



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0024589-78.2013.815.0011 – Campina Grande – PB.
RELATORA : Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
APELANTES : Otto Wilhelm Steinmuller
ADVOGADO : CAROLINA STEINMULLER FARIAS – OAB/PB N.º 13.319
APELADOS : Abdon da Silva Meira Filho e Vera Lúcia Antunes de Lima
ADVOGADO : Geórgia Karenina Rodrigues Martins Marsicano de Melo – OAB/PB N.º 13.180

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ATRAVÉS DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. BEM ADQUIRIDO POR OUTRO COMPRADOR TITULAR DE REGISTRO E ESCRITURA PÚBLICA. SENTENÇA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO. REGULAR TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO DE IMÓVEL. SIMULAÇÃO NÃO COMPROVADA. Art. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE ILICITUDE APTA A ENSEJAR A ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. REVELIA DO PROMOVIDO. IRRELEVÂNCIA PARA A COMPROVAÇÃO DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO AUTOR. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA QUE NÃO SE CONDICIONA AO REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DECISÃO ESCORREITA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

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.

É cediço que o instituto da 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, **NEGAR PROVIMENTO AO APELO**.

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **Otto Wilhelm Steinmuller**, buscando a reforma da sentença (fls. 81/85) proferida pelo Juízo da 8.^a Vara Cível da Comarca de Campina Grande-PB que, nos autos da Ação Anulatória de Ato Jurídico c/c Reintegração de Posse movida em face **Abdon da Silva Meira Filho e Vera Lúcia Antunes de Lima**, rejeitou as preliminares de inépcia da inicial e o pedido de denunciação à lide formulado pelos promovidos e, no mérito, julgou improcedentes os pedidos exordiais. Condenou os demandantes ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados no valor de R\$ 1.000,00(hum mil reais), a teor do § 4.º do art. 20 do CPC.

Nas razões do apelo (fls. 88/94), buscam os autores a modificação da sentença com base nos seguintes fundamentos: **a)** adquiriu o imóvel, lote de terreno n.º 48, quadra 13 do loteamento Bairro das Nações, através de contrato particular de promessa de compra e venda assinado no ano de 1979; **b)** a partir de 1979, vem pagando todos os tributos de IPTU, além de deter a posse mansa e pacífica do imóvel; **c)** a terceira demandada – Campel Campina Grande Construções Imobiliárias Ltda – vendeu o mesmo bem aos recorridos após a regular quitação; **d)** ao registrarem o imóvel, os demandados incorreram na prática de ato ilícito previsto no art. 166 do Código Civil, caracterizando a nulidade do ato jurídico de escritura em virtude da simulação por parte dos negociantes; **e)** a revelia da Campel já impunha o acolhimento integral dos pedidos. Ao final, requer o provimento do apelo e, por conseguinte, a procedência do pedido exordial com a anulação da escritura e, ainda, o consequente registro seja efetivado em seu nome com a inversão do ônus da sucumbência.

Regulamente intimados na instância *a quo*(fl. 97), os apelados não apresentaram resposta ao recurso(certidão – fl. 98v).

Parecer ministerial, opinando pelo processamento do recurso sem manifestação de mérito ante a ausência de situação ensejadora de obrigatória intervenção ministerial (fls. 105/106).

VOTO

Antes de adentrar no exame do recurso, entendo necessário anotar a posição jurídica adotada acerca da aplicação, ou não, do Novo Código de Processo Civil (Lei nº. 13.105/2015, com alterações da Lei nº. 13.256/2016) neste processo pendente.

No caso dos autos, a sentença foi publicada em cartório no dia

16/07/2015(fl. 85v), data anterior à vigência do Novo Código de Processo Civil¹, devendo, portanto, atender aos ditames do antigo diploma de 1973, sob pena de malferir-se os artigos 1º, 14 e 1.046, todos do CPC/2015, além do art. 6º da LINDB e art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

Desse modo, passo à análise do recurso sob a égide do CPC/73.

