

## Dados Básicos

Fonte: 70046886719

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 16/02/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 22/02/2012

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Santa Maria

Relator: Nara Leonor Castro Garcia

Legislação: Art. 267, inciso VI do Código de Processo Civil; arts. 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58/37; entre outras.

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO PROMITENTE-VENDEDOR. Para a Ação de Adjudicação Compulsória é imprescindível não só que o promitente-comprador esteja munido de compromisso de compra-e-venda quitado, mas também que o imóvel esteja registrado em nome do promitente-vendedor no ofício imobiliário, circunstância não demonstrada. NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70046886719 – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE SANTA MARIA

Apelante: Oneide Barcelos da Silva

Apelante: Ivone Mortari da Silva

Apelado: Clóvis Righi

Apelado: Luis Carlos Righi

Apelado: José Cláudio Righi

Relator: Nara Leonor Castro Garcia

Data de Julgamento: 16/02/2012

Publicação: Diário da Justiça do dia 22/02/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO PROMITENTE-VENDEDOR. Para a Ação de Adjudicação Compulsória é imprescindível não só que o promitente-comprador esteja munido de compromisso de compra-e-venda quitado, mas também que o imóvel esteja registrado em nome do promitente-vendedor no ofício imobiliário, circunstância não demonstrada. NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação dos AA.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores Des. Pedro Celso Dal Prá (Presidente e Revisor) e Des. Nelson José Gonzaga.

Porto Alegre, 16 de fevereiro de 2012.

NARA LEONOR CASTRO GARCIA, Desembargadora-Relatora.

#### RELATÓRIO

Nara Leonor Castro Garcia, Desembargadora (RELATORA):

IVONE MORTARI DA SILVA e ONEIDE BARCELOS DA SILVA interpuseram recurso de apelação da sentença de extinção do processo relativo à AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE BEM IMÓVEL, ajuizada contra CLÓVIS RIGHI, LUIS CARLOS RIGHI e JOSÉ CLÁUDIO RIGHI, cujo dispositivo assim constou:

DIANTE DO EXPOSTO, julgo EXTINTA a presente AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE BEM IMÓVEL, em virtude da carência de ação por impossibilidade jurídica do pedido, forte no artigo 267, inciso VI do CPC.

Considerando o deslinde do feito, condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, que arbitro em R\$ 800,00 (oitocentos reais), conforme estatuído nos artigos 20 e 21, ambos do CPC, levando em consideração para tal fixação a natureza da causa, o tempo despendido e o trabalho realizado pelo profissional.

Resta suspensa a exigibilidade da cobrança, em virtude do benefício da gratuidade de justiça deferido à parte autora.

Em razões recursais, os AA. postularam a reforma da sentença, alegando o preenchimento, no caso concreto, dos requisitos de adjudicação: a) quitação integral do preço; b) pagamento de impostos e taxas; c) e apresentação do contrato de compra e venda, conforme preconizado nos artigos 15 e 16 do Decreto-Lei 58/37. Referiu, ainda, a existência do compromisso de compra e venda entre as partes firmado, sem restar pactuada cláusula de arrependimento.

Não foram apresentadas contrarrazões.

De registrar, por fim, que foi observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552, do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

VOTOS

Nara Leonor Castro Garcia, Desembargadora (RELATORA):

Não prospera a pretensão recursal.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória, ajuizada pelos AA., em razão de controvérsia acerca de imóvel rural medindo 12m de frente por 29m de fundos, localizado na denominada Faixa de São Sepé, Km 05, Passo das Tropas, zona rural do município de Santa Maria, dentro da área de (2Ha) cfe. Reg. No Cartório de Imóveis de Santa Maria/RS, o qual constitui objeto de contrato de promessa de compra e venda, o qual foi celebrado por aqueles com os antecessores dos RR. (fls. 17-22).

A sentença concluiu que a Ação de Adjudicação Compulsória deve ser proposta contra o promitente vendedor que conste no registro de imóveis como proprietário do bem - circunstância não demonstrada.

Com efeito, tal ação é o remédio jurídico disponível àquele que, munido de contrato de promessa de compra e venda, não encontra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel, pela recusa do proprietário, na condição de promitentes-vendedores, em efetivá-la.

Imprescindível, porém, não só que o promitente-comprador esteja munido de compromisso de compra e venda e que tenha quitado o preço, mas também que o imóvel esteja registrado em nome do promitente-vendedor e que sejam atendidos os requisitos exigidos pelo Registro Imobiliário para a escrituração, sob pena de o pedido se afigurar juridicamente impossível.

Neste sentido, cumpre referir que, compulsando o lastro probatório carreado ao feito, infere-se que tampouco existe comprovação de que os AA. tenham quitado o preço.

Ademais, cotejando a matrícula do imóvel trazida ao processo pelos RR. (fl. 57) face à certidão imobiliária apresentado pelos AA. (fl. 23), consta ser proprietária do referido imóvel Vera Maria Machado (fl. 57).

Ademais, em que pese seja prescindível a prova do registro imobiliário da promessa de compra e venda, há que ficar comprovado que o imóvel objeto do contrato de compra e venda contém uma matrícula no Registro de Imóveis, em nome dos promitentes-vendedores. Assim, em nome dos demandados, ou pelo menos transcrição imobiliária.

É o entendimento da Câmara, nos seguintes termos:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO COMPROMITENTE. AJUIZADA AÇÃO CONTRA O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, SEM JULGAMENTO DE MÉRITO CONFIRMADA.**

Direcionada ação de adjudicação compulsória exclusivamente contra o titular do domínio, que não manteve qualquer negócio jurídico com o autor. Impossibilidade, porquanto a propriedade do bem pelo vendedor é requisito indispensável para validade da alienação. Sentença de extinção confirmada. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70029076734, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 05/08//2010).

Não obstante, cotejando a matrícula do imóvel trazida ao processo pelos RR. (fl. 57) face à certidão do ofício de registro de imóveis, apresentado pelos AA. (fl.23), constata-se que, desde 11.05.1992, a proprietária do referido imóvel é Vera Lucia Borges Machado.

Assim, em consonância à prova coligida dos autos, o imóvel está registrado no ofício imobiliário com titularidade de terceiro, impondo-se a manutenção da sentença que extinguiu a ação.

Voto, por isso, em negar provimento à apelação dos AA.

Des. Pedro Celso Dal Prá (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des. Nelson José Gonzaga - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ- Presidente - Apelação Cível nº 70046886719, Comarca de Santa Maria: "À UNANIMIDADE NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."

Julgador(a) de 1º Grau: STEFANIA FRIGHETTO SCHNEIDER.