PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0003176-35.2009.815.0371

RELATOR	**:** Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTE	**:** Jailson Moreira de Figueiredo
ADVOGADO	**:** Jailson Moreira de Figueiredo, OAB-PB 17.202
APELADO	**:** Espólio de José Sarmento Júnior
ORIGEM	**:** Juízo da 4ª Vara da Comarca de Sousa
JUIZ	**:** Diego Fernandes Guimarães

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEIS. BENS ADQUIRIDOS POR TRANSFERÊNCIA DE ENFITEUSE. COSTUME LOCAL. QUITAÇÃO DO LAUDÊMIO AO SENHORIO DIRETO E DO VALOR DA VENDA AOS ANTIGOS POSSUIDORES. REVELIA DOS PROMOVIDOS. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 239 DO STJ. PROVIMENTO.

- Na esteira do disposto na Súmula nº 239 do STJ, o direito à adjudicação não está condicionado ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

- Possibilidade, no caso concreto, de ajuizamento da adjudicação com base na transmissão de enfiteuse sobre os imóveis, tendo em vista ter restado incontroverso tanto o pagamento do preço aos antigos possuidores, como da taxa de laudêmio cobrada pelo senhorio direto, além de a demanda estar devidamente amparada nas demais provas produzidas na instrução e na revelia dos Promovidos, indicando a boa-fé e a veracidade das alegações dos Autores.

- A adjudicação compulsória é remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel, ainda que demonstrada a efetiva quitação do preço.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **PROVER O APELO**, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 89.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por JAILSON MOREIRA DE FIGUEIREDO contra Sentença de fls. 63/63v proferida pelo Juízo da 4ª Vara da Comarca de Sousa que, nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória de Imóvel em face do ESPÓLIO DE JOSÉ SARMENTO JÚNIOR, julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, com arrimo no art. 267, VI, do CPC/73, por inadequação da via eleita, reconhecendo não estar presente o elemento essencial para propositura da Ação de Adjudicação Compulsória, qual seja, o contrato de compromisso de compra e venda.

Em suas razões, fls. 66/76, o Apelante alega que há nos autos provas da existência da aquisição do terreno. Afirma que o negócio jurídico se deu mediante certidão de Laudêmio que atesta o pagamento de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), referente à transferência do referido imóvel (fls. 12/14). Aduz que a esposa do *de cujos,* a Sra. Guiomar de Sá Sarmento, reconheceu a idoneidade da venda do Lote 17, conforme declaração pública de fl. 52. Sustenta que os Juízes da 4ª, 5ª e 7ª Varas da Comarca de Sousa reconheceram ser costume, no referido Município, a aquisição de imóveis por laudêmio. Ao final, pugna pela reforma do julgado, no sentido de se determinar a adjudicação do bem objeto da ação em favor do mesmo.

Sem contrarrazões, ante a ausência de citação da parte Demandada – certidão de fl. 78.

A Procuradoria de Justiça não ofertou parecer de mérito, fls. 84/85.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se da inicial dos autos que o Autor pretende a outorga da escritura definitiva do imóvel situado na Rua Herotildes Serafim dos Santos, nº 180, Jardim Sorrilândia II, Sousa/PB (Lote 17, Quadra 108).

Pois bem.

Nesse sentido, vale anotar que a Adjudicação Compulsória é devida quando 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. A petição inicial, no entanto, deve ser composta com os documentos necessários ao processamento da referida ação.

Na hipótese, o Requerente comprovou a aquisição do imóvel supracitado através da Certidão de Laudêmio da Diocese de Cajazeiras, Paróquia de Sant'Ana – Sousa/PB, restando incontroverso a taxa de laudêmio cobrada pela referida paróquia (fls. 12/14).

Isso posto, em que pesem os fundamentos adotados na Sentença recorrida, entendo que os referidos documentos podem ser equiparados ao contrato de compra e venda para fins de adjudicação compulsória, quando devidamente amparados pelas demais provas produzidas na instrução, indicando a boa-fé e a veracidade das alegações do Recorrente.

Ademais, a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça assim dispõe:

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

A título de reforço de fundamentação, transcrevo os seguintes precedentes jurisprudenciais:

> APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PAGAMENTO COMPROVADO. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS. AÇÃO AJUIZADA CONTRA TITULAR DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. PROVA DA

> QUITAÇÃO DO PREÇO. **Na esteira do disposto na Súmula 239 do STJ, o direito à adjudicação não está condicionado ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.** Possibilidade de ajuizamento da adjudicação com base no contrato de cessão de direitos sobre o imóvel, no caso concreto, pois demonstrada quitação do preço tanto com relação à aquisição do imóvel pelos cessionários, ora autores, quanto da cedente, com relação aos titulares do registro imobiliário. (TJ-RS - AC: 70040572729 RS , Relator: Nelson José Gonzaga, Data de Julgamento: 09/06/2011, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 15/06/2011)

A meu sentir, não há como negar ao Requerente o direito de postular a formalização do negócio regularmente celebrado, notadamente, quando restou demonstrado que no Município de Sousa-PB existe uma elevada gama de imóveis que foram negociados por laudêmio, sendo o caso de se aplicar a disciplina contida no art. 113 do Código Civil, que dispõe que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Por tais razões, **PROVEJO a Apelação Cível, para adjudicar ao Autor/Apelante a propriedade do imóvel descrito na inicial, com transferência da propriedade no registro imobiliário, sem prejuízo do pagamento de eventuais impostos incidentes.**

Inverta-se o ônus da sucumbência. Fixo os honorários em R$ 2.000,00 (dois mil reais), nos termos do art. 20, § 4º, do CPC.

É o voto.

Presidiu a Sessão o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos. Participaram do julgamento, além do Relator, Excelentíssimo Senhor Desembargador **Leandro dos Santos**, os Excelentíssimos Desembargadores **Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti** e **José Ricardo Porto.**

Presente à Sessão a representante do Ministério Público, Dra. **Vasti Cléa Marinho Costa Lopes**. Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível "Desembargador Mário Moacyr Porto" do Egrégio Tribunal de Justiça do

Estado da Paraíba, em João Pessoa, 06 de setembro de 2016.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator