



ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GAB. DES. JOSÉ AURÉLIO DA CRUZ

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0010599-64.2013.815.2001**

**RELATOR:** Des. José Aurélio da Cruz.

**APELANTE:** Jairo Mendes de Azevedo.

**ADVOGADO:** Silvano Fonseca Clementino.

**APELADO:** Curador Especial do réu ausente: Imobiliária Planalto Ltda

**DEFENSOR:** Amaury Ribeiro de Barros Filho.

### ACÓRDÃO

**PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AJUIZAMENTO DE AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL FIRMADA COM TERCEIRO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE PROPRIEDADE. PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. **RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.****

1. No caso dos autos, a ação declaratória não se mostra a via adequada para o reconhecimento de propriedade de bem imóvel, porquanto somente alcançada essa pretensão em sede de Ação de usucapião.
2. Recurso conhecido e desprovido.

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos.

**ACORDAM** os integrantes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em **NEGAR PROVIMENTO** ao apelo, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 74.

### RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por Jairo Mendes de Azevedo inconformado com a sentença que julgou extinto o processo sem julgamento do mérito, sob o fundamento de inadequação da via eleita, porquanto o meio processual adequado para obter o justo título da propriedade imóvel seria, em tese, a ação de usucapião (fls. 53-55).

Irresignado, o recorrente interpôs recurso de apelação (fl. 59).

Em suas razões (fls. 58-61), sustenta que a sentença vergastada foi proferida em desacerto, posto que a ação judicializada é adequada, sendo inequívoco o interesse processual, porquanto o pedido deduzido é no sentido de declarar a parte promovente como legítima proprietária do Lote de terreno próprio nº 417, da Quadra nº 16, do Loteamento Planalto da Boa Esperança. Aduz ter adquirido o imóvel legitimamente, por meio de contrato de compra e venda, haja vista que o próprio juízo de primeira instância reconheceu a cadeia de transmissão do imóvel, tanto que aquele juízo nominou os negócios jurídicos em detalhes, relatando todas as transmissões. Ao final, pugnou pelo provimento do apelo.

Regularmente intimada, a recorrida apresentou contrarrazões, pugnando pelo seu desprovimento (fls. 65-68).

Dispensada a intervenção Ministerial, por força da recomendação nº 16, de 28 de abril de 2010, do CNMP, bem como o art. 178, do NCPC.

### **É o relatório.**

### **VOTO**

Analisando os autos, tem-se que o MM. Juiz *a quo* extinguiu o feito por entender não ser cabível a ação declaratória para obter o justo título da propriedade imóvel, cujo pleito deveria ser deduzido em ação de usucapião.

Vejo que a aludida decisão merece ser mantida. Senão vejamos:

De uma análise dos autos, vejo que o recorrente judicializou ação declaratória visando o reconhecimento da propriedade de bem imóvel, decorrente de contrato de compra e venda firmado com terceiro.

Isso porque, defendeu que a Sra. Maggy da Silva celebrou compromisso de compra e venda com o Sr. Cícero Leite, proprietário do Loteamento “Planalto da Boa Esperança” (fl. 09), para fins de aquisição de vários lotes de terrenos, dentre eles o de número 417.

Contudo, antes mesmo de firmar escritura pública definitiva da compra e venda, a Sra. Maggy da Silva, representada por seu procurador Levi Borges Lima Júnior, firmou contrato de promessa de compra e venda com o apelante.

Nesse cenário, sem a competente escrituração da primeira alienação junto ao Cartório imobiliário competente, não poderia validar o negócio jurídico firmado entre o recorrente e terceira pessoa (primeira adquirente do imóvel), sem que houvesse a transmissão da propriedade entre esta e o recorrido (real proprietário).

Isso porque, a transmissão da propriedade sobre bens imóveis ocorre mediante o registro do título aquisitivo junto ao Ofício Imobiliário, considerando-se como proprietário o alienante, enquanto não averbada a compra e venda. (Art. 1.245, § 1º, do CC<sup>1</sup>).

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO RESPECTIVO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE NÃO CONSUMADA - RECURSO PROVIDO. 1. **A transmissão da propriedade sobre bens imóveis ocorre mediante o registro do título aquisitivo junto ao Ofício Imobiliário, considerando-se como proprietário o alienante, enquanto não averbada a compra e venda.** Art. 1.245, § 1º, do Código Civil. 2. Preceitua o art. 108 do Código Civil, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País. 3. Não havendo o registro do imobiliário do imóvel, com respectiva transcrição do título translativo no cartório competente, não tem como proceder a aquisição da propriedade. Sentença reformada. (AC 50022830 PI 50022830, Relator Brandão de Carvalho, Publicação 09/12/2014).

Assim, não havendo o registro do imobiliário do imóvel, com respectiva transcrição do título translativo no cartório competente, não tem como proceder a aquisição da propriedade nos moldes como delineado na exordial.

