



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0388.17.002927-5/001
Relator: Des.(a) Cabral da Silva
Relator do Acórdão: Des.(a) Cabral da Silva
Data do Julgamento: 03/09/2021
Data da Publicação: 10/09/2021

EMENTA: APELAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXISTÊNCIA DE PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. POSSIBILIDADE. CONTRATO PRELIMINAR. REGISTRO DESNECESSIDADE - A adjudicação compulsória pressupõe 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

- Existindo a quitação integral do preço, é cabível a adjudicação compulsória.

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)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0388.17.002927-5/001 - COMARCA DE LUZ - APELANTE(S): VALDIR DOS SANTOS - APELADO(A)(S): MADALENA DE ABREU SANTOS

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA
RELATOR

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por VALDIR DOS SANTOS, evento 13 em face da sentença de ordem 11 proferida pela MM Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Luz que nos autos da "ação de adjudicação compulsória" movida por MADALENA DE ABREU SANTOS, julgou procedente os pedidos iniciais nos seguintes termos:

Diante do exposto, nos termos do artigo 487, 1, do Código e Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a pretensão formulada na inicial, para: ADJUDICAR a autora MADALENA DE ABREU SANTOS o imóvel barracão situado à Rua Professora Maria Amélia, n'256, coberto de telhas, com todas as Suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, e o seu respectivo terreno medindo 01 (um) metro de frente (entrada), pela Rua Professor Maria Amélia, no 256, pelo lado esquerdo 30 (trinta) metros nas laterais; pelo lado direito extensão de 14 (quatorze) metros e pelos fundos 12 (doze) metros lineares, objeto do contrato de ff. 13/15. Condene o requerido ao pagamento de custas e honorários advocatícios que ora fixo em 10% sobre o valor da causa, consoante os termos do art. 85 do Código de Processo Civil, suspensa sua exigibilidade por litigar sob o pálio da assistência judiciária gratuita, que por ora defiro. Transitada em julgado, expeça-se mandado de registro dirigido ao Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Luz/MG, sem prejuízo do cumprimento das obrigações fiscais e notariais respectivas, a cargo da autora.

O apelante defende a reforma da sentença primeva.

Pondera que as partes celebraram contrato de compra e venda de imóvel durante seu relacionamento amoroso para a constituição de patrimônio comum.

Diz que com o fim do relacionamento "o contrato de compra e venda do bem imóvel não cumpriu os requisitos legais para a transferência da propriedade do bem imóvel e não transferiu a posse do bem imóvel".

Argumenta que o contrato de compra e venda "evidencia que o negócio jurídico não tem validade e eficácia para a constituição do direito à transferência da propriedade do bem imóvel, por sentença de adjudicação compulsória" tendo em vista que constitui contrato preliminar sendo necessária para tanto a realização de contrato definitivo.

Cita vasta doutrina para embasar sua pretensão.

Defende a necessidade de registro do contrato definitivo no Cartório de Registro de Imóveis para que seja possível a propositura de ação de adjudicação compulsória.

Assevera que o contrato jungido aos autos não descreve de maneira integral o imóvel a ser adjudicado, pois ausente o número de sua matrícula e a descrição das confrontações do bem.

Prossegue afirmando não existir correlação entre o bem descrito no contrato de compra e venda e aquele descrito na certidão imobiliária o que contrária a disposição contida no artigo 481 do CPC.

Informa que o contrato "realiza a divisão do lote de terreno urbano contra a regulamentação administrativa municipal".

Aduz que "sem os requisitos do contrato de compra e venda de bem imóvel, por escritura pública, a saber, a menção do número da matrícula do bem imóvel no Registro de Imóveis e a descrição das confrontações do bem imóvel, o contrato de compra e venda do bem imóvel não foi registrado no Registro de Imóveis para a constituição do direito à transferência da propriedade do bem imóvel, com a outorga da escritura definitiva de compra e venda do bem imóvel ou com a adjudicação do bem imóvel, de acordo com os arts. 462 a 464, 1.417 e 1.418, do Código Civil".

Defende a inaplicabilidade da Súmula 239 do STJ ao caso dos autos.

Argumenta que a autora não detém a posse do imóvel e que a sentença primeva conferiu a ação de adjudicação compulsória o efeito da ação de usucapião.

Defende que a ação de adjudicação compulsória não substitui a ação de usucapião como pretendido pela apelada.

Requer ao final, o provimento do recurso com a reforma da sentença primeva.

Sem contrarrazões.

É o necessário relatório.

O recurso é próprio, tempestivo, isento do recolhimento do preparo tendo em vista o deferimento dos benefícios da gratuidade de justiça. Ademais, presentes os demais pressupostos de admissibilidade conheço do recurso.

MÉRITO

A controvérsia recursal cinge-se na verificação do acerto ou não da sentença primeva que julgou procedente os pedidos iniciais para determinar a adjudicação compulsória do imóvel objeto da lide.

A ação de adjudicação compulsória encontra-se prevista no Decreto-Lei nº 58/1937, que dispõe em seus artigos 15 e 16:

"Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quite com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda".

"Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

(...)"
Também há previsão do tema no Código Civil de 2002 que em seus artigos 1.417 e 1.418, dispõem sobre os direitos do promitente comprador, verbis:

"Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel."

