



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.20.570438-0/001
Relator: Des.(a) Fernando Caldeira Brant
Relator do Acórdão: Des.(a) Fernando Caldeira Brant
Data do Julgamento: 27/01/0021
Data da Publicação: 28/01/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - IMÓVEL URBANO - FALECIMENTO DO ALIENANTE - NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO E REGULAR - REGISTRO DO CONTRATO - DESNECESSIDADE. A ação de adjudicação compulsória é via adequada para a transferência de propriedade de bem imóvel, quando existe contrato de promessa de compra e venda válido e regular, falecendo o alienante antes de outorgar a escritura. O direito à adjudicação compulsória não está condicionado ao registro do compromisso de compra e venda do imóvel no cartório de imóveis, conforme preceitua a Súmula 239 do STJ.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.570438-0/001 - COMARCA DE ITAJUBÁ - APELANTE(S): ADILSON MARIANO SOBRINHO, ITAMAR ALVES DE SENE, RENILDO RIBEIRO DOS SANTOS, RONALDO PEDRO DOS SANTOS, RONILTON GENESIO DOS SANTOS, ROSANA APARECIDA DA MOTA, ROSANGELA MARIA DA MOTA, ROSELI RIBEIRO DA MOTA, ROSIANE HELENA DOS SANTOS, ROSILENE RIBEIRO DA MOTA SENE EM CAUSA PRÓPRIA, ROSIMERI CRISTINA DOS SANTOS, ROSINEIDE MARIA DA MOTA, WELLINGTON TIAGO FERREIRA DA SILVA - APELADO(A)(S): CLEIDE MARIA RIBEIRO, DANIEL ROMUALDO RIBEIRO ESPÓLIO DE, REPDO P/ INVTE

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 20ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT
RELATOR.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por ADILSON MARIANO SOBRINHO, ITAMAR ALVES DE SENE, ROSILENE RIBEIRO DA MOTA SENE, ROSINEIDE MARIA DA MOTA, RONALDO PEDRO DOS SANTOS, ROSÂNGELA MARIA DA MOTA, ROSIANE HELENA DOS SANTOS, RONILTON GENÉSIO DOS SANTOS, ROSANA APARECIDA DA MOTA, ROSELI RIBEIRO DA MOTA, RENILDO RIBEIRO DOS SANTOS, ROSIMERI CRISTINA DOS SANTOS SILVA contra a r. sentença que, nos autos da ação de adjudicação compulsória c/c perdas e danos proposta por eles em desfavor de ESPÓLIO DE DANIEL ROMUALDO RIBEIRO, julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual e inadequação da via eleita, nos termos do art. 485, inciso, VI do CPC.

Os autores foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Entretanto, a exigibilidade foi suspensa, em razão da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

O recurso de apelação foi apresentado pelos autores, conforme razões às f. 211 e seguintes documento único. Após relatarmos todo o ocorrido, os autores explicaram a respeito da ação de adjudicação compulsória, afirmando que a pretensão é para o cumprimento de obrigação de fazer consistente na transferência de imóvel para o nome do comprador, conforme obrigação assumida em contrato. Em seguida, defenderam que a sentença merece reforma, uma vez que para que se promova a adjudicação, basta apenas a existência de instrumento público ou particular de compra e venda, sem cláusula de

arrependimento, além do fato de a adjudicação ter caráter pessoal, dispensando publicidade.

Assim, afirmando que o prévio registro do contato de promessa de compra e venda não é requisito para pretensão de adjudicação de imóvel, sustentaram os recorrentes que o bem alienado já não mais se encontrava na esfera patrimonial dos bens deixados em herança pelo vendedor após sua morte. Após transcreverem artigos de lei e jurisprudências, os apelantes pleitearam o provimento do recurso para a reforma da sentença.

Contrarrazões às f. 226/229 documento único.

Gratuidade de justiça concedida à parte requerida (f. 231 documento único).

É o relatório.

TEMPESTIVIDADE E PREPARO

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade, estando ele tempestivo, em face do prazo processual decorrido entre a intimação e interposição (f. 262/265 documento único), sem preparo por estarem os apelantes litigando sob o pálio da justiça gratuita.

