ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0047896-13.2010.815.2001.
ORIGEM: 2ª Vara Cível da Comarca da Capital.
RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.
APELANTE: Solange Pessoa Donato.
ADVOGADO: Renata Pessoa Donato Mendes (OAB/PB 11.998).
APELADO: Diana Chianca de Gusmão.
ADVOGADO: Rafael Lucena Evangelista de Brito (OAB/PB 14.416).

EMENTA: AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO. INADIMPLÊNCIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. **AGRAVO RETIDO**. DECISÃO QUE INDEFERIU O REQUERIMENTO DE CHAMAMENTO AO PROCESSO. NÃO OBSERVÂNCIA DO §1º, DO ART. 523, DO CPC/ 1973, VIGENTE À ÉPOCA DA INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. **AGRAVO NÃO CONHECIDO. APELAÇÃO.** RECONHECIMENTO, PELA AUTORA, DA INADIMPLÊNCIA DAS PARCELAS DO CONTRATO. SUPOSTA TENTATIVA DE ADIMPLIR O DÉBITO JUNTO À RÉ. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO NESSE SENTIDO. ÔNUS QUE COMPETIA À AUTORA. INTELIGÊNCIA DO ART. 373, I, DO CPC. AJUIZAMENTO DA PRESENTE AÇÃO APÓS TRANSCURSO DE LAPSO TEMPORAL CONSIDERÁVEL DA DATA DO INADIMPLEMENTO. REQUERIMENTO DE CONSIGNAÇÃO DOS VALORES EM ABERTO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. **DESPROVIMENTO DO APELO.**

1. Incumbia ao agravante requerer ao tribunal que conhecesse do agravo retido, preliminarmente, por ocasião do julgamento da apelação, na forma do art. 523, do CPC de 1973, vigente à época de sua interposição, sob pena de não conhecimento.

2. "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).

3. Recurso Adesivo não conhecido. Apelo conhecido e desprovido.

VISTO, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação n.º 0047896-13.2010.815.2001, em que figuram como Apelante Solange Pessoa Donato e como Apelada Diana Chianca de Gusmão.

ACORDAM os eminentes Desembargadores integrantes da Colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o Relator, **em não conhecer do Agravo Retido e conhecer da Apelação para negar-lhe provimento.**

VOTO.

Solange Pessoa Donato interpôs **Apelação** contra a Sentença prolatada pelo

Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca desta Capital, f. 93/96, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Adjudicação Compulsória por ela ajuizada em face de **Diana Chianca de Gusmão**, que julgou improcedente o pedido de adjudicação compulsória do imóvel descrito na Inicial, ao fundamente de que ela, Apelante, não comprovou o preenchimento de um dos requisitos necessários para a declaração de referido direito, qual seja, a quitação do contrato, condenando-a, ao final, ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados no valor de R$ 1.000,00, suspensa a exigibilidade por ser beneficiária da justiça gratuita.

Em suas razões, f. 100/103, a Apelante afirmou que, apesar de se encontrar inadimplente, tentou efetuar, por diversas vezes, o pagamento das parcelas inadimplidas, não logrando êxito, razão pela qual requereu, na Inicial, a consignação dos valores devidos, o que implicaria na inexistência de óbice ao deferimento da adjudicação pleiteada.

Pugnou pelo provimento do Apelo para que a Sentença seja reformada e o pedido julgado procedente.

Contrarrazoando, f. 106/108, a Apelada sustentou que o contrato, celebrado no ano de 2002, foi rescindido por inadimplência da Apelante, sendo descabido o pleito de adjudicação compulsória, aproximadamente dez anos após a inadimplência, especialmente por restar ausente o preenchimento dos requisitos indispensáveis para o exercício de referido direito, razão pela qual requereu o desprovimento do Apelo.

Desnecessária a intervenção Ministerial no feito, por não configurar quaisquer das hipóteses elencadas no art. 178, do CPC de 2015.

É o Relatório.

O CPC de 2015 retirou o Agravo Retido do rol das espécies recursais, previsto em seu art. 994[1], entretanto, em observância ao Enunciado Administrativo n.º 02 do STJ, que dispõe que aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista[2], passo à análise de referidos requisitos.

