



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Fábio José Bittencourt Araújo

Apelação Cível n. 0700806-59.2022.8.02.0044

Promessa de Compra e Venda

3ª Câmara Cível

Relator: Des. Fábio José Bittencourt Araújo

Apelante : Delma Lúcia da Silva Fernandes.

Advogado : Soriano Santos Torres (OAB: 5561/AL).

Apelado : Lagoa Negócios Imobiliários Ltda..

Curador : Defensoria Pública do Estado de Alagoas (OAB: D/AL).

ACÓRDÃO

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. SENTENÇA CUJO TEOR JULGOU IMPROCEDENTE A PRETENSÃO AUTORAL. **MÉRITO.** RECORRENTE QUE AJUIZOU A PRESENTE DEMANDA OBJETIVANDO DIRIMIR A SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA, RELATIVAMENTE AO RECONHECIMENTO DE FIRMA POR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA DO RESPONSÁVEL POR EMPRESA EXTINTA, CONSTANTE NO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL QUE SE CONSUBSTANCIA NA ANÁLISE DO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS FORMAIS DO NEGÓCIO CELEBRADO, OBJETIVANDO ASSEGURAR QUE O REGISTRO GARANTA A PUBLICIDADE, AUTENTICIDADE, SEGURANÇA E EFICÁCIA DOS ATOS JURÍDICOS. AUSÊNCIA DO RECONHECIMENTO DE FIRMA POR AUTENTICIDADE DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA VENDEDORA. PROVIDÊNCIA NECESSÁRIA EM RAZÃO DO DISPOSTO NO ART. 103, § 5º, SUBSEÇÃO III, DO PROVIMENTO Nº 16/2019 – CGJ/AL. IMPOSSIBILIDADE DE CONVERSÃO DO FEITO EM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RITOS INCOMPATÍVEIS. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS INDEVIDOS, EM OBSERVÂNCIA À ORIENTAÇÃO FIRMADA PELO STJ NO RESP N.º 1.573.573/RJ. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

CONCLUSÃO: vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível sob o n.º **0700806-59.2022.8.02.0044**, em que figuram, como apelante **Delma Lúcia da Silva Fernandes**, e como apelada, **Lagoa Negócios Imobiliários Ltda.**, devidamente qualificadas.

ACORDAM os Desembargadores da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, à unanimidade de votos, em **CONHECER** do recurso para, no mérito, e por idêntica votação, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo incólume a sentença objurgada; nos termos do voto do Relator.

Participaram do julgamento os Desembargadores constantes da certidão expedida pela Secretaria do respectivo órgão julgador.

Maceió, 12 de dezembro de 2024.

Des. Fábio José Bittencourt Araújo

Relator



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Fábio José Bittencourt Araújo

RELATÓRIO

1. Trata-se de apelação cível interposta por **Delma Lúcia da Silva Fernandes**, em face de **Lagoa Negócios Imobiliários Ltda.**, objetivando reformar a sentença oriunda do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível e Criminal de Marechal Deodoro¹, proferida nos autos da "ação de suscitação de dúvida com pedido alternativo de adjudicação compulsória" (*sic*) tombada sob o nº **0700806-59.2022.8.02.0044**, cujo dispositivo restou lavrado nos seguintes termos:

"Pelo exposto e por tudo mais que dos autos consta, com apoio no inciso I, do artigo 487, do Código de Processo Civil, julgo improcedente a suscitação de dúvida.

Em homenagem aos princípios da economia e celeridade processuais, após certificado o trânsito em julgado, dou a esta sentença força de mandado judicial, que deverá ser expedido via Malote Digital, com posterior certificação nos autos e cancelamento da indisponibilidade de fl. 186. Custas finais pela autora, se houver." (*sic*, fl. 77).

2. Em suas razões recursais, às fls. 82/92, a apelante destacou que "ajuizou a presente ação para regularizar um terreno por ela adquirido nos idos de 1986. O objeto da causa é, portanto, a regularização do referido imóvel para fins de registro e garantia do direito de propriedade." (*sic*, fl. 84).

3. Esclareceu que "procurou o Cartório de Marechal Deodoro para reconhecimento da assinatura da empresa loteadora na promessa de compra e venda, quando foi informada que a assinatura só poderia ser reconhecida por autenticidade e que, se assim o quisesse, suscitasse a dúvida perante o Poder Judiciário da Comarca local, o que motivou a presente lide." (*sic*, fl. 85).