MÉRITO

Os autores relataram que no ano de 2004, Genésio Mota dos Santos adquiriu através de documento de contrato de compra e venda, um imóvel do Sr. Daniel Romualdo Ribeiro, sendo o pagamento total realizado no ato da assinatura do instrumento.

Conforme foi relatado, o imóvel se encontra localizado em área urbana, na Rua Deputado Manoel Costa, equina com Rua Prefeito Daniel Romualdo Ribeiro, com área total de 597m² e com as confrontações descritas na peça de ingresso.

Além disso, explicaram os requerentes que há uma casa de morada no terreno, tendo esta sido edificada por Genésio e Maria Helena após celebrado o contrato de compra e venda. A referida casa mede 240m², tem como numeração 20 e não se encontra averbada no registro do imóvel em razão da falta de escritura definitiva.

Ocorre que, segundo foi relatado, o vendedor Daniel faleceu no ano de 2008, sem outorgar a escritura definitiva ao comprador e, com o passar dos anos, sem que a questão se resolvesse, o comprador também faleceu, em 2017 e, em seguida, no ano de 2018, sua esposa também.

Em razão da recusa da inventariante do Sr. Daniel em outorgar a escritura definitiva do imóvel, os herdeiros do Sr. Genésio, ora autores, ajuizaram o presente feito pretendendo adjudicar, compulsoriamente, o imóvel descrito na inicial.

Diante da extinção do processo sem resolução do mérito, o recurso que ora se examina foi interposto pelos autores.

Pois bem.

Analisando detidamente o feito e todo o seu conjunto probatório, merece prosperar, em parte, o recurso dos requerentes.

No que toca às questões de direito, preceitua o art. 1.418 que "o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel".

O art. 22 do Decreto-Lei 58/37 exige, para a adjudicação compulsória, que se registre a promessa em Cartório de Registro de Imóveis. Contudo, a Súmula 239 do STJ revisou essa determinação, dispondo que "o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis".

Acerca do tema, elucida FABIO ULHOA COELHO:

"O promitente comprador tem o direito à aquisição do imóvel objeto de compromisso de compra e venda, após pagar todas as prestações nele previstas. Embora as normas específicas de direito real condicionem a aquisição compulsória pelo promitente comprador ao registro do instrumento no Registro de Imóveis e à inexistência de cláusula de arrependimento (CC, arts. 1.417 e 1.418), a regra geral de execução específica das obrigações inadimplidas (art. 475) garante-lhe igual prerrogativa mesmo na ausência de tais condições, quando demandar o promitente vendedor" (Curso de Direito Civil: Direito das Coisas, direito autoral. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012).

O contrato objeto do feito foi firmado pelo pai dos autores, Sr. Genésio, e pelo Sr. Daniel, tendo este figurado como vendedor e aquele como comprador. Mas, a grande questão é que ambos faleceram antes do registro do instrumento firmado.

Contudo, é fato incontroverso que o negócio de compra e venda ocorreu, o que foi reconhecido

inclusive na contestação pela inventariante e filha do vendedor Daniel, cujo inventário tramita sob o número 0324.08.064315-2.

No entanto, uma vez ocorrido o falecimento do vendedor antes da outorga da escritura pública, o que se faz possível é que o ato ocorra através da ação de adjudicação como pretendem os autores.

Frise-se que, a transmissão da propriedade de bem imóvel ocorre mediante inscrição do título translativo no registro de imóveis, conforme preceitua o art. 1.245, §1º do CC. Mas, ocorrendo o falecimento do vendedor, antes que tenha sido feita a outorga da escritura, ou seja, a transferência do bem para o nome do comprador, poderá ser a situação solvida através da presente ação de adjudicação compulsória.

Na hipótese em análise, além da existência do contrato de compra e venda devidamente firmado (f. 23/24 documento único), bem como quitado, há que ser destacada a cláusula de inalienabilidade e irrevogabilidade, na qual consta ainda a vinculação dos herdeiros e sucessores:

"IV - Acordam PROMITENTES VENDEDORES e COMPROMISSÁRIO COMPRADOR em submeter o presente, ainda, às seguintes cláusulas ou condições:

Cláusula Primeira - que o presente instrumento é irrevogável e irretroatável, abrangendo não só as partes contratantes com os seus herdeiros e sucessores;" (f. 23 documento único).

