MODELO DE PETIÇÃO

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

Exma. Sra. Juíza de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

processo n. ...

(nome, qualificação, endereço e CPF), por seu advogado in fine assinado, ut instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., com fundamento nos arts. 497 e 536 do Código de Processo Civil, arts. 16 e 22 do Decreto-Lei 58/1937 e arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, propor a presente AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, contra (nome, qualificação, endereço e CPF), pelos fundamentos de fato e de direito que passa a expor:

1. O Requerente adquiriu do Sr. ... o imóvel constituído pelo lote nº..., da Planta ..., lugar denominado ..., município de ..., medindo ... m de frente para a Rua ... por ... m de fundos, de forma irregular, com demais características e confrontações constantes da Contrato de Compra e Venda e Escritura Definitiva ora juntados.

I. A ORIGEM DO TERRENO

2. O lote de terreno acima mencionado foi originariamente adquirido pelo Sr. ..., da ..., cuja procuradora era a Cia. ..., empresa esta que é representa pelo Sr. ...

3. O Sr. ... vendeu os direitos daquele compromisso ao Sr. ..., depois de devidamente quitados perante a ...

4. Tendo falecido a esposa do Sr. ... e também, o Sr. ... pago o preço, este requereu perante o Juízo de Direito da Comarca de ..., adjudicação compulsória dos direitos a ele pertencentes, conforme se verifica da certidão ora inclusa.

5. Deferida a adjudicação compulsória, esta foi devidamente inscrita no Registro Imobiliário.

6. Mais tarde, o Sr. ... vendeu estes direitos, devidamente regularizados em seu nome, ao Sr. ..., qual também lhe pagou o preço.

7. A Escritura Pública, foi lavrada no ...Tabelião, às fls. ..., do Livro ..., como se observa a cópia em anexo (doc. n. ...).

8. Ocorre, entretanto, que desde ...quando foi lavrada a Escritura, o Sr. ..., vem sendo convidado a assiná-la, sem, contudo, até a presente data cumprir com a sua obrigação.

9. Inclusive, foi notificado, através do Registro de Títulos e Documentos, conforme se observa da Cópia em anexo (doc. n. ...).

10. Diante disso, não houve alternativa ao Requerente, senão a propositura da presente ação.

II. DO DIREITO:

11. Não resta dúvida, quando ao direito do Requerente, em obter a Escritura Pública Definitiva do Imóvel, assinada, eis que pagou integralmente o preço.

12. Patente também, é a obrigação do Réu, eis que é procurador da ...

13. Então, tendo em vista a negativa da outorga do título translativo da propriedade do Requerente, se faz necessário a invocação da tutela jurisdicional para adjudicar-lhe o imóvel, como determinam os artigos 497 e 536 do Código de Processo Civil.

14. Assim entende a jurisprudência pátria:

“*Adjudicação compulsória. Bem imóvel. Procedência. Irresignação recursal. Desacolhimento. Obrigação de adjudicar o bem expressamente assumida em instrumento particular de cessão de posição contratual de compromisso de compra e venda de bem imóvel. Quitação do preço comprovada (art. 373, I, do CPC/2015). Cadeia sucessória entre os cedentes do compromisso comprovada. Transmissão dos direitos sobre o imóvel que se dá no momento da morte do titular (saisine). Sentença mantida. Recurso desprovido*.”  (TJSP- Apelação Cível 1009701-30.2016.8.26.0576; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto – 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2020; Data de Registro: 11/03/2020).

“*Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Sentença de extinção sem resolução do mérito. Inconformismo da autora. Bem adquirido pela autora dos pais da ré, falecidos. Compromisso de compra e venda de 1971. Prova de quitação anterior ao falecimento dos vendedores. Demonstração da propriedade do bem por transcrições do CRI de São Vicente. Foi, inclusive, expedido alvará no inventário dos bens deixados pelo vendedor para que fosse outorgada a escritura aos compradores, alvará à época que não foi cumprido no prazo. Ausência de óbice à adjudicação. Recurso provido*.”  (TJSP- Apelação Cível 1005797-76.2014.8.26.0477; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2020; Data de Registro: 11/03/2020)

15. Como se observa é patente o direito do Requerente.

III. DO DOCUMENTO

16. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, do Requerido e sua mulher, “*ex vi*”, instrumento lavrado a fls. ... e ...vol. do Livro nº ..., do mesmo Ofício ...em data de ... documento anexo, devidamente Inscrito sob nº ..., do Livro ...de Registro de Imóveis da …. Circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de ... (doc. incluso).

17. Tendo sido impossível ao Requerente, localizar o Requerimento e sua mulher, para que outorguem a escritura definitiva de compra e venda, e tratando-se de imóvel loteado, nos termos do Dec.-Lei nº 58/37, após a citação de Requerido e sua mulher por editais, supridas as demais exigências legais dos Registros Públicos, e da Fazenda Pública, diante da prova feita neste ato, com as inclusas 75 (setenta e cinco) notas promissórias, no valor de R$ ... cada uma, vencidas de ... até ... (doc. n. ...), é de esperar de V. Exa. o suprimento jurídico, para o fim de ser adjudicado o imóvel descrito no item ... desta, ao Requerente, por ser de direito e de justiça.

IV. PEDIDOS

18. ***Ex positis***, requer-se:

a) seja, deferido a citação do Requerido e sua mulher, por editais, na forma do artigos 256, II e 257 do [CPC](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm);

b) seja, após, julgado procedente o presente pedido de Adjudicação, em que conste as exigências legais da Lei dos Registros Públicos, para o fim de matrícula do imóvel junto à Circunscrição Imobiliária competente;

c) seja, admitido provar-se o alegado, com depoimentos pessoais, testemunhas, vistorias, perícias, certidões e demais documentos pelos quais protesta a juntada;

d) sendo contestado o pedido, seja o Contestante, condenado ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado de 20% seu valor atribuídos e demais cominações legais;

e) a citação do Réu, no endereço retro, para comparecer à audiência a ser designada, e apresentar defesa, querendo, sob pena de revelia;

f) seja julgada procedente, a presente, condenando o Réu a assinar a Escritura definitiva no prazo que lhe for determinado;

g) requer ainda, não cumprida a obrigação dentro do prazo estabelecido, V. Exa. lhe supra o consentimento, concedendo a adjudicação compulsória;

h) requer finalmente, a procedência total do pedido, com  a condenação do Réu ao pagamento das custas processuais e honorários profissionais;

Valor da causa: R$ ... (...)

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)