



Número: **0005502-43.2014.8.15.2003**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

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

Última distribuição : **06/08/2014**

Valor da causa: **R\$ 13.800,00**

Assuntos: **Adjudicação Compulsória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
JANDIRA PONTES MORAIS DE SOUSA (AUTOR)		HELDER RAFAEL CAVALCANTI LOUREIRO (ADVOGADO)	
GLEIDE CARVALHO AMORIM (REU)		ADRIANA BATISTA LIMA DANTAS (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
50565 016	28/11/2021 23:02	Sentença	Sentença



1ª VARA REGIONAL CÍVEL DE MANGABEIRA - ACERVO A

PROCESSO NÚMERO - 0005502-43.2014.8.15.2003

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO(S): [Adjudicação Compulsória]

AUTOR: JANDIRA PONTES MORAIS DE SOUSA

Advogado do(a) AUTOR: HELDER RAFAEL CAVALCANTI LOUREIRO - PB24379

REU: GLEIDE CARVALHO AMORIM

Advogado do(a) REU: ADRIANA BATISTA LIMA DANTAS - PB7287

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 da parte ré no ônus de sucumbência. Procedência parcial do pedido.



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

- “A ausência de pedido extrajudicial para escrituração do bem imóvel, implica na ausência de resistência e necessidade da atuação da jurisdição, bem como na impossibilidade de condenação nos ônus de sucumbência daquele que não deu causa à sua provocação”.

Vistos, etc.

JANDIRA PONTES MORAIS DE SOUSA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, ajuizou AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, em desfavor de GLEIDE CARVALHO AMORIM, também já igualmente singularizada.

Alegou, em síntese, que: 1) em 26 de abril de 1997 a autora firmou com a promovida compromisso de compra e venda de um imóvel cadastrado na prefeitura sob os nº 25.634.0362 25.634 0352 e 25. 634.042 todos situados à Rua Granja Santa Elizabeth lote nº 362 da quadra 634, lote nº 352 da quadra 634 e lote nº 342 da quadra 634; 2) a promovida/vendedora na qualidade de proprietária do imóvel assumiram expressamente o compromisso de passar a escritura definitiva do imóvel após a quitação do mesmo conforme demonstra o compromisso de compra e venda; 3) todavia o contrato não foi adimplido na sua integralidade por parte da promovida motivo.

Ao final, pugnou pela procedência do pedido para adjudicar o imóvel objeto da lide em seu favor.

A promovida, juntamente com WALESKA CARVALHO AMORIM PEREIRA e seu marido VALTER RÔMULO BARBOSA PEREIRA, bem como WAGNER CARVALHO DE AMORIM e sua esposa ANA CECÍLIA ARAÚJO ARRUDA, apresentaram contestação nas pags. 01/03 do ID [16294423](#), aduzindo, em seara preliminar, que foi atribuído valor incorreto à causa.

No mérito, alegaram serem viúva e descendentes herdeiros do Sr. *Severino Batista de Amorim*, que firmou o contrato mencionado pela autora. Por fim, aduziram que não se opunham à pretensão da promovente.

Impugnação à contestação nas pags. 21 do ID [16294423](#).

Em decisão fundamentada (pag. 33 do ID retro), foi determinada a intimação da parte autora para que promovesse a inclusão do Sr. *Antônio César da Silva Fernandes* no polo ativo da demanda, bem como a intimação da promovida para juntar a certidão de óbito do Sr. *Severino Batista de Amorim*.

Os promovidos, no ID [37073455](#), requereram a juntada de certidão de óbito do Sr. *Severino Batista de Amorim* (ID [37073480](#)).

No ID [50049700](#), a parte autora requereu a juntada de minuta de procuração (ID [50049702](#)) e documentos pessoais do Sr. *Antônio César da Silva Fernandes* (ID [50049704](#)).

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.

Cumprido ressaltar que o autor já está 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 lote nº 362 da quadra 634, lote nº 352 da quadra 634 e lote nº 342 da quadra 634 odos situados à Rua Granja Santa Elizabeth, imóvel cadastrado na prefeitura sob os nº 25.634.0362 25.634 0352 e 25. 634.042, foram objeto de contrato de promessa de compra e venda, conforme certidões emitidas pelo 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul (pags. 07, 098 e 09 do ID [16294414](#)) e declaração de pag. 10 do ID retro.