Os próprios requeridos, em sede de contestação, reconheceram a validade da avença dos falecidos vendedor e comprador, bem como a efetivação do pagamento do valor contratado.

Desta maneira, tem cabimento a adjudicação compulsória como pretendem os réus, uma vez que o promitente vendedor faleceu sem promover o registro do negócio jurídico entabulado pelas partes.

Em relação à adjudicação compulsória quando se pretende a outorga da escritura, vem entendendo cabível este Tribunal de Justiça, consoante a súmula do STJ já citada alhures, mesmo que o contrato não tenha sido registrado:

"APELAÇÃO CÍVEL - GRATUIDADE DE JUSTIÇA - ESPÓLIO - MONTE PARTILHÁVEL - IMPOSSIBILIDADE DE CUSTEAR O PROCESSO - PRELIMINARES - NULIDADE POR FALTA DE CITAÇÃO - CARTA REMETIDA E ENTREGUE NO ENDEREÇO - OUTROS ELEMENTOS - PRESENÇA DE ADVOGADO EM AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO - CONTESTAÇÃO - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - REGISTRO DISPENSADO - SÚMULA 239 DO STJ - PROVA DO ADIMPLENTO DO PREÇO - NECESSIDADE - NÃO CONSTATAÇÃO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. Defere-se o benefício da gratuidade de justiça ao espólio quando comprovada a modéstia do monte a ser transmitido e a impossibilidade de atendimento das despesas inerentes ao processo judicial. Rejeita-se a preliminar de nulidade do processo por falta de citação quando certificado o recebimento da carta no endereço do réu. O comparecimento espontâneo da inventariante e apresentação de defesa supre eventual vício e esvazia discussão quanto à juntada do mandado de citação cumprido. Admitida a prática de ato considerado urgente por advogado sem procuração, devendo ser apresentado instrumento de outorga de poderes no prazo de 15 (quinze) dias, pena de o ato ser considerado ineficaz (art. 104, §2º do CPC/15). Considera-se ineficaz a contestação em termos gerais realizada em audiência de conciliação quando não ratificada mediante juntada de procuração do advogado prolator. O promitente comprador pode demandar a adjudicação contra o promitente vendedor ainda que não registrado o compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel (súmula 239 do STJ). O pagamento integral do preço ajustado constitui pressuposto para adjudicação, recaindo sobre o autor o ônus de prová-lo (art. 373, I, do CPC/15). Julga-se improcedente o pedido compulsório quando não satisfeitos os requisitos legais. V.v Deve ser indeferida a gratuidade ao espólio, uma vez que não comprovada a ausência de bens, nem mesmo a alteração superveniente da sua condição sócio-econômica entre a apresentação da defesa e o apelo. Considerando previsão contratual de que o valor referente ao sinal foi quitado antes ou mesmo no ato de assinatura do contrato, há nos autos elementos suficientes do pagamento integral do preço ajustado." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.19.160345-5/001, Relator(a): Des.(a) Manoel dos Reis Morais, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/04/2020, publicação da súmula em 17/04/2020).

"APELAÇÃO CÍVEL - PRELIMINAR - NULIDADE DA CITAÇÃO - COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO DO RÉU - REJEIÇÃO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO E REGULAR - OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA - IMPOSIÇÃO.

- O comparecimento espontâneo do réu aos autos supre a falta ou a nulidade da citação pessoal. Considerando que a representante legal do espólio também integra o polo passivo da lide, o comparecimento espontâneo da inventariante configura, a um só tempo, o comparecimento de ambos os réus.

- Inexistindo controvérsia a respeito do adimplemento do negócio jurídico de compra e venda, impõe-se a adjudicação compulsória mediante outorga judicial da respectiva escritura pública.

- Mesmo que se cogite da possibilidade do exercício do direito de arrependimento deve ser ele permitido dentro de um determinado prazo, ou seja, antes de iniciada a execução do contrato, já que esta importaria em renúncia tácita ao direito em questão. Inteligência da S. 166 do STF.

- Recurso ao qual se nega provimento." (TJMG - Apelação Cível 1.0694.17.005100-7/001, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/11/2019, publicação da súmula em 12/11/2019).

