



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760
 Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **4001268-21.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **JOSE LUIS VICENTE e outro**
 Requerido: **Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias SA**

JOSÉ LUIZ VICENTE e ANÉSIA DE FARIA VICENTE ajuizaram ação contra **ARAGUAIA CONSTRUTORA BRASILEIRA DE RODOVIAS S. A.**, pedindo a condenação à outorga de escritura definitiva do imóvel correspondente ao lote 61-A, da quadra 3, do loteamento Residencial Monsenhor Romeu Tortorelli, nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 78.627, cuja compra contratou mediante contrato particular, com preço pago, sem lograr obter a escritura definitiva

Citada, a ré contestou o pedido, afirmando que jamais se negou à outorga da escritura definitiva, pois sequer foi procurada.

Em réplica, os autores insistiram no acolhimento do pleito.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Este juízo não designará audiência conciliatória, pois afigura-se desnecessária.

A relação jurídica entre as partes está documental provada.

A ré prometeu vender aos autores o lote de terreno, faltando outorgar a escritura definitiva.

Não se controverte a respeito da quitação do preço, mas apenas a respeito da necessidade da ação, porquanto a ré não teria sido procurada pelos autores, para transmissão do domínio.

Afigura-se desnecessário perquirir a respeito, desde que não se atribua à ré qualquer outra consequência processual. Cumpre assegurar a utilidade do processo, para resolver o problema jurídico principal, que é a regularização do domínio do imóvel, o que também favorece a ré, que se livra de responsabilidades atinentes à propriedade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É impensável que os autores estejam a tanto tempo diligenciando com a ré a outorga da escritura definitiva e deparando-se com recusa infundada.

Também é absolutamente impensável que a ré tenha se recusado à outorga e agora, no processo judicial, em nada se opôs.

Não houve sequer iniciativa dos autores, em notificar a ré, para demonstrar que havia recusa, notificação que não constitui requisito de procedibilidade mas apenas poderia demonstrar a recusa da ré.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Adjudicação Compulsória – Ação ajuizada contra o promitente-vendedor – Procedência – Inépcia da inicial não reconhecida – Não exigência de prévia notificação – Preliminares afastadas – Contrato cumprido – Cessão de direitos que não obsta o direito à outorga da escritura, ante a comprovação da transferência do instrumento e a quitação do preço – Adjudicação do imóvel em favor dos autores – Sentença mantida – Recurso desprovido (Apelação nº 0009188-85.2011.8.26.0566, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 15.05.2013).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - BEM IMÓVEL - PRELIMINAR DE CARÊNCIA DA AÇÃO EM RAZÃO DA FALTA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DOS VENDEDORES – PRESCINDIBILIDADE - PRELIMINAR AFASTADA. EXISTÊNCIA DE HIPOTECA SOBRE O EMPREENDIMENTO QUITAÇÃO DO PREÇO INTEGRAL DO BEM PELA ADQUIRENTE DIREITO DA PROMISSÁRIA COMPRADORA À OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA, SEM O REFERIDO GRAVAME - SÚMULA 308 DO STJ. Pedido de redução da carga honorária possibilidade valor que não condiz com a complexidade da causa redução imposta com fundamento no artigo 20, § 4º, do CPC. Sentença parcialmente reformada.

PRELIMINAR REJEITADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (Apelação nº 9091148-08.2001.8.26.0000, Rel. Des. Neves Amorim, j. 22.11.2011).

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 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

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).

Quitado o preço, atende-se o pedido inicial, sem ônus para a ré.

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.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos.

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

P.R.I.C.

São Carlos, 16 de janeiro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

<p>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</p>
--