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

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL: nº 0001359-56.2010.815.2001
RELATOR :Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTE :Roselina Rodrigues do Nascimento
ADVOGADO :Jean Câmara de Oliveira
APELADO :José Belarmino de Amorim
ADVOGADOS :Ednaldo de Lima e outros
ORIGEM :Juízo de Direito da 10ª Vara Cível da Capital
JUIZ (A) :José Ferreira Ramos Júnior

PREJUDICIAL. PRESCRIÇÃO. REJEIÇÃO.

- A ação de adjudicação compulsória, por ter efeitos reais, não está sujeita a prazos prescricionais. No novo Código Civil, somente as pretensões sujeitam-se a prescrição.

PRELIMINARES. NULIDADE DA SENTENÇA. EXISTÊNCIA DE CONEXÃO. NEGATIVA DE NOVA PERÍCIA. AUSÊNCIA DE REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO. FALTA DE INTIMAÇÃO PARA A AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO.

- As preliminares não merecem serem acolhidas, na medida em que inexiste o cerceamento de defesa, pois da análise do feito não verifico que o julgamento vulnere os princípios do contraditório e da ampla de defesa, em especial porque a decisão foi prolatada em acordo com os elementos constantes nos autos, os quais se revelaram suficientes para o desate da controvérsia.

- Desnecessária a realização de nova perícia, eis que o juiz é o destinatário das provas, cabendo a ele aferir sobre a necessidade ou não de sua produção, a teor do que estabelece o art. 130 do Código de Processo Civil, devendo evitar a realização de prova inútil ao deslinde do litígio a qual serviria apenas para retardar a solução da causa e aumentar os custos processuais.

- Ademais, inexiste a conexão alegada, na medida em que não há elementos de prova no feito a demonstrar que haja comunhão de causa de pedir e pedidos entre as ações apontadas pela parte recorrente.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO. DIREITO À OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. IRRESIGNAÇÃO. PROVA CONTUDENTE. PROVA PERICIAL QUE COMPROVA A SIMILITUDE DAS FIRMAS OPOSTAS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- Incontroverso nos autos que as partes celebraram contrato particular de compra e venda do imóvel objeto do litígio, bem como que o autor adimpliu as parcelas referentes, estando a obrigação adimplida em sua integralidade, conforme consta das provas colacionadas aos autos, fazendo *jus*, portanto, à adjudicação do bem.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, em **DESPROVER** o Apelo, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl..195.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Roselina Rodrigues do Nascimento contra Sentença prolatada pelo Juiz da 10ª Vara Cível da Capital, que julgou procedente a Ação de Adjudicação Compulsória proposta por José Belarmino de Amorim.

O Apelante suscita, preliminarmente a nulidade da Sentença pelo cerceamento de defesa, arguiu a conexão da presente Demanda com outra anteriormente proposta, necessidade de realização de nova perícia grafotécnica e ao final alegou a prescrição do direito de Ação da parte Autora. No mérito, pugna pela reforma da Sentença afirmando o inadimplemento das

prestações referentes ao contrato de compra e venda do imóvel objeto do litígio.

Contrarrazões ofertadas às fls.157/165.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça opinou pela rejeição das preliminares e não se manifestou quanto ao mérito (fls. 169/178).

É o relatório.

VOTO

PREJUDICIAL – Prescrição

Adianto que no caso não ocorre a prescrição, pois as Ações de Adjudicação compulsória são efetivamente imprescritíveis. Isso porque elas não contém uma pretensão condenatória de natureza prestacional, dirigida a um devedor. Ela é uma pretensão dirigida ao Estado-juiz para que, substituindo a manifestação de vontade da parte Requerida, supra a atividade sonegada por daquela, e adjudique o imóvel adquirido ao promissário comprador.

Por esses efeitos reais, não está sujeita a prazos prescricionais . Nesse sentido, colaciona-se o magistério de Gustavo Kohl Müller Neves:

> *"... o Supremo Tribunal Federal há muito tem se orientado no sentido de que não existe prescrição de 'ação' real. Os direitos reais podem ser extintos pela usucapião, mas não pela prescrição extintiva, característica dos direitos obrigacionais. Além disso, enquanto a usucapião não se consumar, há de ser sempre possível o exercício do direito real corerspondente". (...) "Por conseguinte, não cabe falar, no Direito brasileiro, em prescrição de ação real"*[1].

Sendo assim, **rejeito a prejudicial suscitada.**

1 NEVES, Gustavo Kloh Müller. **Prescrição e Decadência no Direito Civil.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, págs. 76 e 77.

PRELIMINARES – Conexão – Nulidade da sentença: negativa de nova perícia – ausência de audiência de instrução e julgamento – falta de intimação para audiência de conciliação.

