

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
19ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5019902-57.2022.8.21.0021/RS

TIPO DE AÇÃO: Bloqueio de Matrícula

RELATORA: DESEMBARGADORA MYLENE MARIA MICHEL

APELANTE: CLAUDIA ORAIDE ALMEIDA DE OLIVEIRA (INTERESSADO)

APELANTE: RENATO VANDERLEI DE OLIVEIRA (INTERESSADO)

APELADO: LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO (REQUERENTE)

RELATÓRIO

CLAUDIA ORAIDE ALMEIDA DE OLIVEIRA e RENATO VANDERLEI DE OLIVEIRA apelam da sentença que julgou procedente a suscitação de dúvida por parte do requerente LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO. Transcrevo o dispositivo sentencial (evento 9, SENT1):

DISPOSITIVO

*Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** a presente suscitação de dúvida de LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO em face de RENATO VANDERLEI DE OLIVEIRA e CLAUDIA ORAIDE ALMEIDA DE OLIVEIRA, mantendo a negativa de registro, por parte do suscitante, na nota de devolução exarada.*

Sem custas e honorários em razão da natureza da demanda.

Publique-se.

Irresignados recorrem o interessados CLAUDIA ORAIDE ALMEIDA DE OLIVEIRA e RENATO VANDERLEI DE OLIVEIRA (evento 15, APELAÇÃO01) alegando a presença de todos os requisitos para a usucapião extrajudicial e a impossibilidade de cumprimento dos requisitos legais para adjudicação compulsória. Dizem que a rejeição do reconhecimento da propriedade pela usucapião extraordinário e a submissão de reconhecimento da propriedade através do instituto da adjudicação compulsória não se aplicam ao presente caso. Asseveram que a fundamentação das notas devolutivas que rejeitaram o pedido de reconhecimento da usucapião

requerido pelos apelantes, são dissonantes aos fatos narrados. Aduz que o pedido trata de usucapião extraordinário enquanto o registrador indica a modalidade de usucapião ordinária. Discorrem sobre o lapso temporal prescricional, superior a 10 (dez) anos, e prova da posse exercida de forma mansa, pacífica, incontestada e com animus domini. Alegam sobre a irrelevância da discussão sobre a continuidade da posse, visto que são possuidores ad usucapionem, por prazo superior aos 10 anos. Referem sobre o teor dos artigos 17, § 3º e 18, § 3º, do Provimento 65/2017, que estabelece que a rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente, com a emenda a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial. Alegam que diante da rejeição do pedido pela via extrajudicial, não cabe ao Oficial Registrador negar o acesso ao direito de reconhecimento da usucapião extraordinário pela via judicial. Narraram sobre a boa-fé e ausência de burla, diante da justificação da improcedência da indicação da adjudicação compulsória, por impossibilidade de cumprimento das exigências legais. Narram sobre o falecimento dos promitentes vendedores e promitente comprador do imóvel objeto da lide, não havendo como comprovar que o contrato não previa cláusula de arrependimento, bem como sua quitação. Diante da ausência de documentos, e com intuito de ter esgotadas todas as alternativas para utilização do instituto da adjudicação compulsória, se impõe o acolhimento do procedimento da usucapião extraordinário. Referem que o instituto da usucapião é a única alternativa para terem a propriedade do imóvel. Requerem o acolhimento do recurso para o registro do pedido de usucapião extraordinário, pela via extrajudicial, em cumprimento ao Provimento Corregedoria Nacional de Justiça – CNJ nº 65, de 14.12.2017. Pugnam pelo provimento do recurso.

Em contrarrazões, a parte apelada postula o desprovimento do recurso para manutenção da decisão recorrida, que julgou procedente a dúvida registral manejada pelo registrador (evento 20, CONTRAZ1).

O Ministério Público, em lavra do eminente Procurador de Justiça Dr. André Cipele, emitiu parecer no sentido do conhecimento e desprovimento do recurso (evento 11, PARECER1).

Vieram-me os autos conclusos para julgamento.

Cumpridas as formalidades elencadas nos artigos 931, 934 e 935 do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas.

