



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0014442-05.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **Rodrigo Carlos Pereira**
 Requerido: **Ernesto Antonio Campana**

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

Vistos.

Rodrigo Carlos Pereira ajuizou ação de adjudicação compulsória contra **Ernesto Antônio Campana** alegando, em síntese, que celebrou contrato de permuta com Wilson Corneta, em 10 de abril de 2010, envolvendo o imóvel objeto da matrícula nº 6.754 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos. Ocorre que, em 30 de novembro de 2009, o requerido celebrara contrato de compra e venda com Wilson Corneta, mas não se lavrou escritura. Então, diante da posterior permuta do mesmo imóvel, Wilson Corneta autorizou formalmente o vendedor, ora requerido, a outorgar escritura diretamente ao autor, o que não ocorreu, daí o ajuizamento desta ação de adjudicação compulsória. Juntou documentos.

O réu foi citado e apresentou contestação, arguindo preliminarmente a necessidade de litisconsórcio ativo, pois não poderia demandar sem o cônjuge. Confirmou que celebrou compromisso de compra e venda com Wilson Corneta e sua mulher Ivanilde Andrade Corneta. No entanto, ele transmitiu os direitos sobre tal bem para José Luis Pereira de Souza, o qual, por sua vez, autorizou a transferência por meio de cessão direitos para Aguinaldo de Méo, para quem então foi outorgada a escritura, em 29 de junho de 2012. Disso decorre a impossibilidade jurídica do pedido. Se superada a preliminar, no mérito o contestante repisa os argumentos e pede a improcedência da ação.

O autor apresentou réplica, argumentando que houve conluio entre os supostos compradores, de modo a prejudicar o autor. Juntou documentos.

O feito foi saneado, determinando-se a juntada de documentos. As partes atenderam ao comando e juntaram documentos, conferindo-se oportunidade para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

manifestação. Também se determinou a inquirição de testemunhas, duas nesta Comarca, do autor, e outra, justamente Wilson Corneta, por carta precatória. As partes tiveram oportunidade para manifestação, tendo apenas o autor apresentado alegações, fluindo o prazo *in albis* para o requerido.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

Rejeita-se, de início, o pedido de reconhecimento de litisconsórcio ativo necessário, entre o autor e sua mulher. Primeiro, porque não se trata de ação de natureza real, mas pessoal, daí a desnecessidade de consentimento do cônjuge, a teor do artigo 73, do Código de Processo Civil atual, que repete o artigo 10, do código revogado. Segundo, porque no caso em apreço, a mulher do autor, por meio da escritura pública de declaração de fl. 162, teve ciência desta ação e anuiu expressamente a ela, de maneira que não há óbice algum à análise de mérito.

O pedido de adjudicação compulsória deve ser julgado procedente.

Lembre-se que 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.

O caso em apreço, entretanto, é particular, porque a relação jurídica, de compra e venda, não se estabeleceu diretamente entre o autor e o requerido. Mas isto não impede o deferimento da pretensão, conforme se fundamentação que se passa a desenvolver.

Com efeito, o autor celebrou contrato de permuta com Wilson Corneta, em 10 de abril de 2010, envolvendo o imóvel objeto da matrícula nº 6.754 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos (fls. 09/18). Ocorre que este imóvel não estava em nome do permutante, Wilson Corneta, mas sim em nome do requerido, Ernesto Antônio Campana, de quem havia comprado o bem, em 30 de novembro de 2009, não tendo sido lavrada respectiva escritura (fls. 20/22).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Logo, diante da permuta do imóvel referido, cabia ao requerido, então, promover a alienação diretamente ao autor, que o recebera de Wilson Corneta. E para tanto, o autor promoveu todas as diligências necessárias, porém não obteve êxito, mas por circunstâncias alheias à sua vontade, o que não lhe retira o direito de obter o domínio.

De fato, o autor obteve do permutante, Wilson Corneta, autorização expressa para que o requerido outorgasse a escritura em favor dele, autor, em 29 de maio de 2012 (fl. 24). O autor, então, entrou em contato com o requerido, devidamente informado a respeito, por telefone e inclusive mediante notificação extrajudicial, recebida no endereço de residência dele em 31 de maio de 2012 (fls. 26/30).

