



Apelação nº 0163789-85.2014.8.19.0001

Apelante: Ermínia Benvegnu Gambardella, r/p Curadoria Especial

Apelado: Joaquim Correia e outro

Relatora: Des. Andréa Pachá

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. Apelo da parte ré, por meio da Curadoria Especial. Art. 1418 do CC. Ação pessoal em que o promitente comprador, diante da recusa do promitente vendedor em lhe outorgar a escritura definitiva do imóvel, pretende substituir judicialmente a vontade do alienante para concretizar a transferência da propriedade. Requisitos da ação de adjudicação compulsória: (1) existência de compromisso de compra e venda de bem imóvel, (2) quitação integral do preço e (3) omissão do alienante quanto à outorga de escritura definitiva. Requisitos cumpridos. Quitação do preço presumida. Ausência de notícias de qualquer ação de cobrança em face do promitente comprador e indiscutível prescrição de eventual direito de cobrança (art. 203, §5º, I, do Código Civil). Posse do imóvel há mais de 30 anos, tempo suficiente, inclusive, para ser declarada a aquisição da propriedade pela usucapião. Presunção de quitação do preço não afastada pela apelante. Precedentes desta Corte. Cadeia registral do imóvel devidamente comprovada. Legitimidade ativa. Por fim, no que tange à alegada ilegitimidade passiva, assiste razão à apelante, motivo pelo qual extingue-se o feito, sem resolução do mérito, em face do referido réu. Art. 485, VI do CPC. Sentença que se reforma parcialmente. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível **0163789-85.2014.8.19.0001 ACORDAM** os Desembargadores da Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto da Relatora.

Relatório já acostado aos autos. Passo ao voto.

VOTO





O recurso é tempestivo e estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual deve ser conhecido.

No mérito, a tese recursal prospera parcialmente.

A demanda originária é ação ajuizada por Joaquim Correia e Cecília Coelho Correia, pretendendo a adjudicação compulsória do imóvel localizado na Rua Frei Caneca, 26, Jardim Gramacho, em razão de escritura de promessa de compra e venda, entabulada com Ermínia Benvegnu Gambardella, promitente vendedora, pedido julgado procedente pela sentença apelada.

A adjudicação compulsória está prevista no artigo 1418 do Código Civil e configura ação pessoal em que o promitente comprador, diante da recusa do promitente vendedor em lhe outorgar a escritura definitiva do imóvel, pretende substituir judicialmente a vontade do alienante para concretizar a transferência da propriedade.

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, requer ao juiz a adjudicação do imóvel.”

A ação de adjudicação compulsória requer a presença de determinados requisitos, quais sejam: a existência de compromisso de compra e venda de bem imóvel, a quitação integral do preço e a omissão do alienante quanto à outorga de escritura definitiva.

Diante da sentença de procedência, insurge-se a recorrente, por meio da Curadoria Especial, apontando que não foi juntada aos autos a prova da quitação do preço. Todavia, tal argumento não deve prosperar.

Compulsando os autos, verifica-se que os réus foram citados por edital, não apresentando resposta, razão pela qual foi decretada a revelia e nomeado curador especial (índex 90). Com efeito, os efeitos da revelia são relativos e apenas geram presunção dos fatos alegados, ou seja, não impõem a procedência automática dos pedidos iniciais, devendo o magistrado identificar se o direito alegado foi minimamente comprovado pela parte autora.

In casu, embora não tenha sido juntada a prova da quitação do preço, o compromisso de promessa de compra e venda foi ajustado em 21/02/1982 constando o prazo de 12 meses para pagamento (índex 17/20), de sorte que a ausência de notícias de qualquer ação



de cobrança em face do promitente comprador e a indiscutível prescrição de eventual direito de cobrança (art. 203, §5º, I, do Código Civil) são suficientes para presumir a referida quitação, presunção esta não afastada pela apelante.

