



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
QUARTA CÂMARA CÍVEL

## **ACÓRDÃO**

**Apelação Cível nº 0001675-28.2012.815.0731**

**Origem** : 4ª Vara da Comarca de Cabedelo

**Relator** : Juiz de Direito Convocado Gustavo Leite Urquiza

**Apelantes** : Eriberto José Rodrigues e Sheila Guedes Rodrigues

**Advogados:** Carlos Ulysses de Carvalho Neto - OAB/PB nº 12.487 e outros

**Apelados** : Paulo Tarcísio de Araújo Lima e Angela Carmen Bandeira de Miranda  
Pereira

**APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPROCEDÊNCIA EM PRIMEIRO GRAU. SUBLEVAÇÃO DOS PROMOVENTES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA VERBAL. BEM IMÓVEL. REQUISITOS LEGAIS. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DO CONTRATO E DA COMPROVAÇÃO DE QUITAÇÃO DO VALOR PELOS PROMITENTES COMPRADORES. EXTINÇÃO, DE OFÍCIO, DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. APLICABILIDADE DO ART. 485, IV, DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ANÁLISE PREJUDICADA DO APELO.**

- A ação de 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.

- Impõe-se a extinção do processo quando a petição inicial da ação em que se pretende a adjudicação compulsória de imóvel esteja desacompanhada da promessa de compra e venda do imóvel vindicado e de demonstrativo de quitação integral do contrato.

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos.

**ACORDA** a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, julgar extinto, de ofício, o processo sem resolução do mérito, restando, por conseguinte, prejudicada a análise do recurso apelatório.

Trata-se de **APELAÇÃO**, fls. 147/155, interposta por **Eriberto José Rodrigues e Sheila Guedes Rodrigues**, contra sentença de fls. 142/145, prolatada pela Juíza de Direito da 4ª Vara da Comarca de Cabedelo, a qual julgou improcedente o pedido formulado nos autos da **Ação de Adjudicação Compulsória** proposta em desfavor de **Paulo Tarcísio de Araújo Lima e Ângela Carmem Bandeira de Miranda Pereira**, consoante termos do excerto dispositivo, abaixo reproduzido:

Isto posto, **julgo improcedente o pedido**, e condeno os autores nas custas e honorários que arbitro em 10% do valor da causa, devendo ser observada a regra do Parágrafo 3º, do art. 98, do CPC.

Em suas razões, os **recorrentes** tencionam obter a reforma da sentença, sustentando, em síntese, que o fato de, na procuração, constar que os poderes outorgados à procuradora foram apenas para vender imóveis existentes na capital, não é capaz de macular o instrumento procuratório, pois, como

cedição, muito embora o bem objeto do litígio refira-se a um lote de terreno localizado na Praia de Camboinha, “há quem confunda a questão da territorialidade entre Cabedelo e João Pessoa (...), exatamente pela questão da proximidade entre as Cidades e por se tratar de município inserido na chamada “Grande João Pessoa”, fls. 151/152. Aduz, ainda, que os promovidos foram citados da decisão e, em momento algum, impugnam o direito firmado na exordial, o que leva a crer que o silêncio da parte citada importa em aceitação dos fatos narrados na inicial, não havendo, assim, como acolher o pedido de necessidade de outorga uxória. Por fim, postula a adjudicação do lote de terreno próprio na praia de Camboinha, nº 09 da Quadra 23, Loteamento Jardim Jericó, do Município de Cabedelo-PB, ao patrimônio dos recorrentes.

Contrarrazões não ofertadas, fls. 161.

Feito não remetido ao **Ministério Público**, tendo-se em vista a não subsunção do caso em quaisquer das hipóteses, nas quais esse Órgão, por seus representantes, deva intervir como fiscal da ordem jurídica; consubstanciado, ainda, no art. 169, §1º, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba.

**É o RELATÓRIO.**

## **VOTO**

O cerne da questão posta a desate consiste em averiguar se os promoventes, ora recorrentes, possuem ou não direito à adjudicação do imóvel em testilha.

Do compulsar dos autos, extrai-se que Eriberto José Rodrigues ajuizou a vertente ação, aduzindo que realizou contrato de compra e venda verbal com Paulo Tarcísio de Araújo Lima, na data de 14 de agosto de 1993, adquirindo um lote de terreno próprio, nº 09, Quadra 23, no Loteamento Jardim Jericó, Praia de Camboinha, Município de Cabedelo, tendo-lhe sido entregue, na

época, apenas a escritura original do bem, deixando, contudo, de verificar, na época, a necessidade preconizada pelo art. 1.245 do atual Código Civil (art. 530 do CC vigente na propositura da avença), a qual preceitua: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

Depreende-se, ainda, que, no ano 2000, tentou entrar em contato com o vendedor para a lavratura pública do ato, quando foi informado que poderia finalizar a documentação necessária, pois ele iria assinar a escritura. Entretanto, após ter quitado o Imposto de Transmissão Inter Vivos, não conseguiu mais se comunicar com o demandado, tendo entrado em contato com a Procuradora do promovido, a qual assinou uma declaração na data de 20 de novembro de 2009, fl. 22, atestando que a compra e venda do imóvel em questão.

