definitiva.

A quitação total do preço ajustado encontra-se demonstrada pelos documentos de fl. 22.

A legitimidade dos autores não foi impugnada, e encontra-se amparada pela quitação supramencionada, além de figurar, apenas o autor, como contribuinte no carnê de IPTU dos anos de 2011, 2012 e 2013 (fls. 31/32).

Já a legitimidade do espólio também não foi impugnada e encontra amparo nos documentos apresentados, máxime aqueles de fls. 25/27 e 29/32. Inclusive o espólio figura como contribuinte perante a Municipalidade em alguns desses documentos.

Ademais, o espólio e Lúcia, representando os proprietários da matrícula do imóvel, não impugnaram a aquisição do terreno pelo autor.

Além disso, a documentação juntada com a inicial, apesar de pequena, é suficiente para comprovar a veracidade do que ali afirmado.

Enfim, não há outra alternativa senão a procedência. A ausência de resistência salta aos olhos, e o direito se amolda ao pedido inicial. Inexistindo qualquer óbice e tendo os autores provado a constituição de seu direito, seu pedido deve ser acolhido.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para determinar que seja adjudicado o imóvel objeto da matrícula nº 52233, do CRI local, e outorgar em favor dos autores, escritura definitiva de venda e compra do imóvel descrito na petição inicial, sob a condição desta decisão valer como título hábil à transferência da propriedade em favor dos requerentes, junto ao cartório imobiliário competente.

Se necessário, expeça-se carta, a ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis local.

Condeno os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atribuído à causa, devidamente corrigido.

Por fim, noto que não consta corretamente a parte passiva nos registros do SAJ. Providencie a serventia a correção, podendo-se valer dos préstimos de outros órgãos.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.C.

Assinado digitalmente
MARCELO JUIZ SEIXAS CABRAL
- Juiz de Direito -

São Carlos, 14 de janeiro de 2016.