No entanto, pontuaram os réus acerca da parte ideal que foi alienada ao Sr. Genésio Mota Santos, afirmando que corresponde a 588m², diversamente do que pretendem registrar os autores, visto que, a inicial indica como sendo 597m² a área total adquirida.

Como se verifica no contrato, no item III de f. 23 documento único, a aquisição pelo falecido pai dos autores foi de 588m² e não dos 597m² que pleitearam seja registrado.

Diante do exposto, merece prosperar, em parte, o recurso apresentado, motivo pelo qual, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para reformar a sentença e julgar parcialmente procedentes os pedidos da inicial, determinando se proceda ao registro do imóvel objeto do feito, em razão da compra e venda realizada, nos termos do contrato de f. 23/24 documento único.

Ressalte-se que a parte ideal adquirida foi de 588m², tal como descrito no item III à f. 23, devendo ser observados, repita-se, os dados constantes no contrato de compra e venda para averbação na matrícula do imóvel.

Diante da mínima sucumbência dos autores, condeno os réus ao pagamento das custas processuais, inclusive recursais, bem como honorários de advogado que arbitro em 15% sobre o valor da causa. A exigibilidade dos ônus da sucumbência fica suspensa, em razão da gratuidade de justiça concedida aos réus.

DES. MANOEL DOS REIS MORAIS - De acordo com o(a) Relator(a).
DESEMBARGADORA LÍLIAN MACIEL

Coloco-me de acordo com o entendimento esposado pelo d. Relator.

Cinge-se a questão controvertida à possibilidade de adjudicação compulsória de bem imóvel, que fora objeto de promessa de compra, antes de finalizada a partilha do patrimônio deixado pelo vendedor falecido.

O juízo sentenciante entendeu como necessária a prévia partilha dos bens deixados pelo de cujus, para que seja possível a outorga de escritura definitiva da coisa alienada.

Com a devida vênia, equivoca-se o juízo de origem.

Como sabido, a ação de adjudicação compulsória possui natureza pessoal, fundada em promessa de compra e venda irretroatável e quitada, destinando-se ao suprimento, pela via judicial, da outorga definitiva de escritura de imóvel, pendente diante da injustificada inércia ou recusa (ou, como no caso dos autos, pela impossibilidade) do promitente vendedor em efetivar a transferência da titularidade do domínio.

É incontroverso que o promitente vendedor faleceu antes da outorga da escritura definitiva e que o preço da coisa fora integralmente pago, tendo a parte autora direcionado a demanda em face do espólio do de cujus, a fim de obter o suprimento da vontade não manifestada pelo alienante. Em sede de contestação (Ordem 60), confira-se o que fora afirmado pela parte ré:

"Conforme Contrato de Particular de Compra e Venda de ID nº 99246542, os requeridos confirmam que foi alienado ao Sr. Genésio Mota Santos parte ideal correspondente a 588m² quadrados do imóvel de matrícula de nº 7.323, em data de 10/05/2004, pelo valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Quanto ao valor pago pela aquisição da fração ideal aos vendedores, ora requeridos nesta ação, confirmam que já foram devidamente quitados, não havendo mais nada a reclamar quanto à questão de pagamento do valor acordado."

Para além disso, consta expressamente da promessa de compra e venda cláusula de inalienabilidade e irrevogabilidade (Ordem 05), na qual fora estabelecida a vinculação dos herdeiros e sucessores das partes contratantes ao cumprimento daquela disposição - in verbis:

"IV - Acordam PROMITENTES VENDEDORES e COMPROMISSÁRIO COMPRADOR em submeter o presente, ainda, às seguintes cláusulas ou condições:

Cláusula Primeira - que o presente instrumento é irrevogável e irretroatável, abrangendo não só as partes contratantes como os seus herdeiros e sucessores;

Cláusula Segunda - que, uma vez pago todo o preço ajustado, comprometem-se os PROMITENTES VENDEDORES a outorgar ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, ou a quem venha indicar, a competente escritura de venda e compra, ficando facultado ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR ou a quem o suceder, o direito de requerer a adjudicação compulsória do imóvel, caso lhe seja negada ou dificultada essa escritura

definitiva;"

Por conseguinte, estando atendidos os requisitos para a adjudicação compulsória da titularidade do imóvel, e não sendo possível, diante do falecimento do vendedor, a manifestação de vontade deste outorgando a escritura do bem, o direcionamento da demanda em face do espólio do de cujus se impõe.