E, durante as tratativas, há prova nos autos, documental e oral, de que o requerido se fez representar por advogado junto a Tabelionato de Notas de São Carlos, para providenciar a escritura de compra e venda. Tanto isto é verdade que se chegou a elaborar minuta, que somente não foi convertida em escritura definitiva porque o requerido deixou de comparecer ao Cartório (fls. 39/40).

Depois disso, em razão de negociações levadas a efeito pelo requerido com terceiras pessoas, estranhas ao autor, que não anuiu, e também sem autorização de Wilson Corneta, para quem o requerido havido vendido o imóvel, constatou-se que, em 29 de junho de 2012, o requerido e sua mulher outorgaram escritura para Aguinaldo de Méo.

No entanto, o requerido não poderia ter procedido dessa forma, em detrimento do autor, pois como visto, antes disso, ele fora notificado extrajudicialmente e havia entrado em contato, por telefone e por intermédio de advogado, com o autor, para lavrar escritura em favor deste.

Ademais, como medida preventiva idônea e visando afastar a presunção de boa-fé de terceiros adquirentes, em face da publicidade ínsita ao ato, o autor promoveu a averbação da presente ação na matrícula do imóvel, antes do registro da escritura, como se vê da certidão encartada à fl. 189.

E as testemunhas ouvidas corroboram a pretensão deduzida na inicial.

Fernando Aparecido Brunholli, escrevente do Tabelião de Notas de São Carlos, foi quem lavrou minuta da escritura, a pedido de Vanil Dotta, advogado do requerido, que o procurou para fazer a escritura, às pressas. Então a advogada do autor,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Joyce, também lá compareceu a fim de entregar os documentos. O requerido era cliente do Cartório. Tomou conhecimento de que, depois disso, foram a outro Cartório lavrar a escritura em nome de Aguinaldo de Meo. A minuta da escritura ficou arquivada em Cartório, como de praxe. Conhecia o requerido e Aguinaldo, mas nada sabia que desabonasse. O então advogado de Ernesto, Vanil Dotta, não se fazia representar mediante exibição de procuração.

Rovilson Corneta declarou que é filho de Wilson Corneta. Soube que seu pai comprou do requerido e vendeu para o autor, e falam que o requerido é “meio enrolado”. Ficou sabendo que o requerido “passou por cima” do contrato do autor e vendeu para Aguinaldo. José Luis, vulgo “Ticão”, é construtor e era amigo de seu pai, Wilson. Não entendeu bem “o rolo”. Pagava aluguel para Rodrigo, depois que seu pai vendeu a casa para o autor. A casa foi parar para Aguinaldo de Meo em razão de dívida, mas não tem detalhes a respeito disso. Afirma que o requerido é amigo de Aguinaldo de Meo, por causa de jogo (baralho).

Wilson Corneta, por sua vez, ouvido por precatória, disse que vendeu uma casa para Rodrigo, mas não chegou a quitar esta casa. Ele não vendeu a casa para outra pessoa. Fez contrato de permuta com Rodrigo. O negócio foi finalizado. Não autorizou que o requerido vendesse a casa para Aguinaldo de Meo. Autorizou apenas e tão somente o requerido a vender a casa para o autor.

Está devidamente comprovado, portanto, que o requerido deveria ter outorgado escritura de compra e venda ao autor, em razão da permuta havida por este, mas assim não procedeu. Ele tinha, sem dúvida, prévia ciência tanto da pretensão do autor, bem como da autorização dada por Wilson Corneta, que dele comprara o imóvel, sem registro do compromisso. Toda a prova documental e oral apontam para o manifesto prejuízo sofrido pelo autor.

É certo que, a princípio, poder-se-ia cogitar que ao autor somente restaria indenização por perdas e danos, haja vista o registro da escritura de compra e venda, que teria precedência. No entanto, a escritura somente não foi outorgada a ele por ato não justificado do requerido, que a outorgou a terceiro sem anuência do vendedor, Wilson Corneta, e em detrimento do autor.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, a fim de que a presente sentença produza todos os efeitos da declaração de vontade não emitida pelo requerido/alienante do imóvel objeto da matrícula nº 6.754, do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos. Fica, assim, suprida a falta da escritura definitiva de venda e compra assinada pelo 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, extingo 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 o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 16 de fevereiro de 2017.

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