



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: **1003639-38.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**
 Requerente: **Pedro Francisco Oliveira da Luz**
 Requerido: **Mira Assumpção Empreendimentos e Participações Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Pedro Francisco Oliveira da Luz ajuizou ação de adjudicação compulsória contra **Mira Assumpção Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.** alegando, em síntese, que em 28 de fevereiro de 1989, celebrou compromisso de compra e venda com a ré do seguinte imóvel: um lote de terreno, nº 71 – A, quadra 06 do loteamento Iguatemi, com área total de 138,62m². O preço acertado, de R\$ 4.500,00, foi integralmente pago. Apesar disso, a ré se nega a outorgar a escritura e a providenciar o desmembramento do lote, incumbências da vendedora. Discorre sobre o regramento legal aplicável e pede a adjudicação do bem. Juntou documentos.

A ré foi citada, mas não apresentou resposta no prazo legal.

Expediu-se alvará para que o autor regularizasse junto à Prefeitura e Registro de Imóveis o desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 80.146, o que foi devidamente providenciado.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, incisos I e II, do Código de Processo Civil, em face da revelia e porque não há necessidade de outras provas.

O acolhimento do pedido de adjudicação compulsória exige a presença de requisitos essenciais, quais sejam, a existência de um compromisso de venda e compra de imóvel que manifeste, de maneira inequívoca, a vontade das partes, a indicação clara do objeto contratual, e, por fim, a prova de quitação integral do preço, tudo atrelado à injusta negativa/omissão quanto à outorga da escritura definitiva por parte do promitente vendedor.

Para além da revelia, no caso em apreço, os documentos que instruem a petição inicial corroboram a celebração do compromisso de compra e venda de imóvel objeto inicialmente da matrícula nº 80.146 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos. Foi dito inicialmente



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

porque, no curso da ação, procedeu-se ao desmembramento da área, conforme exigências do registrador de imóveis, resultando-se em duas matrículas: a de número 155.219, que representa o imóvel do autor, conforme descrição inicial, área A, e a de número 155.220, correspondente à área B.

Também se fez prova suficiente do pagamento do preço e da recusa injusta da ré em outorgar a escritura, talvez em virtude das providências que a ela incumbia, no tocante à regularização do imóvel junto à Prefeitura e Registro de Imóveis, para somente agora proceder-se à transmissão da propriedade no fôlio real.

Por isso é que os honorários advocatícios devem ser fixados em valor mais alto, condizente com o trabalho do advogado, com a natureza da causa e à luz de todas as diligências extrajudiciais encetadas para suprir omissão indevida e custosa da parte contrária.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, a fim de que a presente sentença produza todos os efeitos da declaração de vontade não emitida pela ré/alienante do imóvel objeto da matrícula nº 155.219, fruto do desmembramento da matrícula nº 80.146, do Oficial de Registro de Imóveis local. Fica, assim, suprida a falta da escritura definitiva de venda e compra assinada pela alienante, valendo a presente sentença como título apto ao registro do domínio em favor do autor. O imóvel, por conseguinte, fica adjudicado a este. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Com o trânsito em julgado, expeça-se carta de sentença para o registro.**

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 06 de abril de 2017.

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