"Art. 1.418 - 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."

Assim, em linhas gerais, a adjudicação compulsória postulada pelo promissário comprador pressupõe a existência de um compromisso de compra e venda de imóvel, o pagamento integral do preço, bem como a recusa do promitente vendedor em efetuar a transferência do bem, ônus probatório da parte autora.

Na hipótese, incontroversa a celebração do "Contrato de Compromisso de Compra e Venda" entre as partes, acostado à fl.04/06 documento de ordem 03, de imóvel no valor R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais).

E, do mesmo modo, restou incontroversa a quitação integral do preço ajustado tendo em vista a ausência de insurgência da parte ré/apelante nesse sentido.

Nesse contexto, analisado o contexto fático-probatório dos autos, entendo que subsiste a compra e venda realizada e comprovada a quitação do preço do imóvel.

E, ao contrário do defendido pelo apelante incide no presente caso a disposição contida na Súmula 239 do STJ, in verbis:

O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Ora, o registro do contrato de compra e venda somente é necessário para a proteção perante terceiros sendo dispensável sua realização para a produção dos efeitos materiais decorrentes das obrigações existentes entre as partes.

Nesse sentido o Conselho da Justiça Federal emitiu o enunciado 95 que assim dispõe:

O direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliário (Súmula n. 239 do STJ) (Conselho da Justiça Federal, disponível em <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/727>, acesso em 12/08/2021).

Nesse mesmo sentido leciona Tupinambá Miguel Castro em sua obra Direitos Reais Limitados, veja-se:

A recusa não é da coletividade; é do compromitente. Se este não se recusasse, poderia assinar a escritura definitiva mesmo que a promessa não estivesse registrada. (CASTRO, Miguel Tupinambá. Direitos Reais Limitados, p. 100).

Este Tribunal tem o mesmo entendimento:

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)

Por fim, a despeito das alegações do apelante, restou devidamente comprovado nos autos a existência de registro individualizado do imóvel objeto da lide perante o Cartório de Registro de Imóveis (fls. 9 documento de ordem 03). Frisa-se que a descrição do imóvel contida em sua matrícula coincide com a descrição do imóvel presente no contrato de contrato de compra e venda.

Desta feita, tendo em vista a presença dos requisitos autorizativos da adjudicação compulsória a manutenção da sentença primeva é medida que se impõe.

Neste sentido, colaciono os seguintes precedentes deste egrégio Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUCAÇÃO COMPULSÓRIA. PROCEDÊNCIA. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. RÉU/VENDEDOR. ARTS. 82, §2º E 85 DO CPC/15. MITIGAÇÃO. CAUSALIDADE. RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR. NÃO COMPROVADA. MORTE DA INVENTARIANTE. INERCIA NA SUBSTITUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA ESCRITURA. A ação de adjudicação compulsória possui natureza pessoal e, fundada em promessa de compra e venda irrevogável e quitada, destina-se ao suprimento, pela via judicial, da outorga definitiva de escritura definitiva de imóvel, pendente diante da injustificada inércia/recusa do promitente vendedor de contrato. Procedente o pleito adjudicatório, recai sobre o promitente vendedor o ônus de sucumbência, consoante arts. 82, §2º e 85 do CPC/15. Não há que se falar em mitigação da sucumbência pela aplicação do princípio da causalidade se demonstrada que a inércia do vendedor ensejou a instauração da demanda. (TJMG - Apelação Cível 1.0145.13.004964-9/001, Relator(a): Des.(a) Cabral da Silva , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/05/2018, publicação da súmula em 25/05/2018).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRIMEIRA APELAÇÃO. PREPARO RECURSAL. AUSÊNCIA. DESERÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO. I - Consoante o disposto no art. 1.007, 'caput', do Código de Processo Civil, norma de caráter cogente, o preparo recursal deve ser comprovado no ato de interposição do recurso. II - Não tendo sido efetivado o pagamento do preparo, não se conhece, pois, do recurso de apelação, em virtude de inquestionável deserção. SEGUNDA APELAÇÃO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO COMPROVAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. I - A adjudicação compulsória é direito do promitente comprador, desde que preenchidos os requisitos necessários, quais sejam: a existência de obrigação derivada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel e o pagamento integral do preço pactuado. II - No nosso ordenamento jurídico, o direito de alegar está intrinsecamente associado ao dever de provar, prevalecendo a máxima de que "fato alegado e não provado equivale a fato inexistente". Dessa forma, não merece prosperar a tese de defesa da parte, já que deixou de comprovar o não cumprimento do contrato entabulado. III - Conhecido apenas o segundo recurso, tendo a ele sido negado provimento. (TJMG - Apelação Cível 1.0324.15.005724-2/001, Relator(a): Des.(a) Vicente de Oliveira Silva , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/03/2018, publicação da súmula em 06/04/2018).

Com tais considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a sentença.

Nos termos do artigo 85, § 11 do CPC, os honorários advocatícios devem ser majorados para 12% sobre o valor da causa.

Custas pelo apelante.

Suspenso o pagamento das custas e honorários a cargo do apelante tendo em vista que lhe fora deferido os benefícios da gratuidade de justiça.

DESA. MARIANGELA MEYER - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CLARET DE MORAES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "Recurso não provido."