



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

2ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0824246-77.2024.8.12.0001 - Campo Grande

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Des. Nélio Stábile

Apelante : Gilson Alves de Freitas.

Advogada : Lukenya Bezerra Vieira (OAB: 22755B/MS).

Advogado : Leandro Pacheco de Miranda (OAB: 21351/MS).

Apelado : José Firmino dos Santos Filho (Espólio).

Advogada : Kasla Garcia Gomes Tiago de Souza (OAB: 8226/MS).

Apelada : Creuza Baptista dos Santos (Espólio).

Advogada : Kasla Garcia Gomes Tiago de Souza (OAB: 8226/MS).

Interessado : Mario Baptista dos Santos.

Advogada : Kasla Garcia Gomes Tiago de Souza (OAB: 8226/MS).

Interessada : Maria de Fátima dos Santos.

Advogada : Kasla Garcia Gomes Tiago de Souza (OAB: 8226/MS).

Interessada : Elisangela Maria dos Santos.

Advogada : Kasla Garcia Gomes Tiago de Souza (OAB: 8226/MS).

Interessado : Carlos Alberto Baptista dos Santos.

Advogada : Kasla Garcia Gomes Tiago de Souza (OAB: 8226/MS).

Interessado : José Fermino dos Santos Neto.

Advogada : Kasla Garcia Gomes Tiago de Souza (OAB: 8226/MS).

Interessado : Miguel Angelo Batista dos Santos.

Advogada : Kasla Garcia Gomes Tiago de Souza (OAB: 8226/MS).

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL – ACORDO HOMOLOGADO PELO JUIZ, NA QUAL OS RÉUS, HERDEIROS DO FALECIDO CONTRATANTE, CONCORDARAM COM O PEDIDO INICIAL – ANOTAÇÃO, PELO MAGISTRADO SENTENCIANTE, DE QUE O ACORDO SÓ VALE ENTRE AS PARTES – A MEDIDA DE EXPEDIÇÃO DE CARTA DE SENTENÇA (OFÍCIO) AO REGISTRO DE IMÓVEIS, PARA PROCEDER À TRANSFERÊNCIA DO BEM, NÃO É MESMO DEVIDA, EIS QUE O IMÓVEL FOI OBJETO DE FINANCIAMENTO PELA AGÊNCIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO (AGEHAB), A QUAL, CONSTATANDO A QUITAÇÃO DOS VALORES, DEVE PROCEDER À BAIXA DA ANOTAÇÃO NA MATRÍCULA DO BEM – O ACORDO VALE APENAS ENTRE AS PARTES, NÃO PODENDO TERCEIRO (AGEHAB) SOFRER EVENTUAL CONSEQUÊNCIA, SEM QUE ANTES SEJA PROVOCADA NA ESFERA ADMINISTRATIVA PARA PROCEDER À REFERIDA BAIXA NA MATRÍCULA DO BEM – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 30 de julho de 2025

Des. Nélio Stábile - Relator(a)



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Des. Nélio Stábile.

Trata-se de *Recurso de Apelação* interposto por **Gilson Alves de Freitas** contra a Sentença proferida pelo Juízo da 11ª Vara Cível de Campo Grande, nos autos de *Ação de Adjudicação Compulsória* movida contra **Espólio de José Firmino dos Santos e outra**, que julgou homologou Acordo entabulado entre as partes.

Em suas razões, o Recorrente requer a reforma da Sentença, alegando que, em 2022, ele Recorrente tentou realizar a transferência da propriedade do imóvel objeto do feito, sendo que o CRI da 2ª Circunscrição da Capital se negou a efetuar tal transferência, exigindo que ele Apelante realizasse o reconhecimento de firma das assinaturas de *José Firmino, Creuza* e testemunhas, que consta na Escritura de Compra e Venda entre as partes. Relata que tal providência não era possível de ser realizada, posto que José Firmino já é falecido, pelo que necessitou ajuizar a presente ação, sendo que os herdeiros, regularmente citados, concordaram com o pedido inicial, o que levou à homologação de Acordo entre as partes. No entanto, o Juízo *a quo*, além de homologar a transação, estabeleceu que “*a homologação do acordo não permitirá a expedição de mandado ou carta de sentença para que o C.R.I. proceda ao registro em nome do Requerente, eis que tal diligência deverá ser praticada mediante diligência da Companhia de Habitação, a quem o preço inicial do imóvel deve ter sido pago. Digo isto, pois o acordo tem validade jurídica entre as partes e, pode ser apresentado aos órgãos administrativos, mas não os obriga diretamente*”. Relata que tal determinação não pode prevalecer, eis que ele Recorrente juntou, nos autos, o comprovante de quitação do bem imóvel junto à Companhia de Habitação (f.8), razão pela qual alega ter direito à expedição de Carta de Sentença (Ofício) ao CRI da 2ª Circunscrição desta Comarca de Campo Grande, para que aquele proceda à transferência do imóvel objeto da matrícula nº 22.911 para o seu nome.

Os Recorridos não ofertaram resposta (Certidão a f.138).

V O T O

O(A) Sr(a). Des. Nélio Stábile. (Relator(a))

I – Na questão meritória, tenho que o recurso em análise não merece provimento.

Conforme anotado pelo Juízo *a quo*, “*a homologação do acordo não permitirá a expedição de mandado ou carta de sentença para que o C.R.I. proceda ao*



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

registro em nome do Requerente, eis que tal diligência deverá ser praticada mediante diligência da Companhia de Habitação, a quem o preço inicial do imóvel deve ter sido pago. Digo isto, pois o acordo tem validade jurídica entre as partes e, pode ser apresentado aos órgãos administrativos, mas não os obriga diretamente”.