Ademais, os apelados estão no exercício da posse do imóvel há mais de trinta anos, tempo suficiente, inclusive, para ser declarada a aquisição da propriedade pela usucapião, razão pela qual a ausência de prova de pagamento não afasta o direito dos recorridos à regularização do domínio.

Neste sentido é o entendimento desta Corte:

APELAÇÃO. AÇÃO ADJUDICATÓRIA. REGULARIZAÇÃO DA TITULARIDADE. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. DIREITO SUBJETIVO DO PROMITENTE COMPRADOR. CITAÇÃO POR EDITAL. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO.

Trata-se de Ação de Adjudicação Compulsória, com vistas à transferência compulsória da propriedade, tendo em vista que o recorrente não conseguiu legalizá-lo por não saber o paradeiro dos promitentes vendedores, bem como do representante legal da pessoa jurídica S/A Mauá de Comércio indústria e Lavoura, proprietária registral do imóvel.

O preço ajustado foi de R\$12.000,00, do qual se pagou cinco mil reais, e o saldo restante dependeria de compensação de dois cheques no valor de R\$3.500, 00 cada. A ausência de resposta gera a presunção do pagamento decorrente do longo tempo existente entre os negócios jurídicos e o ajuizamento desta demanda, dada a assinatura no contrato particular de promessa de compra e venda entre as partes ora litigantes (1997).

Eventual pretensão para cobrar crédito do promitente cedente já estaria com pretensão afetada pela prescrição (art. 203, §5º, I, do Código Civil), não sendo encontrado o promitente cedente e sua mulher bem como da representante legal da sociedade inativa.

O apelante está no exercício da posse com função social há longos anos, tempo suficiente inclusive para ser declarada a aquisição da propriedade pela usucapião.

Assim sendo, exsurge o direito subjetivo de regularizar sua aquisição mediante a adjudicação do imóvel em favor do apelante o bem imóvel. Existente o contrato de promessa de compra e venda e de sua cessão para o apelante, a situação jurídica assumida por eles nos contratos lhe imporia obrigação de fazer frente ao promitente adquirente ora apelante, caso estivesse presente, nos termos do art. 1.418 do Código Civil em vigor.



Assim, forçar o requerente apelante a ajuizar a ação de usucapião em tais circunstâncias seria um desfavor aos ditames constitucionais, quando possui norma destinada a funcionalizar a propriedade, como se depreende do art. 5º, Inciso XXIII, da Constituição da República de 1988.

Provimento ao recurso.

(0247694-52.2009.8.19.0004 - APELAÇÃO. Des(a). MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES - Julgamento: 05/06/2019 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

Direito Civil. Adjudicação compulsória de imóvel. Embora seja imprescindível, como regra, a prova da quitação do preço do imóvel para a sua adjudicação compulsória, este Tribunal de Justiça vem entendendo que, caso seja demonstrado que a cobrança do preço da venda já se encontra atingido pela prescrição, dispensa-se, excepcionalmente, a aludida prova. Baixa de hipoteca constituída em favor da Caixa Econômica Federal que dependeria de sua inclusão no polo passivo, o que não ocorreu, sendo que, ainda que esse fosse o caso, o levantamento da hipoteca teria de ser julgado pela Justiça Federal, nos termos do art. 109, I, da CR. Precedentes. Recurso parcialmente provido. (grifo nosso) 0369053-65.2015.8.19.0001 - APELAÇÃO Des(a). ALEXANDRE ANTONIO FRANCO FREITAS CÂMARA - Julgamento: 23/06/2021 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

