



ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0121377-38.2012.815.2001.

ORIGEM: 4ª Vara Cível da Comarca da Capital.

RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

APELANTE: Francisco Severino de Mendonça.

ADVOGADO: Jonas de Oliveira Lima (OAB/PB nº 7.876).

APELADO: Espólio de Bonifácio Felipe Cabral.

DEFENSOR: Amaury Ribeiro de Barros Filho (OAB/PB nº 4.380).

EMENTA: AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO AJUIZADA EM FACE DE ESPÓLIO. NECESSIDADE DE INGRESSO NOS AUTOS DO INVENTÁRIO. INADEQUAÇÃO DA VIA PROCESSUAL. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. APELAÇÃO DO AUTOR. PRELIMINAR. SUPOSTA NULIDADE PROCESSUAL POR AUSÊNCIA DE OITIVA DO PROMOVENTE. PARTE QUE EXPRESSAMENTE REQUEREU O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL. REJEIÇÃO. MÉRITO RECURSAL. POSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM FACE DE ESPÓLIO. INSTRUMENTO CABÍVEL PARA A OBTENÇÃO DA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. CONTROVÉRSIA RELATIVA A DIREITOS REAIS, ALHEIOS À MATÉRIA SUCESSÓRIA. DADO PROVIMENTO AO APELO. SENTENÇA REFORMADA. CAUSA MADURA. JULGAMENTO IMEDIATO. APRECIÇÃO DO MÉRITO, COM FULCRO NO ART. 1.013, § 3º, I, DO CPC. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO DE ATENDIMENTO AOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO BEM. ADIMPLEMTO INTEGRAL DO PREÇO E RECUSA DO PROMITENTE VENDEDOR NÃO DEMONSTRADOS. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE.

1. É plenamente possível o ajuizamento de Ação de Adjudicação Compulsória contra o Espólio, independentemente do trâmite do Inventário, eis que se traduz em obrigação de fazer por parte do promitente vendedor, caracterizando-se como controvérsia de natureza pessoal e envolvendo tão somente direitos reais alheios à matéria sucessória.
2. Se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o Tribunal deve decidir desde logo o mérito quando reformar Sentença extintiva fundada em ausência de interesse de agir por inadequação da via processual eleita.
3. 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.
4. “A adjudicação compulsória exige promessa de compra e venda envolvendo imóvel individualizado, prova do pagamento integral do preço e recusa do promitente

vendedor em transferir o bem objeto do negócio.” (TJPB, Processo nº 01237244720138150081, Relator Des. José Aurélio da Cruz, j. em 07-10-2015)

VISTO, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação n.º 0121377-38.2012.815.2001, em que figuram como Parte Apelante Francisco Severino de Mendonça e como Parte Apelada o Espólio de Bonifácio Felipe Cabral.

ACORDAM os eminentes Desembargadores integrantes da Colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o Relator, **em conhecer da Apelação, dar-lhe provimento e, com fulcro no art. 1.013, I, do CPC, julgar improcedente o pedido.**

VOTO.

Francisco Severino de Mendonça interpôs **Apelação** contra a Sentença prolatada pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca desta Capital, f. 53/54, nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória por ele ajuizada em face do **Espólio de Bonifácio Felipe Cabral**, que, reconhecendo a falta de interesse de agir do Autor por inadequação da via processual eleita, extinguiu o feito sem resolução do mérito, condenando-o ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados na quantia de R\$ 800,00, suspensa sua exigibilidade, em razão da gratuidade judiciária que lhe foi concedida.

Em suas razões, f. 58/61, requereu, preliminarmente, a anulação da Sentença, em razão de suposta nulidade processual decorrente da ausência de sua oitiva durante a fase instrutória.

No mérito, sustentou haver adquirido o imóvel localizado na Rua Bom Jesus, nº 581, Bairro do Rangel, nesta Capital, do Espólio de Bonifácio Felipe Cabral, cujo inventário ainda não havia sido ultimado quando da formalização do negócio jurídico, afirmando que realizou o pagamento integral pela compra do bem, bem como que, desde então, está em sua posse, tendo adimplido com todos os impostos e taxas sobre ele incidentes, pelo que pugnou pelo provimento do Apelo e pela reforma da Sentença, para que o pedido seja julgado procedente e a propriedade do referido imóvel seja registrada em seu nome.