Resta comprovado, ainda, que o imóvel objeto da lide está registrado em nome da Sra. GLEIDE CARVALO AMORIM e seu esposo SEVERINO BATISTA AMORIM (já falecido – certidão de óbito no ID [37073480](#)), conforme certidões supra.

Também consta dos autos que os demandantes quitaram o valor do negócio, conforme declaração do Sr. *Severino Batista Amorim*, juntada na pag. 10 do ID [16294414](#).

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

Cumprе 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.

Por fim, vale ressaltar que o promitente-vendedor, Severino Batista de Amorim, faleceu e seus herdeiros não se opõem à adjudicação, e há prova de que foi efetuada a negociação do imóvel com o promitente-vendedor, sendo que não foi realizada a devida transferência do bem no momento oportuno, assim, não há como ser feita agora, tendo em vista o falecimento dos vendedores e do comprador.

Assim, a decisão judicial suprir a declaração de vontade do vendedor, a teor do previsto no artigo 501 do CPC:

Art. 501. Na ação que tenha por objeto a emissão de declaração de vontade, a sentença que julgar procedente o pedido, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida.

Além disso, o artigo 488 do CPC determina que o juiz deve resolver o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento e, no caso em comento, convém destacar, mais uma vez, que ambas as partes estão de acordo com a adjudicação.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL - DECISÃO INDEFERINDO JUSTIÇA GRATUITA SEM PRÉVIA OITIVA DO REQUERENTE - ART. 99, § 2º DO CPC/15 - PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA ALEGAÇÃO DE POBREZA - VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO COMO GARANTIA DA NÃO SURPRESA - NULIDADE DA DECISÃO - PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DA DECISÃO DE MÉRITO - APROVEITAMENTO DO ATO EM BENEFÍCIO DA PARTE. [...] 5 - Em atenção ao princípio da primazia da decisão de mérito, o Juiz está autorizado a desconsiderar o ato defeituoso, resolvendo a questão de mérito, sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria a nulificação (art. 488, CPC/15). (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0054.16.002789-9/001, Relator(a): Des.(a) Octávio de Almeida Neves (JD Convocado) , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/04/2017, publicação da súmula em 12/05/2017).

DISPOSITIVO



Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para o fim de **ADJUDICAR** aos autores, **ANTÔNIO CESÁR DA SILVA FERNANDES** e **JANDIRA PONTES MORAIS DE SOUSA**, o lote n° 362 da quadra 634, lote n° 352 da quadra 634 e lote n° 342 da quadra 634 odos situados à Rua Granja Santa Elizabeth, nesta capital/PB, imóvel cadastrado na prefeitura sob os n° 25.634.0362 25.634 0352 e 25. 634.042, servindo esta sentença como título para o respectivo registro imobiliário e resguardando eventual direito de terceiros.

Esta sentença, juntamente com respectiva certidão de trânsito em julgado, servirá de título para averbação ou registro (art. 172 da Lei de Registros Públicos) oportunamente, no Cartório de Registros de Imóveis competente, desta Comarca de João Pessoa, Estado da Paraíba, após o pagamento dos emolumentos e observadas as formalidades legais, ressalvando-se eventuais direitos de terceiros.

Assim, custas e honorários advocatícios pela parte promovente, que fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), a teor do §2º, do Art. 85, do CPC, ficando suspensa a exigibilidade, nos termos do §3º do art. 98 do CPC, ante o deferimento da gratuidade (p 47 do ID 16294414).

Transitada em julgado a sentença, nos termos do Provimento CGJ/PB n° 28/2017, **deve o cartório calcular as custas**, intimando-se a parte sucumbente, pessoalmente (por meio de carta com AR) e através de advogado (intimação eletrônica), para recolhê-las, de forma integral ou na proporção que lhe couber, a depender do que foi estabelecido em sentença/acórdão, no prazo de 15 (quinze) dias, implicando sua inércia em protesto e inscrição na dívida ativa.

Transcorrido o prazo sem o recolhimento, expeça-se a certidão de débito de custas judiciais, observando todos os itens exigidos e constantes no art. 418-B, §4º do Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral do TJPB.

Em seguida, providenciar o protesto da Certidão das Custas Judiciais, através do sistema informatizado do TJPB para envio eletrônico de arquivo, a ser encaminhado à Central de Remessas de Arquivo (CRA), na forma do art. 449 do Código Normas retro. Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento do comunicado de protesto, a secretaria deverá encaminhar o débito para inscrição em dívida ativa, com a informação do conseqüente protesto.

P.I.R.

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

