

Processo: 1.0000.15.066767-3/002
Relator: Des.(a) Fausto Bawden de Castro Silva (JD Convocado)
Relator do Acórdão: Des.(a) Fausto Bawden de Castro Silva (JD Convocado)
Data do Julgamento: 30/07/2024
Data da Publicação: 02/08/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - REQUISITOS - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DO REGISTRO PÚBLICO - NÃO COMPROVAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA.

1. A ação para a adjudicação compulsória objetiva suprir a manifestação de vontade do proprietário que se recusa ou se mantém inerte para outorgar a escritura do imóvel negociado entre as partes.

2. Não tendo sido comprovada a cadeia dominial do imóvel que se pretende o registro, impossível a regularização pretendida, por força do princípio da continuidade do registro público.

3. Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.15.066767-3/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): ELIZA CLAUDIA MOREIRA - APELADO(A)(S): G.A.C., MARIA TEREZINHA DA SILVA VAZ, S.B.R.R., W.V.V.

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. FAUSTO BAWDEN DE CASTRO SILVA (JD CONVOCADO)
RELATOR

DES. FAUSTO BAWDEN DE CASTRO SILVA (JD CONVOCADO) (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto pela autora ELIZA CLÁUDIA MOREIRA contra a sentença (doc. ordem 132), que julgou improcedentes os pedidos formulados na Ação de Adjudicação Compulsória, proposta em desfavor de MARIA THEREZINHA SILVA, SILÉSIA BOTELHO RABELO REIS, VERALDO ALOÍZIO DE CASTRO e WALTER VELOSO VAZ, e condenou a autora no pagamento das custas finais e em honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) do valor dado à causa.

Pelas razões recursais de ordem 134, a autora alega que a sentença deve ser reformada porque adquiriu o imóvel em lide - apartamento 201 do Edifício Silésia Botelho, situado na Rua Silvestre Ferraz, nº 63 - através de promessa de compra e venda.

Esclarece que o requerido Geraldo Aloísio de Castro construiu o edifício em um terreno que pertencia à Sra. Silésia Botelho Rabelo Reis, tendo a Sra. Silésia Botelho ficado com um dos apartamentos construídos e os demais sido vendidos, mas vários deles não registraram a aquisição no respectivo cartório de registro de imóveis.

Menciona que o apartamento de número 201, atualmente de propriedade da autora, foi adquirido, inicialmente, pelo Sr. José Nilson da Costa, que o revendeu ao Sr. Walter Veloso Vaz, casado com a Sra. Maria Therezinha Silva, que ficou na posse após a separação, e o vendeu à autora/apelante, em setembro de 1996.

Aduz que como não houve o registro referente a primeira transmissão, não havia como a Sra. Maria Therezinha Silva providenciar a escritura para a ora recorrente.

Argumenta que a requerida Silésia foi revel, bem como não há que se falar que inexistente uma cadeia de titularidade, uma vez que os demais proprietários requeridos foram incluídos no polo passivo da demanda.

Afirma que "houve a desídia do Sr. Geraldo Aloísio de Castro (Construtora Castro) que não efetivou o registro da incorporação, sendo que tal fato não pode prejudicar terceiros. A desídia da construtora não pode gerar reflexos na validade do contrato nem na existência concreta (de fato) da própria incorporação."

Requer, ao final, o provimento do recurso para procedência integral do pedido inicial.

Preparo recolhido, doc. ordem 135/136.

Devidamente intimada, a parte ré deixou de apresentar contrarrazões recursais, conforme certificado à ordem 138.

É o relatório.

DECIDO.

Da admissibilidade.

Conheço do recurso interposto, presentes os pressupostos processuais de sua admissibilidade, nos termos do art. 1.012 do CPC.

MÉRITO RECURSAL: TEMAS

1. Da síntese fática.
2. Dos requisitos da ação de adjudicação compulsória.

ENFRENTAMENTO DOS TEMAS:

1. Da síntese fática.

Cuida-se de ação de adjudicação compulsória na qual alega a autora que adquiriu, da primeira requerida, o apartamento 201 do Ed. Silésia Botelho, situado na Rua Silvestre Ferraz, nº 63, matrícula nº 31.190; no entanto, não consegue a regularização da propriedade, ante a ausência de registro do bem no Cartório de Registro de Imóveis.

Ao julgar improcedente o pedido, o magistrado sentenciante asseverou que "o imóvel permanece registrado em nome da proprietária original Silésia Botelho Rabelo Reis. Desse modo, a adjudicação pretendida provoca diversos saltos na cadeia de registros, o que contraria o princípio da continuidade, o qual impõe o encadeamento de titularidades."

