



Número: **0005070-24.2014.8.15.2003**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Regional Cível de Mangabeira**

Última distribuição : **22/07/2014**

Valor da causa: **R\$ 50.000,00**

Assuntos: **Adjudicação Compulsória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ERIBERTO VIEIRA GOMES (AUTOR)		RICARDO CEZAR FERREIRA DE LIMA (ADVOGADO)	
EDJANE MARIA HERMINEGILDO GOMES (AUTOR)		RICARDO CEZAR FERREIRA DE LIMA (ADVOGADO)	
LUIS JUSTINO DO NASCIMENTO (REU)			
ELIZABETH FIRMINO DO NASCIMENTO (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
60494 566	13/07/2022 12:35	<a href="#">Sentença</a>	Sentença



---

**1ª VARA REGIONAL CÍVEL DE MANGABEIRA - ACERVO A**

**PROCESSO NÚMERO - 0005070-24.2014.8.15.2003**

**CLASSE:** PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

**ASSUNTO(S):** [Adjudicação Compulsória]

**AUTOR: ERIBERTO VIEIRA GOMES, EDJANE MARIA HERMINEGILDO GOMES**

Advogado do(a) AUTOR: RICARDO CEZAR FERREIRA DE LIMA - PB9842

Advogado do(a) AUTOR: RICARDO CEZAR FERREIRA DE LIMA - PB9842

**REU: LUIS JUSTINO DO NASCIMENTO, ELIZABETH FIRMINO DO NASCIMENTO**

---

## SENTENÇA

**AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.** Contrato de Compra e venda de imóvel. Pagamento integral do preço. Outorga da escritura definitiva. Ausência de prova de resistência por parte do promovido. Impossibilidade de condenação nos ônus de sucumbência. Procedência do pedido.



*– Tendo a compradora pago a integralidade do preço, é obrigação da parte vendedora do imóvel outorgar a escritura pública com a transferência de domínio. Se não o faz, como pactuado, cabe a adjudicação do bem.*

*- Se não há comprovação de prévio pedido extrajudicial para escrituração do bem imóvel, não resta verificada a resistência e consequente atuação da jurisdição, o que afasta a condenação no ônus da sucumbência aquele que não deu causa ao ajuizamento da ação.*

Vistos, etc.

ERIBERTO VIEIRA GOMES e EDJANE MARIA HERMENEGILDO GOMES, ambos já qualificados, ajuizaram a presente AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA em desfavor de LUIS JUSTINO DO NASCIMENTO e sua esposa ELIZABETH FIRMINO DO NASCIMENTO, ambos igualmente já singularizados.

Alegou, em síntese, que: 1) os promovidos firmaram contrato de promessa de compra e venda com garantia hipotecária para a aquisição do apartamento residencial nº 402, bloco “C”, situado na Rua Tem. Severino Gomes Pereira, nº 380 o Conjunto Ernesto Geisel; 2) a compra foi pactuada em 31 de outubro de 1991, com pagamento de 300 (trezentas) parcelas através de financiamento junto a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, financiamento esse que já foi devidamente quitado em 28 de dezembro de 2007; 3) adquiriram o referido imóvel junto aos demandados, em 05 de novembro de 1992, mediante Termo de Cessão e Transferência; 4) também em 05 de novembro de 1992, o primeiro promovido outorgou uma procuração pública para o Sr. JOÃO HERMENEGILDO FILHO, onde conferia poderes junto a CEF e transmissão de posse junto ao Cartório de imóveis, com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade; 5) o Sr. João Filho veio a óbito em 26 de janeiro de 2010 sem proceder com a baixa da hipoteca ou a transferência do bem; 6) com a liquidação da hipoteca do imóvel sob litígio, em 2007, encontram-se sem condições de escriturar o bem, face ao falecimento do procurador e o desaparecimento dos suplicados.

Ao final, pugnou pela procedência do pedido para determinar a adjudicação do imóvel objeto da lide em favor das promoventes.

Juntou documentos.

A segunda demandada (ELIZABETH FIRMINO DO NASCIMENTO) apresentou contestação no ID [17805847](#), aduzindo não se opor à pretensão dos autores.

Já o primeiro suplicado (LUIS JUSTINO DO NASCIMENTO), em que pese devidamente citado (AR juntado no ID [20151288](#)), não apresentou contestação, como certificado no ID [20774276](#), sendo decretada a sua revelia no ID [29455121](#).

No ID [41803631](#), foi determinada a intimação da parte autora para que juntasse autos certidão de inteiro teor do imóvel objeto da lide, o que foi efetivado no ID [56178244](#).

É O RELATÓRIO. DECIDO.

Inicialmente, há de ser esclarecido que se trata de hipótese que comporta o julgamento antecipado da lide, uma vez que não há necessidade de produzir prova em audiência, o que faz incidir neste caso o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Cumpre ressaltar que os autores já estão de posse do imóvel em litígio.