De início, rejeito a pretensão de anulação da Sentença por cerceamento de defesa, pois da análise do feito não verifico que o julgamento vulnere os princípios do contraditório e da ampla de defesa, em especial porque a Decisão foi prolatada em acordo com os elementos constantes nos autos, os quais se revelaram suficientes para o desate da controvérsia.

No mais, é totalmente desnecessária a produção de nova prova pericial, porquanto a realizada às fls.88/90 encontra-se devidamente fundamentada e coerente com as demais provas colacionadas aos autos. Assim é dever do juiz indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias - Inteligência do art. 130 do CPC

Do mesmo modo, no caso em exame, não procede a alegação da falta de intimação no tocante a audiência de conciliação designada para o dia 20.05.2014, tendo em vista que à fl.110 consta a intimação endereçada ao patrono da Apelante.

Por fim, acerca da alegada conexão da presente Demanda com a Ação de nº 0005727-06.2013.815.2001, tenho que não merece prosperar, na medida em que inexiste perigo de decisões conflitantes, vez que não há nenhum documento que comprove a correlação da causa de pedir e pedido da Demanda apontada, nos termos do art. 333, I do CPC.

Assim, **rejeito** as preliminares.

MÉRITO

A questão posta em debate é adjudicação compulsória relacionada ao imóvel registrado sob o nº 86.011 no 2º Cartório de Imóveis da comarca de João Pessoa.

Nos termos dos arts. 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58/37, mostra-se cabível o ajuizamento da Ação de Adjudicação Compulsória quando, havendo compromisso de compra e venda, o promitente-vendedor se recusa a outorgar a escritura definitiva ao promitente-comprador após o pagamento integral do preço. *In verbis*, os referidos dispositivos legais:

> *Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites 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.*
>
> *§ 1 º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.*
>
> *§ 2 º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.*
>
> *§ 3 º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação.*
>
> *§ 4º Das sentenças proferidas nos casos dêste artigo caberá o recurso de agravo de petição.*
>
> *§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso dêste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos.*

Tem-se, portanto, como requisitos da presente Demanda: existência de um compromisso de compra e venda; pagamento integral do preço, recusa do promitente-vendedor em efetuar a transferência do bem.

Inicialmente, cumpre salientar que é incontroverso nos autos que as partes celebraram contrato particular de compra e venda do imóvel descrito na inicial, a respectiva compra e venda foi firmada em 16.05.1988 (fl. 09), no momento da assinatura foi efetivado o pagamento da primeira parcela no valor de CZ$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros) e o restante seria dividido em 6 (seis) prestações de CZ$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros).

A recusa, no caso, tem-se presente, alegando a proprietária o inadimplemento das parcelas contratuais diante da falsidade das assinaturas constantes nas notas promissórias.

Contudo, das provas colacionadas, em especial as notas promissórias de fls.38/42, tem-se que tanto o sinal quanto as demais parcelas acima supracitadas foram adimplidas pela parte Autora, e esta comprovação decorre da conclusão do laudo de exame pericial grafotécnico realizado nos autos (fls.87/96), concluindo pela similitude das assinaturas apostas nos títulos de crédito em referência, inexistindo, portanto, a alegada falsidade da firma.

Afora isso, não procede a alegação da parte Autora quanto o inadimplemento contratual, na medida em que inexiste provas de que a Apelante tenha requerido judicialmente ou até mesmo extrajudicialmente o pagamento das parcelas supostamente vencidas desde o ano de 1988, sendo impossível crer que tenha deixado, sem nenhuma objeção, o Autor residir no imóvel por todos esses anos se estava inadimplente.

Sendo assim, conclui-se que restou comprovado nos autos a compra e venda, o pagamento do preço, a posse exercida desde a aquisição do bem pelo Autor, a manutenção da Sentença que julgou procedente o pedido formulado na Ação de Adjudicação Compulsória é medida que se impõe.

Sobre o tema:

> APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITOS PREENCHIDOS. JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA. A ação de adjudicação compulsória tem como requisitos a existência de uma promessa de compra e venda, o pagamento integral do preço, bem como a recusa do promitente-vendedor em efetuar a transferência do bem. Requisitos preenchidos no caso concreto. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70066161290, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 26/11/2015)
>
> APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. Restando

> comprovada nos autos a compra e venda, o pagamento do preço, a posse exercida desde a aquisição do bem pela autora, a manutenção da sentença que julgou procedente o pedido formulado na ação de adjudicação compulsória é medida que se impõe. Apelação desprovida. (Apelação Cível Nº 70064937121, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 12/11/2015)

Ante o exposto, **DESPROVEJO** a Apelação Cível, mantendo a Sentença Recorrida, nos termos acima expostos.

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. **Janete Maria Ismael da Costa Macedo**. 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, 05 de abril de 2016.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator