



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº 0029983-50.2014.8.19.0066

Apelantes: Denir Fortes Silverio e outra

Apelados: Espólio de Jesse Fonseca de Oliveira rep/p/inventariante Lovie de Oliveira e outros

Relator: Des. Luiz Henrique Oliveira Marques

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. REFORMA. SOBREPARTILHA HOMOLOGADA NO CURSO DO PROCESSO. SUPERAÇÃO DO ÓBICE SUCESSÓRIO QUE MOTIVOU A SUSPENSÃO DO FEITO. CADEIA AQUISITIVA DEMONSTRADA. NEGÓCIO JURÍDICO RECONHECIDO PELAS PARTES. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE OBTENÇÃO DA ESCRITURA DEFINITIVA POR MEIO ORDINÁRIO. CAUSA MADURA. ART. 1.013, § 3º, I, DO CPC. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

I. Caso em exame: Apelação interposta contra sentença que extinguiu, sem resolução do mérito, ação de adjudicação compulsória ajuizada por cessionários de direitos aquisitivos relativos ao lote nº 162 do Loteamento Jardim Monte Verde, sob o fundamento de inadequação da via eleita, ao entendimento de que a transferência do imóvel dependeria de regularização sucessória ainda pendente.

II. Questão em discussão: Saber se a homologação da sobrepartilha ocorrida no curso do processo afasta o fundamento adotado na sentença e se estão presentes os requisitos necessários ao acolhimento do pedido de adjudicação compulsória.

III. Razões de decidir: Documentação dos autos que demonstra que a única sucessão relevante para a controvérsia refere-se ao falecimento de Jessé Fonseca de Oliveira, tendo o processo sido suspenso para aguardar a homologação da sobrepartilha. Superado esse óbice com a homologação judicial da sobrepartilha e atribuição do imóvel à meeira, desapareceu o fundamento utilizado para extinguir o feito por inadequação da via eleita. Comprovadas a cadeia aquisitiva, a inexistência de cláusula de arrependimento, a cessão dos direitos aos autores e a persistência da ausência de título definitivo, mostra-se cabível o suprimento judicial da manifestação de vontade necessária à transferência do imóvel. Ausência de recusa formal à outorga da escritura que não impede o acolhimento da pretensão, diante das circunstâncias do caso concreto e da prolongada impossibilidade de regularização dominial, mesmo após a superação do obstáculo sucessório inicialmente

Secretaria da Vigésima Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ
Tel.: + 55 21 3133-2000 CR





invocado pela defesa. Causa madura para julgamento, nos termos do art. 1.013, § 3º, I, do CPC.

IV. Dispositivo e tese: CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO para reformar a sentença, afastar a extinção sem resolução do mérito e julgar procedente o pedido de adjudicação compulsória, adjudicando aos autores o imóvel descrito na inicial.

Tese de julgamento: A homologação da sobrepartilha ocorrida no curso da ação de adjudicação compulsória afasta o óbice sucessório que havia justificado a suspensão do processo, sendo cabível o julgamento de procedência do pedido, quando demonstradas a cadeia aquisitiva, a inexistência de cláusula de arrendimento e a impossibilidade de obtenção da escritura definitiva por meio ordinário.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de adjudicação compulsória ajuizada por Denir Fortes Silvério e Luciene Toledo Silvério em face do Espólio de Jessé Fonseca de Oliveira, representado por sua inventariante Lovie de Oliveira, bem como de Gabriel Mendes de Queiroz e Célia Maria de Jesus Queiroz, objetivando a adjudicação do imóvel correspondente ao lote nº 162 do Loteamento Jardim Monte Verde, situado no Bairro Água Limpa, Volta Redonda/RJ, matriculado sob o nº 9.103 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca. Os autores narraram que o imóvel foi objeto de instrumento particular de cessão de direitos celebrado em 08/06/1998 entre o Espólio de Jessé Fonseca de Oliveira, representado por sua inventariante, e Gabriel Mendes de Queiroz, o qual, posteriormente, em 12/10/2011, cedeu aos demandantes todos os direitos relativos ao bem, sustentando estar demonstrada a cadeia sucessiva de aquisições e quitado o preço avençado, razão pela qual postularam a outorga judicial do título apto à transferência da propriedade.