Ação de adjudicação compulsória cujo pedido foi julgado improcedente. Apelação do Autor. Preliminar de nulidade da sentença, ao fundamento de que não foram observadas as provas produzidas nos autos, que demonstrariam que eventual cobrança estaria prescrita, que deve ser rejeitada, vez que o exame do pedido inicial foi devolvido a este órgão julgador. Direito à adjudicação compulsória que é disciplinado pelos artigos 15 e 16 do Decreto-lei nº 58/1937, reproduzidos nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, sendo requisitos para o seu reconhecimento, a existência de instrumento público e/ou particular de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, bem como, a prova da quitação integral do preço ajustado. Ausência da prova da quitação do preço que não tem o condão de obstar o pedido adjudicatório, quando a pretensão de cobrança se encontra prescrita. Precedentes do TJRJ. Termo inicial do prazo prescricional que é a data em que a dívida seria exigível, qual seja, o dia de vencimento da última parcela, consoante o entendimento do Superior Tribunal de Justiça. No presente caso deve ser aplicada a regra de transição para contagem do prazo prescricional, pois, no momento da entrada em vigor do Código Civil, ou seja, em 11/01/2003, ainda não havia transcorrido mais da metade do prazo previsto no artigo 177 do Código Civil de 1916, devendo, assim, ser observado o prazo quinquenal previsto em seu § 5º,



inciso I do artigo 206 do Código Civil de 2002, estando a dívida prescrita. Apelante que faz jus à adjudicação pretendida, vez que trouxe aos autos a escritura de promessa de compra e venda do imóvel em questão, sem cláusula de arrependimento, firmada por seus falecidos pais, e certidão do RGI, comprovando o registro do direito e ação sobre o bem, que lhe coube por herança, e que eventual cobrança do preço está prescrita. Documentos acostados aos autos após a prolação da sentença que não podem ser considerados por já estar encerrada a fase instrutória e não constituírem documentos novos, sendo certo que sua existência concorre para a conclusão de que nada há a cobrar do Apelante quanto à aquisição do bem imóvel. Ônus da sucumbência de devem ser invertidos em favor do Apelante, em razão da reforma da sentença. Provimento da apelação. (grifo nosso) 0018757-73.2019.8.19.0001 - APELAÇÃO Des(a). ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA - Julgamento: 24/06/2021 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

Note-se que, ao contrário do que sustenta a apelante, foram juntadas cópias legíveis dos documentos carreados à inicial (índex 121/127), estando a promessa de compra e venda em favor do primeiro autor, seu divórcio, a partilha de bens e a doação do direito e ação do imóvel para a segunda autora, devidamente registrados no RGI (índex 125/127). Saliente-se, inclusive, que a certidão do RGI aponta que foi averbada a construção do Galpão nº 26 da Rua Frei Caneca (índex 125), informação que regulariza o nome do logradouro.

Quanto à legitimidade ativa de Joaquim Correia, veja-se que ele era o promitente comprador (índex 121/124), o doador do direito e ação do imóvel e o usufrutuário (índex 127), de sorte que deve figurar no polo ativo da presente ação. Nesse particular, deve ser salientado que o Sr. Joaquim doou à Sra. Cecília (índex 127), tão somente, o direito e ação do imóvel, eis que era o que detinha à época, fazendo jus, portanto, à propriedade, o que se faz por meio da presente ação, devendo ser mantido, assim, no polo ativo.

Cumpridos os requisitos da ação de adjudicação compulsória (compromisso de promessa de compra e venda, quitação do preço e recusa do promitente vendedor) a procedência do pedido inicial se impunha.

Por outro lado, no que tange ao polo passivo, assiste razão à apelante. Isso porque, apesar de constar como segundo réu o Sr. Aníbal Blanco da Costa, a escritura de promessa de compra e venda aponta somente a Sra. Ermínia Benvegnu Gambardella, viúva, como promitente vendedora. Assim, a ação deve ser julgada extinta em face do Sr. Aníbal, ante a sua ilegitimidade passiva.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete Desembargadora Andréa Pachá
Segunda Câmara de Direito Privado



Por tais fundamentos, voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, para extinguir a ação em face do Sr. Aníbal Blanco da Costa, nos termos do art. 485, VI do CPC, mantendo os demais termos da sentença

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2023

Desembargadora **ANDRÉA PACHÁ**
Relatora

DO