Mostra-se, nesse aspecto, incorreto ter que aguardar a realização da partilha do acervo patrimonial do falecido, para que seja possível a outorga da escritura da coisa imóvel. Nesse caso, caberá ao inventariante apenas comunicar ao juízo onde está sendo processado o inventário e que o bem imóvel deixou de integrar o monte mor.

A propósito, se fosse de se cogitar de primeiramente haver a homologação do formal de partilha, para que então fosse possível a outorga da escritura de compra e venda, estar-se-ia diante de uma hipótese em que haveria a formalização do quinhão de cada herdeiro quanto a um bem que já foi objeto de promessa de compra e venda e que sequer deveria estar constando no rol de bens a serem inventariados.

Some-se a isso que, nessa situação, como já teria havido a partilha, cada herdeiro teria que emitir sua declaração de vontade quanto à parte que lhe tocou sobre o imóvel, para realizar a escritura pública, o que se mostra uma situação bastante inusitada.

A esse respeito, eis como este Eg. TJMG decidiu a questão nos seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA - MANTENÇA - PARTE ASSISTIDA PELA DEFENSORIA PÚBLICA - PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE AÇÃO REJEITADA - PRESCRIÇÃO AFASTADA - QUITAÇÃO DO PREÇO - FALECIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR - AÇÃO AJUIZADA CONTRA O ESPÓLIO - INVENTÁRIO DE BENS PENDENTE DE HOMOLOGAÇÃO DA PARTILHA. Extraído, dos autos, que a parte apelante está assistida pela Defensoria Pública, faz esta jus aos benefícios da justiça gratuita, inclusive com sobrestamento do pagamento das custas, pelo prazo de cinco anos, conforme determinação do §3º do artigo 98 da Lei nº 13.105/2015. Não cabe falar em carência de ação, por falta de interesse de agir, se a pretensão deduzida em juízo não é vedada pelo ordenamento jurídico. O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que não prescreve o direito de a promissária compradora obter a escritura definitiva do imóvel, direito que só se extingue frente ao de outrem, amparado pelo instituto da usucapião. O promitente comprador, que pagou o preço, tem direito real de aquisição e ação de adjudicação compulsória para aquisição definitiva da propriedade junto ao Registro de Imóveis. O pedido judicial de adjudicação compulsória é perfeitamente jurídico e possível diante da falta de escritura ou de formal de partilha, evidenciando como requisito a existência de um compromisso de compra e venda, o pagamento integral do preço, bem como a recusa do promitente vendedor em efetuar a transferência do bem. Restando comprovado nos autos, documento capaz de comprovar a quitação do preço do contrato celebrado entre as partes (declaração de venda seguido de cessão de direitos), ou eventual gratuidade da avença, a procedência do pedido de adjudicação compulsória é a medida que se impõe. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.19.013960-0/001, Relator(a): Des.(a) Newton Teixeira Carvalho, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/05/0019, publicação da súmula em 16/05/2019) (grifei)

APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - QUITAÇÃO INTEGRAL DO VALOR DO NEGÓCIO JURÍDICO - FALECIMENTO DO VENDEDOR - PRETENSÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CABIMENTO. Não se há de falar em extinção do processo por inadequação da via eleita se a parte autora valeu-se, de forma correta, do remédio jurídico colocado à disposição de quem possui contrato de promessa de compra e venda e preço quitado, mas não encontra êxito em obter o título definitivo de propriedade do imóvel, pela recusa (ou, como no caso dos autos, pela impossibilidade) do promitente vendedor em efetivar a transferência da titularidade do domínio, valendo-se a decisão judicial, nesses casos, para suprir a declaração de vontade do vendedor. (TJMG - Apelação Cível 1.0056.15.008000-2/001, Relator(a): Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata, Relator(a) para o acórdão: Des.(a) José de Carvalho Barbosa, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/06/2018, publicação da súmula em 29/06/2018) (grifei)

Feitas essas breves considerações, adiro ao entendimento do d. Relator, para dar parcial provimento ao recurso, determinando se ao espólio réu que emitam a declaração de vontade, adjudicando aos promitentes compradores o imóvel objeto da lide.

É como voto.

SÚMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais