



Número: **0003092-81.2015.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **6ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **09/02/2015**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Antecipação de Tutela / Tutela Específica, Adjudicação Compulsória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MARIA DO SOCORRO GOMES DI LORENZO (AUTOR)		CLAUDIO BASILIO DE LIMA (ADVOGADO)	
WANIA CLAUDIA GOMES DI LORENZO (AUTOR)		CLAUDIO BASILIO DE LIMA (ADVOGADO)	
WANIELLY CARLA GOMES DI LORENZO (AUTOR)		CLAUDIO BASILIO DE LIMA (ADVOGADO)	
WAMBERT GOMES DI LORENZO (AUTOR)		CLAUDIO BASILIO DE LIMA (ADVOGADO)	
GOMES CARVALHO IMOVEIS LTDA (REU)			
ABELARDO ALVIM GOMES SCHIMMELPFENG (REU)			
ANTONIO DE PADUA FERREIRA CARVALHO (REU)			
ADROALDO GOMES DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
18065 569	17/06/2020 14:00	<a href="#">Sentença</a>	Sentença

Processo n. 0003092-81.2015.8.15.2001

Sentença

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO- INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA- QUITAÇÃO DO LOTE- DEPOIMENTO PESSOAL- PROVAS DOCUMENTAIS E ORAL- PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

- Os autores apresentaram documentos referentes compra do bem e quitação do preço, consoante Instrumento de compromisso de compra e venda datada de 16 de abril de 1980- ID. 17046238 p. 34-, bem como autorização para lavratura de Escritura p. 38, não havendo também qualquer elemento a desconstituir a alegação de que houve o pagamento integral (cópias de comprovantes de pagamentos nos autos), impondo-se a procedência do pedido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA” proposta por Maria do Socorro Gomes Di Lorenzo, Wânia Cláudia Gomes di Lorenzo Lima, Wanielly Carla Gomes Di Lorenzo e Wambert Gomes di Lorenzo em face de Gomes Carvalho Imóveis Ltda, representado por Adroaldo Gomes da Silva, Abelardo Alvim Gomes Schmmelpfeng e Antônio de Pádua Ferreira Carvalho, ambas as partes qualificadas nos autos.



Aduzem os requerentes, em síntese, que no final do ano de 1990, o marido da primeira autora Sr. Antônio di Lorenzo Filho, veio a falecer, deixando bens a partilhar e herdeiros, consoante inventário, sendo nomeada inventariante a primeira demandante, foram declarados bens e formalizada a partilha.

Sustentam os autores que tomaram conhecimento que **o lote n. 38, quadra 415, loteamento Eldorado, Altiplano, João Pessoa/PB, adquirido por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda a Gomes Carvalho Imóveis Ltda (imobiliária que não mais existe desde 01.08.1994) ainda em se encontra em nome da mencionada imobiliária.**

Afirmam que a imobiliária demandada não mais existe e desconhece o paradeiro dos sócios.

Narram ainda, que tentaram resolver perante o Cartório de Registro Imobiliário, no entanto, não obtiveram êxito, razão pela qual ingressaram com a presente ação.

Requerem assim, a adjudicação compulsória do imóvel descrito na ação.

Juntou procuração e documentos.

Devidamente citados, os requeridos deixaram escoar in albis o prazo para contestação, nomeada a Sra. Defensora Pública para apresentação de contestação.

Apresentada contestação, através da Defensoria e réplica.



Em audiência, foram colhidos os depoimentos pessoais de autores.

A parte autora requereu o julgamento do feito.

É o relatório. Fundamento e decido.

O julgamento antecipado está autorizado, nos termos do artigo 355, inciso I, do NCPC, sendo inócuo e despidendo produzir demais provas em audiência ou fora dela.

Neste caso, temos em conta que: 1) os elementos de convicção acostados são suficientes ao deslinde da causa e hábeis a sustentar a linha decisória; 2) quaisquer provas adicionais careceriam de aptidão para modificar o dispositivo; 3) as próprias alegações de ambas as partes, ao delimitar os elementos objetivos da lide, fazem concluir pelo julgamento no estado em que se encontra o processo.