Gabriel Mendes de Queiroz e Célia Maria de Jesus Queiroz subscreveram declaração reconhecendo a cessão dos direitos aos autores e manifestando concordância com a pretensão adjudicatória (id. 22).

Posteriormente, Gabriel Mendes de Queiroz, assistido pela Defensoria Pública, manifestou expressa concordância com a pretensão autoral e requereu a concessão da gratuidade de justiça (id. 31).

O Espólio de Jessé Fonseca de Oliveira, Gabriel e Célia apresentaram contestação, no id. 40, suscitando, preliminarmente, falta de interesse de agir, ao argumento de que jamais houve recusa à outorga da escritura definitiva. No mérito,



sustentou que o imóvel objeto da demanda integrava procedimento de sobrepartilha ainda não homologado, afirmando que apenas após a homologação da sobrepartilha, expedição e registro do formal de partilha seria possível a lavratura da escritura definitiva.

Em decisão proferida em 07/08/2015, o Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda determinou a suspensão do feito até que fosse ultimada a sobrepartilha noticiada nos autos, em observância ao princípio da continuidade registral (id. 60).

Posteriormente, os autores peticionaram, no id. 76, informando a conclusão do procedimento sucessório e requereram o prosseguimento da demanda, acostando cópia da sobrepartilha processada nos autos do inventário de Jessé Fonseca de Oliveira. Da documentação juntada consta que o lote nº 162, matrícula nº 9.103, foi atribuído à meeira Lovie de Oliveira, sobrevivendo sentença homologatória da sobrepartilha em 25/04/2019, com determinação de expedição do formal de partilha e dos alvarás cabíveis.

Após regularização da representação processual da segunda autora, determinada em razão do falecimento de seu patrono originário, os autos vieram à conclusão para julgamento.

Sobreveio sentença, proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda, que julgou extinto o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, consignando:

“(…) Cuida-se de pedido de adjudicação compulsória, aduzindo a parte autora que firmou contrato de promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial em 08 de junho de 1998 com o segundo réu.

Aduz que este adquiriu o imóvel da representante legal do primeiro réu. Relata que o imóvel está registrado em cartório em nome do falecido Sr. Jessé Fonseca de Oliveira.

O imóvel se encontra delimitado no documento de Id. 000015.

O documento de id. 000015 demonstra que consta como proprietário registral do imóvel o Sr. Jucelino Coelho da Silva.

Do mesmo documento se extrai que o Espólio de Jucelino vendeu o imóvel para Jessé Fonseca.

No id. 000018 foi juntado instrumento de cessão de direitos firmado pelo Espólio de Jessé Fonseca, representado por Lovie de Oliveira, em que foram cedidos ao Sr. Gabriel Mendes de Queiroz os direitos referentes ao imóvel objeto da presente demanda.



Por fim, no id. 000021 foi juntado termo de cessão e transferência de direitos em que o Sr. Gabriel Mendes de Queiroz transferiu os direitos sobre o imóvel ao Sr. Denir Fortes Silvério.

Não se trata, portanto, de falta de emissão de vontade, mas sim de necessidade de inventariar o bem, em duas sucessões realizadas.

Tal lacuna não pode ser suprida pela via da adjudicação compulsória, que ostenta natureza pessoal e visa somente suprir uma emissão de vontade.