Ressalta-se, por fim, que, mesmo diante da regular citação dos promovidos, fls. 85 e 140, estes se mantiveram inerte.

Decidindo a lide, a Magistrada *a quo* julgou improcedente a pretensão exordial, por entender que, além da declaração acostada à fl. 22 não ter validade, haja vista a procuradora só ter recebido poderes para “vender, permutar, transferir terreno ou qualquer outro imóvel existente na Capital”, fl. 21, fazia-se necessário, no momento da celebração da avença, a outorga uxória da esposa do vendedor, o que não restou demonstrado nos autos.

Descontentes com o teor do provimento judicial, os promoventes interpuseram recurso apelatório, postulando a reforma do *decisum* e a procedência do pedido exordial.

Pois bem.

Como cediço, a ação de adjudicação compulsória apresenta-se como remédio jurídico posto à disposição daquele que adquiriu bem imóvel, mediante contrato de compromisso de compra e venda ou cessão desses direitos, desde que devidamente quitado, e que não logrou êxito em obter o domínio sobre o bem, ante a recusa ou omissão injustificada da outorga da escritura pública

pelo promitente vendedor.

Destina-se, portanto, a compelir o promitente vendedor a cumprir obrigação assumida em contrato de compra e venda de imóvel. Para a propositura da presente demanda faz-se necessário a existência de obrigação de fazer derivada de contrato de promessa de compra e venda e a quitação do valor pelo promitente comprador. Apenas com a presença de tais requisitos, cabe ao julgador determinar a transferência pelo registro definitivo ao promitente comprador.

Nesse sentido, já se pronunciou a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. VEÍCULOS. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 1.418 DO CCB.

**1. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico posto à disposição de quem, munido de um contrato de promessa de compra e venda, não logra êxito em obter a escritura definitiva do bem pela recusa dos compromitentes compradores em fornecê-la.**

2. No caso, ausente instrumento de contrato a autorizar a adjudicação compulsória dos veículos. Assim, a posse de um decorre de contrato firmado com quem não tinha a propriedade registral. Já o outro depende de verificação do cumprimento de obrigações do contrato de compra e venda de imóvel firmado com o de cujus. De modo que, embora os apelantes tenham quitado as prestações do financiamento dos veículos, tal fato não autoriza a adjudicação compulsória. Ausentes os pressupostos da adjudicação compulsória. Art. 1.418 do CCB. Sentença mantida. APELAÇÃO DESPROVIDA. (TJRS, Apelação Cível Nº 70076153493, Vigésima

Câmara Cível, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 11/07/2018) – negritei.

E,

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - INEXISTÊNCIA DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA ENTRE AS PARTES - FALTA DE RELAÇÃO DE DIREITO MATERIAL IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO CARÊNCIA DE AÇÃO. A ausência de contrato particular de compra e venda revestido da forma preceituado pela lei para sua validade, gera a carência de ação de adjudicação compulsória, tendo em vista a falta de relação de direito material entre as partes. Para que haja adjudicação compulsória é preciso comprovar de plano a existência do contrato, e que a compra e venda se deu em caráter irrevogável e irretratável, como demonstrar, de modo cabal, que o preço do imóvel tenha sido pago integralmente, no ato da formação do contrato ou em prestações, posto que enquanto não integralizado o pagamento, o contrato não se aperfeiçoa, e em faltando ao autor o recibo do preço, ausente se encontra um requisito de direito material exigido para o pleito. À falta de documento indispensável ao exercício da tutela jurisdicional, prevista no direito objetivo, carece o autor da ação, por se tratar de condição da ação. (TJMG - Apelação Cível n. 2.0000.00.503429-7/000- Órgão Julgador: 16ª Câmara Cível - Relator: Des. Otávio Portes - Data do Julgamento: 19/01/2007).

Do cotejo dos autos, extrai-se que o contrato celebrado entre as partes foi realizado de forma verbal, não havendo juntado

documentação da formalização dessa avença, tendo o promovente colacionado apenas o comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a eles relativos – ITBI, fls. 12/13, e a procuração acostada, na qual o promovido, Paulo Tarcísio de Araújo Lima, confere poderes à sua procuradora, Maria Lúcia de Fátima Araújo Lima, para “vender, permutar, transferir terreno ou qualquer outro imóvel existente na Capital”, fl. 21.