Pois bem, como é sabido, a ação de Adjudicação Compulsória tem como pressuposto a existência de contrato de compra e venda e a comprovação do pagamento integral do pacto.

Desta feita, uma vez feito o pagamento integral do preço, podem os compromissários exigir a outorga da escritura de compra e venda. Na hipótese de lhes ser negada pelo compromitente, poderá ser ajuizada ação de adjudicação compulsória para o cumprimento da obrigação.

Nesse sentido:



*APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CADEIA NEGOCIAL DESDE 1984. SEQUÊNCIA NEGOCIAL DEMONSTRADA INTEGRALMENTE. REGISTRO DO CONTRATO NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO. AFASTADA. REGISTRO DA CADEIA NEGOCIAL. DESNECESSÁRIA. ADQUIRENTE SE SUBRROGA NOS DIREITOS DOS CESSIONÁRIOS. PRESENÇA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. 1. Conforme se verifica dos elementos de prova do feito, no caso, configurada cadeia negocial sobre o imóvel pretendido adjudicar (1984), não operando-se transmissão registral do bem pelos promitentes vendedores, ora já falecidos, para os primeiros compradores. 2. Demonstrada a sequência negocial integralmente, por meio de instrumentos particulares, com firmas reconhecidas e o competente pagamento do preço o adquirente se subroga nos direitos dos cessionários, 3. Presentes os requisitos elencados no art. 1.418 do CCB. Com efeito, por força de lei e do entendimento jurisprudencial é possível a propositura da adjudicação compulsória em desfavor do promitente vendedor, ainda que em cadeia negocial. Precedentes do TJRS e STJ. Apelação provida. (Apelação Cível Nº 70075927772, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 11/07/2018)*

No caso dos autos, o apartamento residencial nº 402, bloco “C”, situado na Rua Tem. Severino Gomes Pereira, nº 380 o Conjunto Ernesto Geisel, nesta capital/PB, foi objeto de compra e venda firmado entre os autores e o Sr. LUIS JUSTINO DO NASCIMENTO e sua esposa ELIZABETH FIRMINO DO NASCIMENTO, conforme recibo juntado pag. 19 do ID [13581973](#). O mesmo documento comprova o pagamento integral da negociação operada entre as partes.

Resta comprovado, ainda, que o imóvel objeto da lide está registrado a compra e venda que os demandados fizeram junto à ENARQ – ENGENHARIA E ARQUITETURA LTDA, bem como o financiamento firmado entre o Sr. LUIS JUSTINO DO NASCIMENTO e sua esposa ELIZABETH FIRMINO DO NASCIMENTO junto à CEF, que originou a hipoteca gravada sobre o imóvel, conforme certidão do Cartório Carlos Ulisses juntada no ID [56178244](#).

Também consta dos autos que houve liquidação do financiamento junto à CEF, conforme *Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças* de ID pag. 48 do ID [13581973](#).

A totalidade do preço ajustado foi pago pelos autores, na forma pactuada.

Cumprido destacar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça - STJ, através da Súmula 239, consolidou o entendimento de que a ação de adjudicação compulsória pode ser proposta ainda que o contrato de promessa de compra e venda não seja levado para registro no cartório de imóveis. Assim, presentes os elementos essenciais, tais como o contrato de compromisso de compra e venda e o pagamento do preço na forma ajustada, o que, por si só, já constitui motivo suficiente e capaz para autorizar a adjudicação buscada, a procedência do pedido é medida que se impõe.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para o fim de **ADJUDICAR** a ERIBERTO VIEIRA GOMES e EDJANE MARIA HERMENEGILDO GOMES, apartamento residencial nº 402, bloco “C”, situado na Rua Tem. Severino Gomes Pereira, nº 380 o Conjunto Ernesto Geisel, nesta capital/PB, resguardando eventual direito de terceiros.

**Esta sentença, juntamente com a respectiva certidão de trânsito em julgado, servirá como título para averbação ou registro imobiliário** (art. 172, da Lei de Registros Públicos), oportunamente, no cartório de Registro de Imóveis competente, desta Comarca de João Pessoa, respeitadas as formalidades legais, **inclusive ressaltando-se eventuais direitos de terceiros**.

Assim, considerando que a parte ré não deu causa ao ajuizamento da presente ação, custas e honorários advocatícios pela parte autora, estes que fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), a teor do §2º, do Art. 85, do CPC, observando-se o constante no §3º do art. 98 do CPC, de modo que ficará suspensa a exigibilidade em face da concessão da gratuidade (ID 13581973, p. 57).

Transitada em julgado e nada mais sendo requerido pelas partes, arquivem-se com baixa, se cumpridas todas as formalidades legais.

P. R. I.

João Pessoa, na data da assinatura eletrônica.



[Documento datado e assinado eletronicamente - art. 2º, lei 11.419/2006]

***Leila Cristiani Correia de Freitas e Sousa***

Juíza de Direito