No caso a transferência demanda que o bem seja inventariado, respeitando-se as exigências legais.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO EXTINTO o feito, sem apreciação de mérito na forma do artigo 485, VI do CPC, diante da inadequação da via escolhida.(...)” – id. 145

Os autores opuseram embargos de declaração, conforme id. 151, sustentando omissão quanto à análise da sobrepartilha juntada aos autos, contradição entre a fundamentação adotada e a prova documental produzida, bem como erro de premissa fática, ao fundamento de que o imóvel já havia sido regularmente inventariado e sobrepartilhado. Requereram o acolhimento dos aclaratórios com efeitos infringentes para afastar a extinção do feito e possibilitar o julgamento do mérito.

Os embargos foram rejeitados, pela decisão de id. 161, sob o fundamento de que a parte embargante pretendia a modificação da decisão, e não sua integração, consignando o magistrado que, mesmo à luz dos documentos apontados pelos autores, *“não foram preenchidos os pressupostos para a adjudicação compulsória, que pressupõe a falta de emissão de vontade, o que não ocorreu no caso em tela”*.

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação no id. 165. Sustentam, em síntese, que a sentença se baseou em premissa fática equivocada, porquanto a própria sobrepartilha do imóvel foi juntada aos autos e homologada judicialmente, inexistindo pendência sucessória a justificar a extinção do processo. Alegam estar devidamente comprovada a cadeia aquisitiva do bem, formada pela aquisição originária por Jessé Fonseca de Oliveira, pela cessão de direitos firmada pelo espólio em favor de Gabriel Mendes de Queiroz e pela posterior cessão aos autores. Defendem a adequação da via da adjudicação compulsória, requerendo a reforma da sentença para que seja julgado procedente o pedido inicial ou, subsidiariamente, para que seja afastada a extinção sem resolução do mérito e determinado o prosseguimento regular da demanda. Juntaram, ainda, certidão registral atualizada da matrícula nº 9.103 e documentação relativa ao recolhimento do ITD decorrente da sobrepartilha, conforme id.s 174 e 176.



Em contrarrazões, de id. 184, o Espólio de Jessé Fonseca de Oliveira pugna pela manutenção da sentença, argumentando que a sobrepartilha homologada atribuiu o imóvel à meeira Lovie de Oliveira, de modo que os autores devem buscar diretamente dela os documentos necessários à lavratura da escritura definitiva, afirmando inexistir recusa à transferência do bem.

É o Relatório.

VOTO

De início, é de se destacar que se encontram presentes os requisitos necessários para o conhecimento do presente recurso de apelação.

A controvérsia recursal consiste em verificar se a ação de adjudicação compulsória ajuizada pelos autores constitui via processual adequada para a tutela pretendida e, em caso positivo, se se encontram preenchidos os requisitos necessários ao acolhimento do pedido.

Ainda em caráter preambular, é de se registrar que a adjudicação compulsória encontra disciplina tanto no Decreto-Lei nº 58/1937, quanto nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, que dispõem:

"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 compromissários a outorgar a escritura definitiva, no caso do art. 15, o compromissário poderá propor para cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.

§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.

(...)

Art. 22 - Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil."
(Decreto-Lei nº 58/1937)



"Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

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, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. " (Código Civil)

Da interpretação sistemática da legislação de regência e da jurisprudência consolidada, extrai-se que a procedência da adjudicação compulsória pressupõe, em síntese: a) a existência de negócio jurídico apto a gerar a obrigação de transferência do imóvel; b) a inexistência de cláusula de arrependimento; c) o adimplemento das obrigações assumidas pelo adquirente; e d) a impossibilidade de obtenção da escritura definitiva mediante a atuação voluntária da parte obrigada.

No caso concreto, a sentença extinguiu o processo sem resolução do mérito, por entender que não se estaria diante de hipótese de suprimento judicial de manifestação de vontade, mas de necessidade de inventariar o bem em duas sucessões distintas, concluindo pela inadequação da via eleita.

A conclusão adotada na sentença não se harmoniza com o conjunto probatório produzido nos autos.

