



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0821822-97.2022.8.23.0010

APELANTE: ABEL SALVADOR MESQUITA JUNIOR

APELADO: ESPÓLIO DE LUCINOR DE SOUZA BARROS representado(a) por MARIA LISAMAR MESQUITA BARROS, LISANGELA MESQUITA BARROS MELO

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta contra sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da comarca de Boa Vista-RR, nos autos da ação de adjudicação compulsória nº 0821822-97.2022.8.23.0010, que julgou improcedente a pretensão autoral para adjudicar compulsoriamente, em favor do autor, o imóvel descrito na inicial servindo a sentença como título para transcrição, conforme dispõe a norma do art. 16 do Decreto-Lei n. 58/1937.

Nas razões recursais, o recorrente aduz que “A sentença a quo, no entanto, determinou a alteração do polo passivo para constar ESPÓLIO DE LUCINOR DE SOUZA BARROS, a ser representado pelo administrador provisório LISANGELA MESQUITA BARROS MELO ou MARIA LISAMAR MESQUITA BARROS. Todavia, não se entende por correta a referida alteração... Se fez necessária a inclusão de todos os sucessores no polo passivo desta demanda, para que se atendesse ao que determina a legislação e jurisprudência atual. Mesmo porque, conforme bem explicado em sede de inicial, o imóvel não remanesce ao espólio, remanescendo aos herdeiros do falecido, unicamente, nos termos do Código Civil, a obrigação de fazer consistente na transferência da propriedade”.

Alega, ainda “a sentença de mérito julgou improcedente o pedido de adjudicação compulsória deste Apelante por entender que não há nenhum elemento ou dado de informação que indique que houvera recusa do vendedor em transferir a propriedade porque a parte autora teria ignorado a necessidade de notificação do vendedor para constituição regular em mora a fim de promover a ação de adjudicação compulsória. De acordo com o entendimento do M.M. Juiz, seria requisito fundamental à adjudicação compulsória a prévia notificação do adjudicado para cumprimento da obrigação, de forma que houvesse a constituição do devedor em mora, conforme demonstra o seguinte trecho da sentença recorrida: “No caso dos autos, prevalece a

alegação da parte ré que comprovou ausência de notificação e constituição em mora, bem como, ausência de recusa da transferência.” Ocorre, todavia, que o referido entendimento não encontra respaldo na legislação em vigor. Não consta, dentre os requisitos da adjudicação compulsória, a necessidade de prévia notificação do vendedor. Sequer se exige do promitente comprador nessas ações a necessidade de prova de recusa da proprietária/apelada em promover a escritura pública de transferência”.

Reforça que *“Houve, no decorrer do processo, a comprovação de pagamento do preço acertado no contrato de compra e venda pelo imóvel. Ou seja, da parte do Apelante se cumpriram todas as formalidades que lhe cabiam. A partir disto, surge a obrigatoriedade da parte vendedora em cumprir com a transferência do imóvel para o comprador, mediante formalização da escritura pública. Tal entendimento é retirado do Código Civil, que em seu artigo 1.418 estabelece que é obrigação do vendedor outorgar ao comprador a escritura definitiva do imóvel cujo preço foi integralmente quitado”*.

Requer seja dado provimento ao recurso, para reformar a sentença recorrida para que “seja determinada a adjudicação compulsória do imóvel objeto desta lide, tudo nos termos dos pedidos formulados na petição inicial. Ademais, seja reformada a sentença também no que diz respeito a alteração do polo passivo, para constar as partes anteriormente cadastradas”.

Contrarrazões apresentadas pugnando pelo não provimento do recurso EP. 168- autos principais.

Consta certidão de tempestividade do recurso e adequado recolhimento do preparo (EP. 6.1).

É o necessário a relatar.

Inclua-se em pauta de julgamento eletrônico, nos termos do art. 109 do RITJRR.

Boa Vista - RR, 26 de agosto de 2024.

(ae) Des^a. **Elaine Bianchi** - Relatora



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0821822-97.2022.8.23.0010

APELANTE: ABEL SALVADOR MESQUITA JUNIOR

APELADOS: ESPÓLIO DE LUCINOR DE SOUZA BARROS representado(a) por MARIA LISAMAR MESQUITA BARROS, LISANGELA MESQUITA BARROS MELO

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à análise do mérito.