Contrarrazoando, f. 69/71, a Parte Apelada pleiteou o desprovimento do Recurso e a manutenção do *Decisum*, sem apresentar qualquer argumento fático ou jurídico que embasasse sua pretensão.

Desnecessária a intervenção Ministerial no feito, por não se configurarem quaisquer das hipóteses elencadas no art. 178, I a III, do Código de Processo Civil.

É o Relatório.

O Apelo é tempestivo e o Apelante é beneficiário da gratuidade judiciária, pelo que, presentes os requisitos de admissibilidade, **dele conheço.**

O Autor, ora Apelante, alega que adquiriu o imóvel localizado na Rua Bom Jesus, nº 581, Bairro do Rangel, nesta Capital, do Espólio de Bonifácio Felipe Cabral, Parte Apelada, e, por esse motivo, pleiteou a adjudicação compulsória do

bem, para que a propriedade seja registrada em seu nome, apresentando, junto à Exordial, a documentação de f. 06/18.

Após a efetivação da Citação por Edital dos Herdeiros representantes do Espólio, f. 22, o Apelante protocolizou Petição, f. 29, mediante a qual afirmou que a matéria discutida nos autos era unicamente de direito e requereu, nos termos do art. 330, I, do Código de Processo Civil de 1973, vigente à época, o julgamento antecipado da lide.

No decorrer da instrução processual, o Recorrente apresentou mais duas Petições, f. 37/38 e f. 51, acompanhadas de provas documentais, sem, contudo, requerer qualquer produção de prova oral ou oitiva de testemunhas, **pelo que não vislumbro nulidade apta a ensejar a anulação da Sentença em decorrência a ausência de oitiva do Apelante.**

Passo ao mérito recursal.

O Juízo Sentenciante extinguiu o feito sem resolução do mérito por ausência de interesse de agir do Autor ante a inadequação da via processual eleita.

Na Sentença, reconheceu que a situação sob exame requeria que o Promovente ingressasse nos autos do Inventário de Bonifácio Felipe Cabral, na condição de cessionário de direitos hereditários, com vistas a pleitear a expedição de Carta de Adjudicação pela aquisição do bem constante do Espólio, ou que, em face da impossibilidade de se encontrar os Herdeiros, o Autor ajuizasse Ação de Usucapião, para que fosse configurada a posse e a propriedade do imóvel em seu favor.

A adjudicação compulsória encontra-se regulada na 2ª parte do art. 1.418, do Código Civil, *in verbis*:

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. (grifo nosso)

Nesse sentido, a Ação de Adjudicação Compulsória é legalmente cabível como instrumento para o promitente comprador obter a lavratura da escritura pública de compra e venda a que alega ter direito, inclusive na hipótese de o Inventariante do Espólio se recusar a fazê-lo.

Também é plenamente possível o ajuizamento de Ação de Adjudicação Compulsória contra o Espólio, independentemente do trâmite do Inventário, eis que se traduz em obrigação de fazer por parte do promitente vendedor, caracterizando-se como controvérsia de natureza pessoal e envolvendo tão somente direitos reais alheios à matéria sucessória, inexistindo discussão acerca de direito sucessório a ser dirimida.

Correta, portanto, a via processual eleita pelo Autor, ora Apelante, restando configurado seu interesse de agir, razão pela qual é impositivo o provimento do Apelo e a reforma da Sentença.

A Demanda não exige mais dilação probatória, sendo possível seu julgamento imediato nesta Instância Recursal, nos termos do art. 1.013, § 3º, I, do CPC/2015¹.

É entendimento dos Órgãos Fracionários deste Tribunal de Justiça² que, para a adjudicação compulsória, faz-se necessária a presença dos seguintes requisitos: (1) a existência da promessa de compra e venda de imóvel individualizado; (2) a prova do pagamento integral do preço ajustado; e (3) a recusa do promitente vendedor em transferir o bem objeto do negócio.

In casu, referidos requisitos não restaram demonstrados.

Não há nos autos qualquer documentação que comprove a existência de contrato de promessa de compra e venda do imóvel localizado na Rua Bom Jesus, nº 581, Bairro do Rangel, nesta Capital, formalizado por seu falecido proprietário ou por parte do Espólio com o Apelante.