Com efeito, a documentação registral demonstra que o imóvel objeto da lide foi adquirido por Jessé Fonseca de Oliveira mediante escritura pública regularmente levada a registro junto à matrícula nº 9.103. O registro R.1 da matrícula documenta a transferência do imóvel ao referido adquirente, tendo a alienação sido realizada pelos representantes do Espólio de Antonia da Silva Almeida e por Jucelino Coelho da Silva, com observância das exigências sucessórias então existentes (id. 15).

Dessa forma, eventual sucessão anteriormente relacionada ao Espólio de Antonia da Silva Almeida já se encontrava integralmente resolvida e consolidada no fôlio real desde 1981, não havendo qualquer pendência sucessória remanescente capaz de repercutir na cadeia dominial examinada nos presentes autos.



A única sucessão efetivamente relevante para a presente controvérsia diz respeito ao falecimento de Jessé Fonseca de Oliveira. E justamente sobre esse aspecto, observa-se que o próprio Espólio, em contestação, jamais negou a existência do negócio jurídico celebrado com Gabriel Mendes de Queiroz, tampouco a subsequente cessão aos autores. A defesa limitou-se a sustentar que a escritura definitiva não poderia ser outorgada enquanto não concluída a sobrepartilha do imóvel.

Foi exatamente por essa razão que o Juízo de origem determinou a suspensão do processo em 2015, aguardando a conclusão da sobrepartilha noticiada nos autos (id. 60).

Ocorre que o referido óbice sucessório veio a ser superado no curso da demanda, tendo em vista que a sobrepartilha foi processada nos autos do inventário de Jessé Fonseca de Oliveira e homologada por sentença em 25/04/2019, ocasião em que o lote nº 162, objeto desta ação, foi atribuído à meeira Lovie de Oliveira. Além disso, os autos passaram a contar com documentação relativa ao recolhimento do ITD incidente sobre a transmissão *causa mortis* do referido imóvel.

Assim, quando do julgamento da demanda em 2025, já não subsistia o obstáculo sucessório que motivara tanto a contestação quanto a suspensão do processo.

Nesse contexto, a premissa adotada na sentença, no sentido da necessidade de inventariar o bem em sucessões ainda pendentes, não se compatibiliza com a evolução processual demonstrada nos autos.

Afastada, portanto, a inadequação da via eleita, impõe-se o exame do mérito, desde logo, na forma do artigo 1.013, § 3º, inciso I, do Código de Processo Civil.

E, ao fazê-lo, verifica-se estarem presentes os requisitos necessários à procedência do pedido.

O instrumento de cessão de direitos celebrado em 08/06/1998 demonstra que o Espólio de Jessé Fonseca de Oliveira, representado por sua inventariante Lovie de Oliveira, transferiu a Gabriel Mendes de Queiroz os direitos relativos ao imóvel objeto da demanda, comprometendo-se à outorga da escritura definitiva após o cumprimento das obrigações assumidas (id. 18). O ajuste não contém cláusula de arrependimento e prevê, inclusive, a obrigação dos cedentes de providenciar o alvará necessário à venda definitiva.



Posteriormente, Gabriel Mendes de Queiroz e Célia Maria de Jesus Queiroz cederam aos autores todos os direitos aquisitivos relativos ao imóvel, declarando quitado o preço ajustado, como se vê de id. 21.

Os próprios cedentes intermediários subscreveram declaração concordando expressamente com a adjudicação compulsória pretendida pelos autores, conforme id. 22.

Está, portanto, demonstrada a cadeia negocial que vincula o titular registral do imóvel, seu espólio, os adquirentes intermediários e os atuais autores.

Também se mostra presente o requisito atinente à impossibilidade de obtenção da escritura definitiva por meios ordinários. Embora não exista nos autos documento específico de recusa formal da meeira à lavratura da escritura, as circunstâncias concretas do caso revelam situação excepcional.