Às f. 76/77-v, consta Agravo Retido interposto pela Ré, ora Apelada, contra a Decisão de f. 76, que indeferiu o requerimento de chamamento ao processo por

---

1Art. 994. São cabíveis os seguintes recursos:
I - apelação;
II - agravo de instrumento;
III - agravo interno;
IV - embargos de declaração;
V - recurso ordinário;
VI - recurso especial;
VII - recurso extraordinário;
VIII - agravo em recurso especial ou extraordinário;
IX - embargos de divergência.

2Enunciado administrativo número 2 – Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

ela formulado, por ausência dos requisitos previstos no art. 77, do CPC/1973, vigente à época.

A Agravante, porém, não requereu expressamente o conhecimento desse Recurso, na forma do art. 523 do CPC de 1973[3], vigente à época de sua interposição, razão pela qual **dele não conheço**.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço da Apelação.

A Apelante objetiva a reforma da sentença que julgou improcedente o pedido de adjudicação compulsória de lote de terreno, ao fundamento de que não restou demonstrado o adimplemento integral do contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

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)

É entendimento deste Tribunal de Justiça[4] que, para a adjudicação compulsória, necessária a presença dos seguintes requisitos: a existência da promessa de compra e venda de imóvel individualizado; a prova do pagamento integral do preço ajustado; e a recusa do promitente vendedor em transferir o bem objeto do negócio.

No caso, a relação compromissária e a recusa em transferir o bem à Autora, ora Apelante, restaram demonstrados nos autos, f. 09/15.

3Art. 523. Na modalidade de agravo retido o agravante requererá que o tribunal dele conheça, preliminarmente, por ocasião do julgamento da apelação.

4APELAÇÃO 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).

Entretanto, com relação ao adimplemento integral da avença, a Apelante limitou-se a afirmar que, apesar de se encontrar inadimplente, tentou, por diversas vezes, adimplir as parcelas em atraso, tendo a Apelada se recusado ao recebimento.

Consta dos autos, que o contrato de compra e venda de um lote de terreno, localizado no Município de Lucena, foi celebrado em 26/06/2002, no valor de R$ 6.840,00, a ser pago em 36 parcelas de R$ 190,00, tendo a própria Apelante afirmado que efetuou o pagamento até a sexta parcela, com vencimento para o dia 10/12/2002.

Embora afirme a Apelante que tentou por diversas vezes efetuar o pagamento das parcelas em atraso, não consta nos autos qualquer indício de prova nesse sentido, havendo apenas a constatação do inadimplemento a partir da sétima parcela do contrato, com vencimento para o dia 12/01/2003 e o ajuizamento da presente Ação em 10/12/2010, ou seja, sete anos após a inadimplência, pleiteando a consignação dos valores inadimplidos e a adjudicação compulsória do imóvel.

Portanto, com relação ao pedido de adjudicação compulsória, ausente um dos requisitos necessários, qual seja, o adimplemento do contrato, inviável o reconhecimento do referido direito, como bem retratado pelo Juízo.

Quanto ao pedido de consignação dos valores, a Apelada informou que o contrato restou rescindido por inadimplência da Apelante, tendo, inclusive, sido vendido a terceiro no ano de 2008, apresentando para comprovar referida alegação o documento de f. 85/89, consubstanciado em Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda.

Desta forma, inviável a análise, nestes autos, da validade e/ou rescisão do contrato entabulado entre as partes, por se tratar de matéria estranha à presente Ação, razão pela qual entendo por descabida qualquer determinação nesse sentido, competindo à Apelante utilizar-se dos meios adequados à reivindicação de possíveis direitos decorrentes da referida contratação.

Posto isso, **não conheço do Agravo Retido e, conhecido o Apelo, nego-lhe provimento.**

É o voto.

Presidiu o julgamento realizado na Sessão Ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 03 de abril de 2017, conforme Certidão de julgamento, com voto, o Excelentíssimo Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, participando do julgamento, além deste Relator, o Excelentíssimo Desembargador João Alves da Silva. Presente à sessão a Excelentíssima Dra. Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa, Promotora de Justiça convocada.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira
Relator