Nesse diapasão, constata-se a ausência de seu interesse de agir do recorrente, tendo em vista que a presente demanda não se presta ao alcance da finalidade por ele visada, qual seja, a de transferir a

---

1 Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. **§ 1º** Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

propriedade do mencionado imóvel para o seu nome, e, com isso, possibilitar a regularização do aludido bem.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DECLARATÓRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE C/C CONSTITUTIVA DE REGISTRO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE PROPRIEDADE. PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO EXECUTADO E PROMOÇÃO DO RESPECTIVO REGISTRO PARA FINS DE PENHORA. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO EXEQÜENTE. ART. 6º DO [CPC](#). AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. EXTINÇÃO DO FEITO. ART. [267](#), VI, DO [CPC](#). MANUTENÇÃO. VERBA HONORÁRIA. REDUÇÃO. CABIMENTO. SENTENÇA REFORMADA. 1. Ainda que a transferência de imóvel ao patrimônio do executado possa beneficiar o exeqüente, na medida em que possibilita a penhora sobre o bem, este não tem legitimidade para pleitear o reconhecimento da aptidão de os negócios jurídicos firmados por aquele com terceiros produzirem os seus efeitos, com a declaração da aquisição de propriedade. 2. **Partindo do pressuposto de que a propriedade imóvel não pode ser adquirida por sentença, não tem o exeqüente interesse em postular provimento de cunho declaratório ou constitutivo nesse sentido, uma vez que este não lhe propiciará a tutela jurisdicional que busca obter, já que não resultará na pretendida transferência de propriedade ao executado ou tampouco na obrigatoriedade de promoção do respectivo registro na matrícula do bem. [...]** (AC 5195206 PR 0519520-6, Relator Jucimar Novochadlo, Publicação 01/10/2008).

Isso porque, a propriedade imóvel não pode ser adquirida por sentença, de modo que de eventual provimento declaratório ou constitutivo nesse sentido, tal como pleiteado pelo apelante, não resultará na pretendida transferência de propriedade ou tampouco na obrigatoriedade de promoção do respectivo registro na matrícula do bem. Vale dizer que o provimento postulado pelo apelante não tem o condão de lhe propiciar a tutela jurisdicional que busca obter com o aforamento desta demanda, mas com o ajuizamento de eventual ação de usucapião.

A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. CONCESSÃO DE LIMINAR PARA SUSPENSÃO DE AÇÃO JÁ ARQUIVADA. DESCABIMENTO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. EXTINÇÃO PREMATURA DO FEITO. IMPOSSIBILIDADE. MATRÍCULA DO IMÓVEL. USUCAPIÃO DE PARTE IDEAL. POSSIBILIDADE.

NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVAS. SENTENÇA CASSADA. 1. Não há motivo para se suspender uma causa que já transitou em julgado e se encontra arquivada. 2. **A ação de usucapião é de natureza declaratória e tem por finalidade o reconhecimento judicial da aquisição de um direito real por decurso de prazo, tendo como fundamento a posse prolongada que pode conduzir à aquisição da propriedade, desde que presentes os requisitos legais (CC, art. 1.238).** 3. Por ser um modo originário de aquisição de propriedade, o registro será realizado por meio de sentença declaratória, inexistindo qualquer vínculo com o anterior proprietário do imóvel. [...]. 6. Preliminar rejeitada. Recurso conhecido e provido. (APC 20141010060258, Relator SEBASTIÃO COELHO, Publicado no DJE : 23/04/2015 . Pág.: 615).

Assim, é de se confirmar a extinção do feito, sem julgamento do mérito, determinada na r. sentença recorrida, com fundamento na carência de ação.

### **DISPOSITIVO**

Pelo todo **NEGO PROVIMENTO AO APELO**, mantendo-se incólume a decisão recorrida, como foi lançada, ao passo que majoro a verba honorária sucumbencial em R\$ 1.000,00 (um mil reais), nos termos do art. 85, §§ 1º e 11, do NCPC<sup>2</sup>.

Presidiu a Sessão o **Exmo. Sr. Des. José Aurélio da Cruz**. Participaram do julgamento, o Exmo. o Des. José Aurélio da Cruz, (relator), a Exma. Des<sup>a</sup>. Maria das Graças Morais Guedes e o Exmo. Dr. Marcos William de Oliveira, Juiz convocado em substituição ao Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

Presente ao julgamento o Exmo. Dr. Alcides Orlando de Moura Jansen, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, João Pessoa, 28 de junho de 2016.

**DESEMBARGADOR** *José Aurélio da Cruz*  
**RELATOR**

---

2 Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor: § 1º **São devidos honorários advocatícios** na reconvencção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e **nos recursos interpostos**, cumulativamente. [...] § 11. **O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal**, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento. ;