Observe-se que a própria Lovie de Oliveira, inicialmente na qualidade de inventariante do espólio e, posteriormente, na condição de destinatária do imóvel na sobrepartilha homologada, sempre participou da relação processual e teve plena ciência da pretensão deduzida pelos autores.

Ademais, desde a celebração do negócio jurídico originário, em 1998, até o presente momento, transcorreram mais de duas décadas sem que tivesse sido providenciada a regularização dominial prometida aos adquirentes.

A presente demanda foi ajuizada ainda em 2014 justamente em razão da impossibilidade de obtenção da escritura definitiva.

O Espólio, ao longo do processo, sustentou a impossibilidade de outorga da escritura enquanto pendente a sobrepartilha, circunstância que culminou na suspensão do feito por determinação judicial. Concluída a sobrepartilha, todavia, não houve regularização espontânea da situação jurídica do imóvel, que permanece matriculado em nome de Jessé Fonseca de Oliveira até a presente data.

Nessas circunstâncias específicas, exigir dos autores o ajuizamento de nova demanda ou a reabertura de tratativas extrajudiciais, após mais de uma década de tramitação do presente processo, implicaria desprestígio aos princípios da efetividade, da duração razoável do processo e da primazia da solução integral do mérito.



Verifica-se, portanto, situação apta a justificar o suprimento judicial da manifestação de vontade necessária à transferência definitiva do imóvel.

Presentes os requisitos legais, impõe-se o reconhecimento do direito dos autores à adjudicação compulsória do bem descrito na inicial.

Por tais razões, a sentença deve ser reformada para afastar a extinção do processo sem resolução do mérito e, com fundamento no artigo 1.013, § 3º, inciso I, do CPC, julgar procedente o pedido, adjudicando aos autores o imóvel correspondente ao lote nº 162 do Loteamento Jardim Monte Verde, Bairro Água Limpa, Volta Redonda/RJ, matrícula nº 9.103 do 1º Ofício de Registro de Imóveis daquela Comarca.

Quanto ao pedido de gratuidade de justiça formulado por Gabriel Mendes de Queiroz e Célia Maria de Jesus Queiroz em contestação, verifica-se que a pretensão não foi apreciada pelo Juízo de origem. Considerando a alegação de percepção exclusiva de proventos previdenciários de reduzido valor e inexistindo elementos aptos a infirmar a presunção legal decorrente da declaração apresentada, defere-se o benefício da gratuidade de justiça aos referidos réus, na forma dos artigos 98 e seguintes do Código de Processo Civil.

Em razão da reforma da sentença e da procedência do pedido, condenam-se os réus ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil. A exigibilidade das verbas sucumbenciais em relação a Gabriel Mendes de Queiroz e Célia Maria de Jesus Queiroz ficará suspensa, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

Embora Gabriel Mendes de Queiroz tenha anteriormente manifestado concordância com a pretensão autoral, os demandados permaneceram integrando o polo passivo da demanda até o julgamento final, tendo sido apresentada contestação em nome de todos os réus (id. 40), razão pela qual a sucumbência deve seguir a distribuição ordinária prevista na legislação processual.

Após o trânsito em julgado, expeça-se o competente mandado para registro da adjudicação junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Volta Redonda, no Juízo de origem, observadas as exigências legais e registrais pertinentes.



EM FACE DO EXPOSTO, voto no sentido de **CONHECER E DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, para afastar a extinção do processo sem resolução do mérito e, com fundamento no artigo 1.013, § 3º, inciso I, do CPC, julgar procedente o pedido, adjudicando aos autores o imóvel, objeto dos autos, correspondente ao lote nº 162 do Loteamento Jardim Monte Verde, Bairro Água Limpa, Volta Redonda/RJ, matrícula nº 9.103 do 1º Ofício de Registro de Imóveis daquela Comarca. Condenam-se os réus ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, conforme fundamentação supra.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES
Desembargador Relator