Na origem, trata-se de ação proposta pelo recorrente, para adjudicar compulsoriamente 1/9 do imóvel consubstanciado na área de terras situado na Gleba Cauamé, Lote n.03, matrícula n. 3637, mencionado no contrato em anexo, EP. 1.3- autos originários.

O Código Civil assim dispõe acerca do instituto em comento:

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.

Ainda sobre o assunto, assim leciona Sebastião de Assis Neto:

“Importante mencionar, também, que na promessa de compra e venda, embora se trate de contrato preliminar, a vontade é manifestada, já nessa etapa, com o objetivo de se alcançar a transferência da propriedade.

[...]

Pago integralmente o preço, assiste ao promissário comprador o direito à adjudicação compulsória da coisa [...] (Grifos acrescidos)

A pretensão aqui analisada tem por base os artigos acima mencionados, os quais estabelecem que, possuindo o contrato de compra e venda, sem cláusula de arrependimento e recibo de quitação do bem, tem direito a propriedade deste.

A Súmula 239 do STJ, traz que não é requisito essencial o registro do contrato de compra e venda.

Da mesma forma, é dispensável a realização de notificação prévia do vendedor para efetivação do pedido de adjudicação compulsória.

Nesse sentido é a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Adjudicação compulsória – Decisão que determina a apresentação de documento que comprove a recusa formal da ré para outorga da escritura, sob pena de extinção por falta de interesse de agir – Inadmissibilidade – Notificação prévia que é prescindível – Ausência de previsão legal – Cassação da decisão – Recurso provido. (TJ-SP - AI: 20650429820198260000 SP 2065042-98.2019.8.26.0000, Relator: José Carlos Ferreira Alves, Data de Julgamento: 08/08/2019, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/08/2019)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Determinação de emenda da inicial para comprovar a notificação prévia da vendedora. Desnecessidade. Requisito não previsto em lei. Citação válida que constitui a ré em mora. Precedentes. Apresentação do contrato de honorários advocatícios para análise do pedido de gratuidade da justiça. Descabimento. Contratação de advogado particular que não impede a concessão do benefício. Determinações afastadas. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO." (v.31189). (TJ-SP - AI: 21571054520198260000 SP 2157105-45.2019.8.26.0000, Relator: Viviani Nicolau, Data de Julgamento: 14/10/2019, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/10/2019)

No caso dos autos, o apelante conseguiu comprovar a quitação integral do preço do imóvel reclamado, juntou recibos assinados e registrados em cartório, bem como o contrato de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, o qual atende às formalidades legais.

Nesse sentido, é perfeitamente dispensável a notificação prévia, podendo ser suprida pela citação das partes.

Assim é a jurisprudência Pátria:

APELAÇÃO – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Matrícula ainda em nome da ré – Compromisso de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, e recibo de quitação juntados pelos autores – Notificação premonitória dispensável, e suprida pela citação – Ausência de exigência de pedido prévio – Obrigação de fazer incontroversa – Sentença reformada – Recurso provido. (TJ-SP - AC: 10010338220178260205 SP 1001033-82.2017.8.26.0205, Relator: Costa Netto, Data de Julgamento: 28/02/2020, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/02/2020)

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS – Cessão de direitos sobre imóvel adquirido através da CDHU – CONTRATO QUITADO – Decisão que determina a apresentação de documento que comprove a recusa formal da ré para outorga da escritura, sob pena de extinção – DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA - Em caso de recusa do promitente vendedor, o cessionário do compromisso de compra e venda, desde que pago o preço, poderá exigir a escritura definitiva do imóvel mediante ação de adjudicação compulsória, sem a necessidade de notificação prévia ou comprovante formal de recusa. Precedentes e desta E. Corte - Sentença anulada – Recurso PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10057714920208260451 SP 1005771-49.2020.8.26.0451, Relator: Salles Rossi, Data de Julgamento: 23/02/2021, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/02/2021)

Ademais, no presente caso, diante da recusa dos herdeiros em não proceder com a abertura do Inventário, é de rigor esclarecer que todos devem figurar no polo passivo do

presente processo.

Vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COISAS. PROPRIEDADE. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO PROMOVIDA CONTRA ESPÓLIO. AUSÊNCIA DE INVENTÁRIO. CITAÇÃO DOS SUCESSORES. NECESSIDADE. O espólio é pessoa jurídica sui generis que tem capacidade para estar em juízo representada ativa e passivamente por seu inventariante sendo indispensável ciência da ação aos sucessores quando aquele é dativo ou havendo bens o inventário não foi aberto. Na ação de adjudicação compulsória, entretanto, os herdeiros do proprietário registral têm interesse próprio em lide. Harmonização do art. 12 e ART. 985 do CPC e art. 1.784 e art. 1.791 do CC - Circunstância dos autos em que o desatendimento de ordem para emenda da inicial autoriza a extinção do processo sem resolução de mérito. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-RS - AC: 70066905654 RS, Relator: João Moreno Pomar, Data de Julgamento: 10/03/2016, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 18/03/2016)

Adjudicação compulsória. Sucessivas transmissões de direitos hereditários. Encadeamento sucessório entre os proprietários tabulares e a cessionária (adquirente) dos direitos não demonstrada adequadamente. Não comprovação de liame obrigacional entre o direito da cessionária dos direitos de um dos herdeiros com o contrato final de cessão da totalidade desses direitos. Ausência, ademais, de regularização da representação do espólio de um dos sucessores dos proprietários tabulares, a inviabilizar a supressão da vontade dos respectivos herdeiros por decisão judicial. Necessidade de citação de todos os sucessores do herdeiro cujo espólio está com representação irregular. Irregularidades, todavia, que não justificam a simples anulação do processo, visando suas correções, pois, em função da cessão irregular de direitos sucessórios, realizada por meio de instrumento particular, quando a lei exige instrumento público, que inviabiliza a adjudicação compulsória, dada a irregularidade na cadeia de transmissão de direitos. Processo corretamente extinto, por falta de interesse processual, na modalidade inadequação da via eleita. Ressarcimento de tributos pleiteado pela cessionária indevido, à vista da obrigação de pagamento assumida no contrato. Descabimento de reembolso de despesas de transmissão de propriedade e de ITBI, porquanto sequer outorgada a necessária escritura pública definitiva. Honorários advocatícios. Elevado valor da causa (R\$ 8.279.751,68), que, se adotado como parâmetro para o arbitramento dos honorários advocatícios de sucumbência, importaria honorários absolutamente desproporcionais ao trabalho desenvolvido pelos advogados da parte vencedora. Possibilidade de excepcional adoção da analogia com o parâmetro previsto em lei para o arbitramento em caso de valor da causa inestimável ou irrisório. Precedentes. Honorários adequadamente arbitrados em R\$ 50.000,00. Novo arbitramento descabido. Honorários majorados em 30%, em função da sucumbência recursal (art. 85, § 11, CPC). Recursos improvidos. (TJ-SP - AC: 10574426820188260100 SP 1057442-68.2018.8.26.0100, Relator: Ademir Modesto de Souza, Data de Julgamento: 08/03/2022, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/03/2022).

Diante do exposto, dou provimento ao apelo.

No ensejo, inverte o ônus sucumbencial e majoro em 5% (cinco por cento) os honorários advocatícios fixados na origem.

É como voto.

Com o trânsito em julgado, certifique-se e voltem-me conclusos para decisão de

arquivamento.

Boa Vista - RR, data constante no sistema.

(ae) Des^a. **Elaine Bianchi** - Relatora



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0821822-97.2022.8.23.0010

APELANTE: ABEL SALVADOR MESQUITA JUNIOR

APELADOS: ESPÓLIO DE LUCINOR DE SOUZA BARROS representado(a) por MARIA LISAMAR MESQUITA BARROS, LISANGELA MESQUITA BARROS MELO

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE INVENTÁRIO. NECESSIDADE DE CITAÇÃO DOS SUCESSORES. ENTENDIMENTO DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, acordam os membros da 1ª Turma Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, à unanimidade dos votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora. Participaram do julgamento os eminentes Desembargadores: Tânia Vasconcelos (Presidente/Julgadora), Elaine Bianchi (Relatora) e Cristóvão Suter (Julgador). Sessão Virtual do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, data constante do sistema.

(ae) Des^a. **Elaine Bianchi** – Relatora.