A única Escritura Pública de Compra e Venda constante do caderno processual, f. 15/18, descreve a pactuação da alienação do bem pela Sra. Maria José Rangel Travassos ao Sr. Bonifácio Felipe Cabral, em 29 de dezembro de 1982.

De igual modo, a Certidão de Registro emitida pelo Cartório Carlos Ulysses – Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul em 1 de abril de

1 Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada. [...]

§ 3º. Se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito quando:

I – reformar sentença fundada no art. 485;

2 APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO. IRRELEVÂNCIA DAS ALEGAÇÕES. AUSÊNCIA DE PROVAS. ÔNUS DA AUTORA. DESOBEDIÊNCIA AO ART. 333, I, DO CPC. DESPROVIMENTO. - 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. O pedido, no entanto, não prescinde da prova acerca da propriedade do imóvel registrada no correspondente cartório, devendo a petição inicial ser composta com os documentos necessários ao processamento da referida ação. (TJPB, Processo Nº 00032598020118150371, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator Des. Leandro dos Santos, j. em 03-03-2015)

CIVIL. AÇÃO DE adjudicação compulsória c/c danos morais. Promessa de compra e venda. Lote de terreno. Venda a terceiro. Improcedência do pedido. Apelação cível. Ausência do preenchimento de um dos requisitos da adjudicação compulsória. Quitação integral do negócio jurídico não demonstrada. Pedido de conversão em danos materiais somente nesta fase recursal. Ausência de pedido na inicial. NÃO CONHECIMENTO. Necessidade de demanda própria. Danos morais não configurados. Manutenção da sentença. APLICAÇÃO DO ART. 557, CAPUT, DO CPC. SEGUIMENTO NEGADO AO RECURSO. - A adjudicação compulsória exige promessa de compra e venda envolvendo imóvel individualizado, prova do pagamento integral do preço e recusa do promitente vendedor em transferir o bem objeto do negócio. No caso concreto, não houve a demonstração do pagamento integral do preço ajustado capaz de autorizar o deferimento desse pedido. - Incabível a conversão do pleito de reintegração de posse em perdas e danos formulada apenas em sede recursal, sob pena de vulneração do princípio do duplo grau de jurisdição. - Ausente a prova da quitação integral do contrato, não restam configurados os danos morais perseguidos. (TJPB, Processo Nº 01237244720138150081, Relator Des. José Aurélio da Cruz, j. em 07-10-2015).

2015, f. 52, somente indica como proprietários do imóvel a Sra. Maria José Rangel Travassos e, posteriormente, o Sr. Bonifácio Felipe Cabral.

Com relação ao adimplemento integral da avença, o Apelante limitou-se a carrear comprovantes de quitação de tributos incidentes sobre o imóvel, f. 10/13, documentos que, obviamente, não demonstram o pagamento do valor pactuado na formalização do negócio jurídico, tampouco ele logrou em comprovar qualquer recusa de transferência do bem objeto do negócio.

Ressalto, por fim, que a existência de Certidão de Liquidação de Título Relativo à Guia de ITBI, emitida pela Secretaria de Planejamento do Município de João Pessoa, f. 41, contendo o nome do Apelante como proprietário do imóvel, não se presta ao atendimento de qualquer dos citados requisitos necessários à procedência do pedido de adjudicação compulsória.

Posto isso, conhecido o Apelo, dou-lhe provimento para reformar a Sentença que extinguiu o processo por ausência de interesse de agir e, com fulcro no art. 1013, § 3º, I, do CPC/2015, julgar improcedente o pedido, mantendo a condenação do Autor/Apelante ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados pelo Juízo, cuja exigibilidade restará suspensa, ressalvada sua condição de beneficiário da gratuidade judiciária.

É o voto.

Presidi o julgamento realizado na Sessão Ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 28 de novembro de 2017, conforme Certidão de julgamento, dele também participando, além deste Relator, o Exmo. Des. João Alves da Silva e o Exmo. Dr. Tércio Chaves de Moura (juiz convocado para substituir o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho). Presente à sessão o Excelentíssimo Procurador de Justiça Dr. José Raimundo de Lima.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira
Relator