Por atendimento aos requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial perante o Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, sobrevindo entendimento do Oficial Registrador de inadmissibilidade do pedido, diante da necessidade de postulação pela via derivada, no caso adjudicação compulsória.

Encaminhada a competente dúvida ao juízo de origem, foi julgada procedente, nos termos da fundamentação da sentença:

Quanto ao mérito, a dúvida suscitada procede.

A análise da documentação dos autos permitiu constatar que o oficial registrador não negou a pretensão da parte suscitada, apenas impediu, em função de aspectos legais, que ela fosse obtida por meio da usucapião extrajudicial.

*Isso se verifica no item 4 da manifestação do evento 1, no qual, ao final, após esclarecer a razão de não poder ser atendido o pleito da parte pela via da usucapião, o titular da serventia indica que o caminho a ser adotado pelos suscitados é "o procedimento de adjudicação compulsória, com observância dos requisitos legais", acrescentando que "**pode ser efetuado perante o Ofício de Registro Imobiliário**".*

Cabe, então, à parte interessada, deduzir a sua pretensão por meio da via correta, atendendo aos requisitos para tanto.

A par disso, tenha-se em mente que o art. 30, XI, da Lei nº 8.935/94, dispõe que é dever dos notários e dos oficiais de registro, dentre outros, a fiscalização do recolhimento de impostos incidentes sobre os respectivos atos que devem praticar. Pertinente também é a menção do suscitante ao parágrafo 2º do art. 13 do Provimento nº 65/2017 do CNJ, pois que editado exatamente na esteira dessa norma legal, a fim de lhe conferir efetividade.

Portanto, a parte interessada deve se submeter ao procedimento indicado, sendo esse tipo de orientação às partes, na verdade, uma das funções da serventia.

Outrossim, a questão do mérito da pretensão dos suscitados não se insere na competência deste juízo, aqui sendo legítimo apenas confirmar a regularidade do procedimento do Registro Imobiliário.

Sendo assim, deve ser acolhida a dúvida.

A usucapião, que é forma originária de aquisição da propriedade, não vale como via alternativa à regularização da titularidade imobiliária.

O entendimento jurisprudencial no sentido de que é possível o ajuizamento de ação de usucapião baseada em contrato de promessa de compra e venda (justo título) se destina a hipóteses em que haja impossibilidade de transferência da propriedade pelos meios registrares regulares (aquisição derivada).

No caso, são proprietários registrares do imóvel, conforme matrícula nº 68.336 - Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS, LEOPOLDO MORSCH KARKOW e LEOPOLDO BERNARDO BOECK, conforme segue:

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS PASSO FUNDO - RS		Matrícula 68.336
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		Ficha 1
<p>IMÓVEL: DOIS LOTES DE TERRENOS, sob nºs 12 e 13 da quadra J, com a área de 438-m2 e 571-m2, respectivamente, no total de 1.009m2 sem benfeitorias, situados nesta cidade, no Loteamento Tupinambá, com frente para a rua Benedito Acaua, esquina com a rua Antonino Xavier, ambas sem numeração definida, confrontando: ao NORTE, com a rua Antonino Xavier, onde mede 37,50-m; ao SUL, com o lote nº 11, onde mede 36,50-m; ao LESTE, com o lote nº 15 e parte do lote nº 14, onde mede 20-m; e, ao OESTE, com a rua Benedito Acaua, onde faz frente e mede 31-m. PROPRIETÁRIOS: LEOPOLDO MORSCH KARKOW, brasileiro, casado e LEOPOLDO BERNARDO BOECK, brasileiro, casado, residentes em Porto Alegre-RS. REGISTRO ANTERIOR: Lº 8-A, nº 26. Em 16.04.98.-O Oficial: <i>[assinatura]</i></p> <p style="text-align: right;">RS479</p>		
<p>AV.1-68.336. O imóvel acha-se gravado com Promessa de Compra e Venda em favor de GUERINO LUIZ PAVIN, conforme registro nº 3.798, Lº 4-R. Em 16.04.98.-O Oficial: <i>[assinatura]</i></p>		
<p>R.2-68.336. LEGITIMA PATERNA dos direitos sobre a promessa de compra e venda. TRANSMITENTE: Espólio de Guerino Luiz Pavin. ADQUIRENTE: IODETE PAVIN CARAFFINI, brasileira, casada pelo regime da comunhão de bens com Osvino Alberto Caraffini, do lar, residente neste município, CPF 079.553.910-04. VALOR: R\$10.000,00 FORMA: Formal de Partilha passado em 17.03.97, Termo de Retificação de 26.06.97, do processo 21296005578 da 3ª Vara Cível desta Comarca. Sentença de 12.02.97, transitada em julgado. Em 16.04.98.-O Oficial: <i>[assinatura]</i></p> <p style="text-align: right;">R\$66,90</p>		