Como bem assinalado na Sentença, o acordo tem efeito somente entre as partes. Quem deve proceder à baixa do gravame na matrícula imobiliária é a AGEHAB, mediante requerimento daquela companhia habitacional junto ao CRI competente, posto que, se houve quitação, é este o procedimento a ser seguido, haja vista que o credor deve proceder a tal baixa, liberando o imóvel para ser transferido.

A AGEHAB sequer fez parte da lide, não podendo a parte se valer do Judiciário para fazer cumprir que deveria ser requerida na esfera administrativa, sendo certo que, caso haja recusa da referida agência habitacional, neste caso, sim, se abrirá a eventual possibilidade de intervenção do Poder Judiciário, mediante conhecimento da lide pelo ajuizamento de ação cabível, mas que tenha no polo passivo a AGEHAB, se for o caso.

Anoto, ainda, que depois de realizada a providência, pela AGEHAB, a parte interessada, mediante a apresentação da própria Sentença homologatória de Acordo, poderá solicitar diretamente ao CRI o cumprimento da medida, haja vista que o *Decisum* substitui a necessidade de apresentação das assinaturas exigidas por ocasião da tentativa do primeiro registro. E, se eventualmente o Oficial do Registro se negar a proceder ao registro (pelo mesmo motivo), cabe à parte, também, medida judicial a ser eventualmente proposta (procedimento de dúvida registral, ou dúvida inversa, ou outra ação eventualmente cabível, a depender do caso).

No mesmo sentido do acima esposado é o entendimento deste Tribunal de Justiça sobre casos análogos ao discutido no feito:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – CELEBRAÇÃO DE ACORDO – CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADES DETERMINADAS POR OUTROS JUÍZOS – IMPOSSIBILIDADE – COMPETÊNCIA DOS JUÍZOS QUE DETERMINARAM AS AVERBAÇÕES – PRINCÍPIO DA UNICIDADE JURISDICIONAL – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Insurgem-se os Requerentes/Apelantes contra a sentença proferida em primeiro grau, que homologou o acordo encetado entre as partes, mas deixou de determinar o cancelamento das indisponibilidades deferidas por outros juízos nas matrículas dos imóveis adjudicados. Embora não se olvide que, a partir dos parâmetros processuais estabelecidos pelo Novo Código de Processo Civil, há que se conferir às partes maior autonomia no que diz respeito à resolução dos litígios,



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

no caso, o provimento do recurso interposto pelos Apelantes é inviável. As indisponibilidades existentes nas matrículas dos bens adjudicados, cujos cancelamentos se pretende, decorrem de decisão judicial, de modo que apenas os Juízos que as determinaram possuem competência para ordenar sua baixa. Cabe aos Requerentes/Apelantes a comunicação individual da adjudicação dos imóveis aos Juízos dos quais emanaram as averbações, não sendo possível admitir a prevalência de um órgão jurisdicional (no caso, o Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Corumbá/MS) sobre outros, em respeito ao princípio da unicidade jurisdicional. Recurso conhecido e desprovido. (TJMS. Apelação Cível nº 0803105-15.2023.8.12.0008. Órgão Julgador: 5ª Câmara Cível. Relatora: Desª. Jaceguara Dantas da Silva. J.: 19.12.2024).

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO REIVINDICATÓRIA E AÇÃO DE USUCAPIÃO – ACORDO EXTRAJUDICIAL – PEDIDO DE HOMOLOGAÇÃO – SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA – INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – AUSÊNCIA DE RECUSA EM OUTORGAR A ESCRITURA – AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR – PARTES QUE NÃO PODEM DELEGAR PROVIDÊNCIAS AO PODER JUDICIÁRIO – RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. Nos termos dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil o promitente comprador adquire direito real à aquisição do imóvel por meio do instrumento de promessa de compra e venda e, poderá exigir do promitente vendedor a outorga da escritura definitiva de compra e venda e se, houver recusa, requer ao juiz a adjudicação do imóvel. A Lei 14.382/2022 alterou os dispositivos da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) para introduzir a adjudicação compulsória de imóvel extrajudicial, a qual trouxe os requisitos, dentre eles, o necessário inadimplemento da obrigação de não celebrar o título de transmissão da propriedade. A recusa em outorgar a escritura de compra e venda do imóvel é insito à adjudicação compulsória, de modo que, não havendo recusa em conceder a outorga da escritura, não há interesse de agir para adjudicar compulsoriamente o imóvel. Assim, cabem às partes adotarem as medidas que estiverem ao seu alcance para regularizar a transferência do imóvel sem delega-las ao Poder Judiciário. Recurso conhecido e não provido. (TJMS. Apelação Cível nº 0803675-90.2021.8.12.0001. Órgão Julgador: 5ª Câmara Cível. Relator: Des. Alexandre Raslan. J.: 20.10.2023).

Dessa forma, no ponto, a Sentença homologatória de Acordo deve ser mantida, do que decorre o desprovimento deste Apelo.

II – Ante o exposto, conheço do presente *Recurso de Apelação* interposto por **Gilson Alves de Freitas**, para o fim de **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, e manter a Sentença em seus termos.

Sem honorários recursais, posto que incabíveis na hipótese.

É como voto.

Desembargador NÉLIO STÁBILE

Relator



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Ary Raghiant Neto

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Nélcio Stábile

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Nélcio Stábile, Des. Ary Raghiant Neto e Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo.

Campo Grande, 30 de julho de 2025.