Nesse sentido: CERCEAMENTO DE DEFESA - Inocorrência - Julgamento antecipado da lide - Demonstrado nos autos que a prova nele contida já era suficiente para proferir a decisão, a não realização das provas almejadas não implica em cerceamento de defesa, face às provas documentais abojadas nos autos - Preliminar rejeitada (APELAÇÃO Nº 7.322.618-9, 19ª Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em julgamento de 30/07/2009).

Reconheço presentes os pressupostos processuais de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo. Concorrem ao caso as condições



da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual, entendidas como de direito abstrato.

No caso, os autores sustentam que o Sr. Antônio di Lorenzo Filho adquiriu os direitos terem quitado integralmente o preço, por circunstâncias alheias à sua vontade não lhe foi fornecida a escritura definitiva.

Portanto, constata-se o interesse de agir, consistente na necessidade e utilidade do provimento judicial pedido, em razão do direito que entende possuir. Também não vislumbro qualquer vício processual, estando ausentes as hipóteses dos artigos 485 e 330 do Novo Código de Processo Civil.

A ação é procedente. Vejamos.

Tem-se que objetiva a autora a parte obtenção de uma sentença substitutiva da vontade da parte demandada em outorgar a escritura definitiva dos imóveis objeto da transação.

Conforme se depreende da certidão do oficial de registro de imóveis anexada aos autos, figura como proprietário do lote, objeto da ação, o requerido Gomes Carvalho Imóveis Ltda.- Id. 170046238.

Ocorre que, **os autores apresentaram documentos referentes compra do bem e quitação do preço, consoante Instrumento de compromisso de compra e venda datada de 16 de abril de 1980- ID. 17046238 p. 34-, bem como autorização para lavratura de Escritura p. 38, não havendo também qualquer elemento a desconstituir a alegação de que houve o pagamento integral (cópias de comprovantes de pagamentos nos autos) ao requerido.**



Os depoimentos pessoais prestados corroboram os fatos alegados na petição inicial.

É de bom alvitre registrar que o pronunciamento ofertada pela Defensoria Pública não é capaz de desconstituir o direito dos autores.

O TJSP assim tem decidido em casos análogos. Por todos: Apelação nº 039874-43.209.8.26.0562. Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci. 6ª Câmara de Direito Privado. j. 28/08/2014. v.u. E, em que pese não tenha sido o compromisso referido registrado no CRI, de rigor reconhecer o direito real da autora sobre os imóveis, uma vez que compromissários adquirentes, cujo compromisso irretratável foi devidamente transferido.

Assim sendo, a teor do disposto no artigo 25 da Lei nº 6.766/79 c.c. os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil e, ainda, artigos 16 e 22 do Decreto-Lei nº 58/37, de rigor a procedência do pedido inicial, adjudicando o imóvel descrito na inicial em favor dos autores.

De rigor, por oportuno, reconhecer a dispensabilidade do registro dos compromissos no CRI, conforme remansosa jurisprudência:

“**Adjudicação** compulsória. Compra e venda de **imóvel**. Direito à outorga de escritura definitiva e de caráter pessoal não condicionado à inscrição do contrato no Registro de Imóveis. Recurso parcialmente provido. (...)

A **adjudicação** compulsória não depende de inscrição do compromisso de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis. Nesse sentido:



COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - *Adjudicação* compulsória - Direito de caráter pessoal não condicionado a inscrição do contrato no Registro de Imóveis” (1º TACivSP) RT 658/121. Confirmam-se, ainda: RT nº 655/113; RT 656/121; 659/108 e RT 729/256; RSTJ 25/465, 29/356 e 42/407. (TJSP – AC nº 83.951-4/1 – Rel. REIS KUNTZ).

Diante do exposto e o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido para adjudicar o imóvel descrito na inicial- lote de terreno n. 38, da quadra 415, loteamento Eldorado, Altiplano, em favor dos autores.

Julgo, em consequência, EXTINTO o processo com julgamento de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I do Novo Código de Processo Civil.

Expeça-se Carta de Adjudicação.

Custas inexigíveis.

Deixo de condenar em verbas sucumbenciais, eis que apesar de judicializado, consta nos autos documento proveniente da parte demandada, o qual autoriza a confecção de Escritura Pública, inferindo-se assim, não haver resistência.

Publique-se.Registre-se. Intimem-se.

Oportunamente archive-se.

Data e assinatura digital.



Ana Amélia Andrade Alecrim Câmara

Juíza de Direito