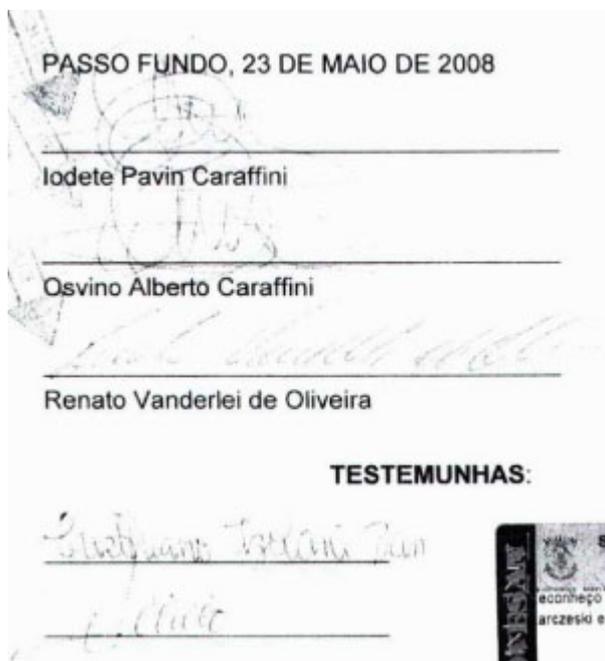
Conforme Av.01-68.336, o imóvel está gravado com Promessa de Compra e Venda em favor de GUERINO LUIZ PAVIN, conforme registro nº 3.798.

Posteriormente, conforme averbação em matrícula, os direitos sobre o bem foram transmitidos, por legítima paterna, em favor de Iodete Pavin Caraffini e Osvino Alberto Caraffini.

Por fim, esses direitos foram cedidos em promessa de compra e venda, conforme instrumento constante do Evento 1, OUT4, fls. 24-26, aos ora recorrentes.

CESSÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

que fazem entre si, de um lado, como CEDENTES: **IODETE PAVIN CARAFFINI**, do lar, portadora da carteira de identidade número 7046516519, expedida pela SSP/RS em 15/12/1987, inscrita no CIC sob número 079.553.910-04 e seu marido **OSVINO ALBERTO CARAFFINI**, comerciante, portador da carteira de identidade número 4001271231, expedida pela SSP/RS em 9/12/1974, inscrito no CIC sob número 960.281.490-04, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados em Santa Rita, no município de Colorado-RS, neste ato representados por seu procurador, **TADEU KARCZESKI**, brasileiro, consultor previdenciário, portador da carteira de identidade número 7007863934, expedida pela SSP/RS, inscrito no CIC sob número 168.780.430-34, casado, residente e domiciliado na Rua Gal. Osório, 1148 - sala 101, nesta cidade, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato de Passo Fundo, RS, no Livro 688, fls. 160; e de outro lado, como CESSIONÁRIO: **RENATO VANDERLEI DE OLIVEIRA**, brasileiro, vendedor, portador da carteira de identidade número 2039531443, expedida pela SSP/RS, inscrito no CIC sob número 347.155.410-68, casado, residente e domiciliado na Rua Guarani, 228, Vila Carmen, nesta cidade; mediante as cláusulas e condições seguintes, que reciprocamente aceitam:



O direito à outorga da escritura pública de compra e venda ou à adjudicação de imóvel decorre do direito real de aquisição conferido pelo art. 1.417 do CC ao promitente comprador:

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.