À vista de tais fatos, passa-se à análise do mérito recursal.

2. Dos requisitos da ação de adjudicação compulsória.

Registre-se que a ação de adjudicação compulsória tem o objetivo de compelir o promitente vendedor, ou quem tem poderes para tanto, a cumprir com a obrigação assumida em contrato de compra e venda de imóvel.

Na lição de Ricardo Arcoverde Credie, a adjudicação pode ser definida como:

"a ação pessoal que pertine ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel - (que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva) - tendente ao suprimento judicial desta outorga mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado" (Adjudicação Compulsória, 7ª Ed., Malheiros, São Paulo, 1997).

Ainda sobre o tema, lecionam Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho que:

"O contrato de Promessa ou Compromisso de Compra e Venda é um contrato preliminar que tem como objeto um contrato futuro de venda e compra. Por meio dele, o vendedor continua titular do domínio que somente será transferido após a quitação integral do preço, constituindo excelente garantia para o

alienante".

Mais adiante, acrescentam:

"O grande diferencial da Promessa Irretratável de Compra e Venda é, indubitavelmente, a possibilidade de adjudicação compulsória do bem, decorrente de sua eficácia real" (GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil - Contratos em Espécie, vol. IV, 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Págs. 75 e 83).

De fato, o art. 1.418 do Código Civil prevê expressamente que o promitente comprador pode exigir judicialmente a adjudicação compulsória, nos seguintes termos:

"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".

Logo, constata-se que o instituto da adjudicação compulsória decorre do direito do promitente comprador em obter a outorga da escritura definitiva do imóvel, em virtude da recusa do promitente vendedor em assim proceder.

Nesta ação judicial, o tema nuclear é saber se restou demonstrada a correta sucessão dominial do bem para que seja possível o registro em nome da apelante, em atendimento ao princípio da continuidade do registro público.

Sobre o princípio da continuidade registral leciona Afrânio de Carvalho que:

"O princípio da continuidade relaciona-se com outros, mas tem como sustentáculo o da especialidade, propiciando a cada imóvel, adequadamente individuado, uma verdadeira cadeia de titularidades. Consequentemente, só se fará o registro de um direito se o outorgante dele figurar no assento registrário como seu titular" (Registro de Imóveis, 2ª Ed, Forense, 1977, p.285).

Nesse contexto, deverá haver, compulsoriamente, uma cadeia de titularidades em que o transmitente sempre será o titular do direito real constante do registro.

Desse modo, para a propositura da presente demanda, necessária a formação da cadeia sequencial absoluta de titulares e respectivas cessões, doações, ou qualquer outra forma de transferência do domínio, não sendo possível a transferência do imóvel para o nome da recorrente, já que tal procedimento afrontaria o princípio norteador dos registros públicos, o qual exige a existência de encadeamento entre os assentos pertinentes a um dado imóvel e as pessoas nele constantes, objetivando preservar a segurança jurídica.

Reforço, isso porque, nos autos não há provas das diversas sucessões por que passou o imóvel.

Vejam os.

Embora no documento de ordem 7 (certidão do Cartório de Registro de Imóveis) conste que o bem é de propriedade de Silésia Botelho Rabelo Dias; no documento de ordem 9 - convenção de condomínio -, consta que pertence a Geraldo Aloízio de Castro.

Ainda que considerada a propriedade de qualquer um dos dois acima indicado, não há nos autos nenhum documento que comprove a transmissão deles para terceiros, já que no documento de ordem 12 - contrato de compra e venda - consta que José Nilson Costa vendeu o imóvel a Walter Veloso Vaz - e, no documento de ordem 6 consta que Maria Therezinha Silva o vendeu à autora.

Não consta, inclusive, a transferência do bem de Walter Veloso Vaz para Maria Therezinha, não tendo a autora, portanto, cumprido seu ônus processual de demonstrar a cadeia de substituição das titularidades do imóvel que pretende o registro.

Nesse contexto, entendo que a parte autora não comprovou, com segurança jurídica, que realmente faz jus à adjudicação da coisa determinada, uma vez que não demonstrou satisfatoriamente os pressupostos legais autorizadores da medida.

DISPOSITIVO.

Por todo o exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo-se a sentença na forma como proferida.

Custas recursais pelo Apelante. Majoro os honorários advocatícios devidos pelo Apelado para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do Art. 85, §11, do CPC/2015.

É o meu voto.

DES. PEDRO BERNARDES DE OLIVEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"