Sobre o direito do promitente comprador em adjudicar o imóvel, previsto no art. 1.418, do Código Civil, calha transcrever a seguinte lição doutrinária:

Independente de registro, o promitente comprador adquire o direito ao contrato definitivo ante a ausência de cláusula pactuando o direito de arrependimento. O presente dispositivo legal vem reforçar os principais efeitos decorrentes do registro imobiliário: direito de sequela e de preferência. Assim, a partir do registro, o direito do promitente vendedor de dispor do bem se tornará limitado, pois o promitente comprador poderá exigir, inclusive de terceiros, a outorga da escritura definitiva de compra e venda. Havendo recusa, poderá se valer da ação de adjudicação de imóvel. Conclui-se, assim, que o registro é imprescindível para resguardar o promissário comprador em face de terceiro. Em suma, **para que o promitente comprador possa fazer uso da ação de adjudicação do bem, mister a ocorrência dos seguintes requisitos: a) cumprimento integral de todas as suas obrigações conforme avençado; b) recusa injustificada do promitente vendedor (ou de terceiros cessionários) em firmar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel; c) inexistência de cláusula de arrependimento; d) registro do instrumento público**

**ou privado no Cartório de Registro de Imóveis.** Esse último requisito tem suscitado inúmeras discussões doutrinárias. Há aqueles que sustentam que o registro é dispensável para exercer o direito à adjudicação compulsória do bem, alegando que a exigência daquele onera a parte mais suscetível de ser lesada, contrariando o escopo da norma, que é o de proteção aos direitos do promitente comprador. Esta corrente encontra-se apoiada na Súmula n. 239 do STJ que diz: 'O direito a adjudicação compulsória não se condiciona Ao registro do compromisso de compra e venda no Cartório de Imóveis'. Contudo, a maioria da doutrina e o próprios Tribunais têm se manifestado no sentido de que a referida Súmula perdeu sua validade em vista da legislação atual. Conclui-se, assim, que o referido artigo em comento é claro e reforçou o entendimento de que é indispensável o registro da promessa de compra e venda para a procedência da ação de adjudicação compulsória. (HAJEL, Flávia N. J.; MACHADO, Antônio Cláudio da Costa (organizador); (CHINELLATO, Silmara Juny (coordenadora), Código Civil Interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo, 3. ed. Barueri/SP: Editora Manole, 2010, p. 1.130).

Vê-se, portanto, que os promoventes não se desincumbiram do ônus de comprovar o fato constitutivo do seu direito, na medida em que não acostaram aos autos prova escrita do contrato de compra de venda e nem a prova da quitação da avença, deixando, contudo, de apresentar as condições objetivas da ação, sem os quais a interposição da adjudicação compulsória não pode ser admitida.

Não diverge a jurisprudência:



APELAÇÃO CÍVEL - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL - REQUISITOS LEGAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA DO CONTRATO. 1. 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. 2. **Impõe-se a extinção do processo quando a petição inicial da ação em que se pretende adjudicação compulsória de imóvel esteja desacompanhada da promessa de compra e venda do imóvel vindicado, que independe de averbação no cartório de registro de imóveis (STJ, súmula 239), não se admitindo declaração de compra e venda verbal de imóvel para fins de adjudicação compulsória (STJ, AgInt no AREsp 196.975/RS/2016).** (TJMG - Apelação Cível 1.0148.12.006812-4/001, Relator(a): Des.(a) José Flávio de Almeida, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/03/2017, publicação da súmula em 16/03/2017) – negritei.

Ressalta-se, ademais, que as alegações carreadas pelos insurgentes acerca da aplicabilidade dos efeitos da revelia na hipótese dos autos não são suficientes para modificar esse entendimento, porquanto os autos não se encontram minimamente instruídos com as documentações exigidas por lei.

À luz dessas considerações, entendo, de ofício, por extinguir o processo sem resolução do mérito. Tal solução, a meu ver, não impede que a parte possa, por outra via, exercer sua pretensão de aquisição do domínio do imóvel em comento, haja vista a ausência de resistência dos apelados, e o imóvel já se

encontrar na posse dos apelantes há muitos anos.

Ante o exposto, de ofício, **JULGO EXTINTO O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO**, nos termos do art. 485, IV, do Novo Código de Processo, restando, por conseguinte, prejudicada a análise do recurso apelatório.

Em razão da modificação de julgado, condeno a parte autora ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais, com fundamento no art. 85, § 4º, III, c/c § 2º, todos do novo Código de Processo Civil, fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa atualizado, ficando a sua exigibilidade suspensa, nos termos do art. 12, da Lei nº 1.060/50, em razão dos promoventes serem beneficiários da gratuidade judiciária.

**É o VOTO.**

Presidiu o julgamento, o Desembargador Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. Participaram, ainda, os Desembargadores Gustavo Leite Urquiza (Juiz de Direito convocado para substituir o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, com jurisdição limitada) (Relator) e João Alves da Silva.

Presente a Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 02 de agosto de 2018 - data do julgamento.

**Gustavo Leite Urquiza**

Juiz de Direito Convocado  
Relator