Com efeito, dispõe o art. 1.418 do CC que, promitente comprador tem o direito de exigir do promitente vendedor a outorga da escritura de compra e venda, ou requerer ao juiz a adjudicação do imóvel em caso de recusa:

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.

Vale lembrar que, de acordo com a súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça, é desnecessário prévio registro da promessa de compra e venda à margem da matrícula para que o adquirente possa exercer o direito à adjudicação compulsória do imóvel, in verbis:

Súmula nº 239: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

A referendar esse entendimento:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. NATUREZA JURÍDICA E CABIMENTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CARÁTER PESSOAL. SÚMULA 239 DO STJ. ANÁLISE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há violação do art. 535 do CPC/73 quando o eg. Tribunal estadual aprecia a controvérsia em sua inteireza e de forma fundamentada.

2. "O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis" (REsp 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ 16/04/2001, p. 107). Súmula 239 do STJ.

3. No caso concreto, o eg. Tribunal estadual concluiu que as partes celebraram negócio jurídico com divisão e transferência de imóvel. A pretensão recursal, no sentido de alterar a natureza jurídica do contrato celebrado entre as partes, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento fático-probatório dos autos, providências incompatíveis com a interposição do apelo nobre, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.546.262/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

Para tanto, necessário que: i) o negócio jurídico esteja representada por promessa de compra e venda, independentemente de registro perante o álbum imobiliário; ii) haja o pagamento integral do preço ajustado; e iii) haja recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura pública de compra e venda.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NECESSIDADE DO CONTRADITÓRIO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA É O REMÉDIO JURÍDICO COLOCADO À DISPOSIÇÃO DE QUEM, MUNIDO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA OU TÍTULO EQUIVALENTE, NÃO LOGRA ÊXITO EM OBTER A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL. É NECESSÁRIO, TAMBÉM, QUE O NEGOCIO ESTEJA DEVIDAMENTE QUITADO E QUE HAJA RECUSA DO PROMITENTE-VENDEDOR EM OUTORGAR A ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA. NO CASO, O FATO DE A PROMITENTE VENDEDORA E SUA ÚNICA HERDEIRA CONHECIDA TEREM FALECIDO, NÃO INDUZ AO JULGAMENTO NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA A LIDE, SEM AO MENOS SEREM EFETIVADAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A LOCALIZAÇÃO DE INTERESSADOS NO IMÓVEL. DIANTE DA NECESSIDADE E POSSIBILIDADE DO CONTRADITÓRIO, SE IMPÕE DESCONSTITUIR A SENTENÇA PARA O PROSSEGUIMENTO DA LIDE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50003371620138214001, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 25-08-2022)

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PECULIARIDADE DA SITUAÇÃO DOS AUTOS A EVIDENCIAR A VEROSSIMILHANÇA DO PAGAMENTO DO PREÇO. A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA É O REMÉDIO JURÍDICO COLOCADO À DISPOSIÇÃO DE QUEM, MUNIDO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA OU TÍTULO EQUIVALENTE, NÃO LOGRA ÊXITO EM OBTER A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL. VEROSSIMILHANÇA DA QUITAÇÃO DO IMÓVEL EVIDENCIADA A PARTIR DO FATO DE QUE O BEM EM QUESTÃO NÃO SE ENCONTRA NA ESFERA DE DISPONIBILIDADE DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL HÁ MAIS DE CINQUENTA ANOS, INEXISTINDO NOS AUTOS QUALQUER DEMONSTRAÇÃO DE QUE SEUS SUCESSORES TENHAM NOTIFICADO O COMPRADOR OU AJUIZADO AÇÃO DE COBRANÇA EM SEU DESFAVOR, CUJA PRETENSÃO, NESSE PONTO, ENCONTRA-SE ATÉ MESMO PRESCRITA. PECULIARIDADE DOS AUTOS QUE AUTORIZA O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL. APELO PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50004421120148210039, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 29-06-2022)

Com efeito, pela via da ação de adjudicação compulsória e/ou obrigação de fazer em outorga de escritura pública de compra venda, a parte pode obter vontade não manifestada voluntariamente, ou seja, a escritura de compra e venda, mediante decisão do órgão jurisdicional.