De início, registro que, embora o polo ativo seja integrado por **Otto Wilhelm Steinmuller** e sua cônjuge, por versar sobre direito real imobiliário, observo que apenas o recurso foi interposto apenas em nome do primeiro autor.

Todavia, tal fato não importa em óbice processual ao conhecimento do recurso, porquanto a regra do art. 509 do CPC² prescreve que o recurso interposto por um dos litisconsortes a todos aproveita, salvo se distintos ou opostos os seus interesses.

Logo, não sendo o caso de conflito de interesses entre os litigantes, não há que se falar em irregularidade processual.

O cerne da presente demanda gira em torno do pedido de anulação de escritura pública de compra e venda e respectivo registro imobiliário formulado por **Otto Wilhelm Steinmuller** e sua cônjuge, sob a alegação de simulação de ato jurídico entre a empresa vendedora e os demandados, atuais proprietários do bem situado no Lote de terreno n.º 48, quadra 13, loteamento Bairro das Nações I, na cidade de Campina Grande.

Na sentença vergastada, o juízo *a quo* extinguiu o feito, com resolução do mérito, julgando improcedente o pedido sob o fundamento de que o mero contrato de compromisso de compra e venda não é suficiente para a concretização do negócio jurídico de transferência de propriedade entre vivos.

A tese recursal não comporta acolhimento.

Isso porque, embora afirme ter havido simulação no ato jurídico de escritura pública firmado entre a empresa Campel e os apelados, as provas colacionadas aos autos não são suficientes à obtenção da anulação da referida escritura nem tampouco para possibilitar a adjudicação compulsória do título translativo em seu favor.

Com efeito, é cediço que o instituto da adjudicação compulsória é remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de

¹ O prazo de *vacatio legis* (art. 1.045 do CPC/2015) foi de um ano, sendo a lei publicada em 17/03/2015. O termo final do prazo contado em ano é dia 17/03/2016. Inclui-se o último dia do prazo na contagem por força do art. 8º, § 1º, da Lei Complementar nº. 95/98, que regula a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis brasileiras. Logo, a entrada em vigor se dá no dia subsequente ao fim do prazo de vacância, qual seja o dia 18/03/2016. Nesse sentido o Enunciado Administrativo nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão administrativa do dia 2 de março de 2016.

²Art. 509. O recurso interposto por um dos litisconsortes a todos aproveita, salvo se distintos ou opostos os seus interesses.;

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.

Desse modo, não se desincumbido do ônus de demonstrar ter havido a quitação definitiva do preço do imóvel, a mera juntada de contrato de compromisso acompanhada de alegações de negócio simulado são insuficientes à demonstração da nulidade e ainda a adjudicação compulsória pretendida.

Com bem pontuou o magistrado sentenciante *“é sabido que a transferência de propriedade de imóvel só ocorre com o registro do título translativo, não sendo suficiente o mero contrato particular de compromisso de compra e venda”*.

Nesse sentir, eis a dicção do art. 1.245 do Código Civil:

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.

O debate dispensa maiores delongas porque tal posicionamento já foi externado por esta Egrégia Câmara Cível em julgados análogos que o direito a adjudicação compulsória está condicionado à comprovação da efetiva quitação do bem.

A título de ilustração, cito acórdão de relatoria do Desembargador Leandro dos Santos, assim ementado:

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 preço³.

Logo, sendo certa a ausência de comprovação da efetiva aquisição do imóvel objeto da contenda e, ainda, de possível simulação de ato jurídico havido entre os apelados, a manutenção da sentença de improcedência é medida que se impõe.

Por tais razões, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

É como voto.

Presidiu a sessão a Exm^a. Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além da Relatora, eminente Des^a. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Exm^o. Des. José Ricardo Porto e o Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão a Exm^a. Dr^a. Vasti Cléa Marinho Costa Lopes, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 18 de abril de 2017.

Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti
RELATORA

G/01

³(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00031763520098150371, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. LEANDRO DOS SANTOS, j. em 06-09-2016)