No caso, a possibilidade de aquisição pela via derivada foi manifestada inclusive pelo Oficial Registrador, indicando apenas a necessidade de registro da cessão da promessa de compra e venda na matrícula.

Como referido acima, de acordo com a súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça, é desnecessário prévio registro da promessa de compra e venda à margem da matrícula para que o adquirente possa exercer o direito à adjudicação compulsória do imóvel. Dessa feita, inclusive na via extrajudicial haveria possibilidade de êxito na pretensão pela via derivada.

Agrego as razões de decidir, os termos do parecer do Ministério Público, de lavra do e. Procurador de Justiça André Cipele, in verbis (evento 11, PARECER1):

A usucapião, modo originário de aquisição da propriedade, somente merece a devida tramitação, seja na via judicial ou extrajudicial, quando não se mostra viável a aquisição do domínio pela via derivada, ainda que através de adjudicação compulsória.

[...]

Analisando a prova documental acostada ao feito, constata-se que o imóvel em questão estava gravado com promessa de compra e venda feita em favor de Guerino Luiz Pavin, conforme averbação nº 01 da matrícula, cujos direitos foram transmitidos, por legítima paterna, em favor de Iodete Pavin Caraffini e Osvino Alberto Caraffini (Evento 1, OUT4, fls. 22-23). Estes, por sua vez, cederam os direitos relativos à promessa de compra e venda, conforme instrumento constante do Evento 1, OUT4, fls. 24-26, aos ora recorrentes.

Da leitura do contrato de cessão, infere-se que dela consta que os cedentes atestaram plena e geral quitação e que em decorrência da presente cessão, o cessionário, fica plenamente sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações emergentes do contrato ora cedido e transferido, passando a figurar como único titular dos mesmos, podendo habilitar a presente cessão junto ao titular; e dele receber a respectiva escritura pública de compra e venda, correndo por conta do cessionário, as despesas decorrentes da escrituração (cláusulas segunda e quarta). Consta, ainda, que este instrumento é celebrado em caráter irrevogável, irretroatável e de adjudicação compulsória, obrigando não só as partes contratantes, como também seus herdeiros ou sucessores pelo seu fiel e exato cumprimento (cláusula quinta).

Parece, assim, ao Ministério Público, nada obstante a argumentação esgrimida em apelo, viável a adjudicação compulsória na espécie, a qual, conforme destacado pelo Oficial Registrador, é cabível na via extrajudicial, conforme art. 216- B da Lei 6.015/73 (Evento 1, INIC1, fl. 4, item 4), bastando que seja registrada a cessão da promessa de compra e venda na matrícula (Evento 1, INIC1, fl. 2, item 6).

Ou seja, o próprio Oficial indicou o caminho a ser trilhado pelos recorrentes, sugerindo ser possível a aquisição pela adjudicação compulsória. Portanto, apenas no caso de eventual insucesso da adjudicação compulsória, é que se tornará cabível a ação de usucapião.

Descabe, nesse momento, qualquer consideração acerca das alegações contidas em apelo de preenchimento dos requisitos para a usucapião, pois, como visto, a hipótese reclama que a pretensão de aquisição do domínio seja buscada pela via da adjudicação compulsória.

Em suma, como bem aferido pelo douto magistrado de primeiro grau, afigura-se regular o procedimento adotado no Registro Imobiliário, merecendo ser mantida a sentença.

Diante do exposto, o Ministério Público opina pelo conhecimento e desprovemento do apelo.

Diante do exposto, se impõe manter a sentença, para apreciação da pretensão de aquisição do imóvel objeto da lide pela via derivada, não havendo falar neste momento em apreciação dos requisitos para aquisição originária.

Indevidos honorários recursais, nos termos da orientação vertida no EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.573.573 - RJ.

Ante o exposto, voto por negar provimento ao recurso.

Documento assinado eletronicamente por **MYLENE MARIA MICHEL, Desembargadora Relatora**, em 26/10/2023, às 18:36:0, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004662261v15** e o código CRC **43f157a9**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MYLENE MARIA MICHEL
Data e Hora: 26/10/2023, às 18:36:0



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
19ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5019902-57.2022.8.21.0021/RS

TIPO DE AÇÃO: Bloqueio de Matrícula

RELATORA: DESEMBARGADORA MYLENE MARIA MICHEL

APELANTE: CLAUDIA ORAIDE ALMEIDA DE OLIVEIRA (INTERESSADO)

APELANTE: RENATO VANDERLEI DE OLIVEIRA (INTERESSADO)

APELADO: LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.

DÚVIDA SUSCITADA EM RAZÃO DE O REGISTRADOR PÚBLICO DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO ENTENDER SER CASO DE AQUISIÇÃO PELA VIA DERIVADA E NÃO POR MEIO DE USUCAPIÃO.

SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA SOB O FUNDAMENTO DE QUE CABE À PARTE INTERESSADA DEDUZIR A SUA PRETENSÃO POR MEIO DA VIA DERIVADA.

EXTRAI-SE DO ART. 1.418 DO CC QUE O PROMITENTE COMPRADOR, TITULAR DE DIREITO REAL, PODE EXIGIR DO PROMITENTE VENDEDOR, OU DE TERCEIROS A QUEM OS DIREITOS DO ALIENANTE FOREM CEDIDOS, A OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA, CONFORME O DISPOSTO NO INSTRUMENTO PRELIMINAR; E, SE HOVER RECUSA, REQUERER AO JUIZ A ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL. COMPETE AO PROMITENTE COMPRADOR DEMONSTRAR: I) A EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE AS PARTES; II) O PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO; E III) A RECUSA DO PROMITENTE VENDEDOR EM OUTORGAR A ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

NA HIPÓTESE DOS AUTOS, ACOLHE-SE O PARECER DO MINISTÉRIO PÚBLICO NO SENTIDO DE QUE É VIÁVEL A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NA ESPÉCIE, A QUAL,

CONFORME DESTACADO PELO OFICIAL REGISTRADOR, É POSSÍVEL PELA VIA EXTRAJUDICIAL.

RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 19ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 20 de outubro de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **MYLENE MARIA MICHEL, Desembargadora Relatora**, em 26/10/2023, às 18:36:0, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004662262v8** e o código CRC **099fe0a1**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MYLENE MARIA MICHEL

Data e Hora: 26/10/2023, às 18:36:0



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
20/10/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5019902-57.2022.8.21.0021/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA MYLENE MARIA MICHEL

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR ANTONIO MARIA RODRIGUES DE FREITAS ISERHARD

PROCURADOR(A): ANDRE CIPELE

APELANTE: CLAUDIA ORAIDE ALMEIDA DE OLIVEIRA (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): MARIA HELENA KURTZ DO NASCIMENTO FRAGOMENI (OAB RS082638)

ADVOGADO(A): GIOVANI MONTARDO RIGONI (OAB RS070301)

APELANTE: RENATO VANDERLEI DE OLIVEIRA (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): MARIA HELENA KURTZ DO NASCIMENTO FRAGOMENI (OAB RS082638)

ADVOGADO(A): GIOVANI MONTARDO RIGONI (OAB RS070301)

APELADO: LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): EVELISE CARLA DO NASCIMENTO (OAB RS045854)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 20/10/2023, na sequência 347, disponibilizada no DE de 10/10/2023.

Certifico que a 19ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 19ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA MYLENE MARIA MICHEL

VOTANTE: DESEMBARGADORA MYLENE MARIA MICHEL

VOTANTE: DESEMBARGADOR AMADEO HENRIQUE RAMELLA BUTTELLI

VOTANTE: DESEMBARGADOR ANTONIO MARIA RODRIGUES DE FREITAS ISERHARD

VERUSCA ARDISSONE RIZZARDO
Secretária