4. Salientou que "Se o vendedor faleceu não tem mais como haver reconhecimento de assinatura por autenticidade no documento de compra e venda e tudo se resolve pela adjudicação, vez que está comprovado que a compradora pagou à vista. O que falta é apenas o registro do imóvel objeto da causa." (*sic*, fl. 85).

5. Obtemperou que "o PEDIDO ALTERNATIVO DA INICIAL pode e deve ser concedido, pois, em caso de não ser possível dirimir a dúvida e reconhecimento da assinatura por autenticidade da extinta empresa, estão presentes nestes autos todos os requisitos

¹ Magistrada Fabíola Melo Feijão



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Fábio José Bittencourt Araújo

processuais necessários para adjudicação do imóvel em nome da Apelante, inclusive a contestação dos ausentes promovida pela Defensoria Pública. O direito de defesa está plenamente exercido." (*sic*, fl. 86).

6. Pontuou que "O procedimento não tem nada de procedimento incompatível para sua pronta solução e permitir o registro do imóvel. Pelo visto, o Juízo a quo quer obrigar a Apelante em ter que ajuizar uma outra ação de adjudicação tão-somente para repetir a mesma coisa desta lide e se chegar ao mesmo resultado." (*sic*, fl. 88).

7. Consignou, ainda, que "o suscitar a dúvida e não sendo possível isso, a única alternativa é adjudicar o imóvel e expedir a Carta de Adjudicação. Uma coisa muito simples mas que o Juízo de Origem se negou a fazê-lo por estar apegado aos formalismos processuais e também se negou em aplicar os princípios da economia processual, da celeridade, da cooperação e da efetividade." (*sic*, fl. 91).

8. Ao final, formulou os seguintes pedidos:

"ISTO POSTO, é a presente apelação para requerer e como de fato requer deste Egrégio Tribunal de Justiça de Alagoas que tome conhecimento deste Recurso de Apelação para a seguir, dar-lhe provimento e determinar a solução da lide mediante aplicação dos princípios da economia processual, da celeridade, da cooperação e da efetividade, como discutido nestas razões recursais, **julgando a causa procedente e determinando o atendimento do pedido alternativo da Inicial**, com adjudicação compulsória do imóvel e expedição da Carta de Adjudicação para registro do imóvel no Cartório da Comarca de Marechal Deodoro.

Finalmente, requer deste Egrégio Tribunal de Justiça que decida e dê solução a esta causa doutra e melhor forma que seja justa e adequada para atendimento do pedido alternativo de adjudicação, tendo em vista garantir o direito da Apelante adjudicar o lote de terreno adquirido no ano de 1986 e registrá-lo em seu nome, vez que a empresa vendedora está extinta há mais de 31 anos, conforme comprovado às fls.28/29." (*sic*, fl. 92, negrito no original).

9. A apelada, representada pela Defensoria Pública do Estado de Alagoas na qualidade de curadora especial, apesar de devidamente intimada, deixou transcorrer *in albis* o prazo sem apresentar contrarrazões, conforme certidão de fl. 102.

10. É o relatório, no essencial. Passo a proferir meu voto.



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Fábio José Bittencourt Araújo

VOTO

11. Inicialmente, verifico que estão presentes os requisitos genéricos extrínsecos (preparo - fls. 93/96, tempestividade e regularidade formal) e intrínsecos (cabimento, legitimação, interesse e inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer) de admissibilidade recursal, razão pela qual **conheço do apelo** e passo ao exame das razões invocadas.

12. Consoante relatado, o cerne do presente recurso gira em torno da insatisfação da parte autora em face da sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, no intuito de determinar ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Deodoro - AL que promova o registro do bem objeto da lide ou, subsidiariamente, seja convertido o feito em ação de adjudicação compulsória.

13. A partir da análise dos autos, vê-se que a controvérsia diz respeito ao fato da demandante ter adquirido o lote 21, Quadra A, do Loteamento Veleiro do Francês, Povoado Pedras, em Marechal Deodoro - AL, em 18 de março 1986, por meio de instrumento particular de compra e venda firmado com a Lagoa e Negócios Imobiliários Ltda (fls. 13/14), empresa extinta desde 1993, conforme se depreende do comprovante de inscrição e situação cadastral acostado às fls. 28/29.

14. Na exordial, a apelante explicou que após ter solicitado o registro da promessa de compra e venda do referido lote, o pedido foi devolvido, sob a justificativa de que a assinatura constante no contrato não possui firma reconhecida na qualidade de representante da empresa, proprietária registral do bem - fl. 20.

15. Assim, a recorrente ajuizou a presente demanda objetivando dirimir a suscitação de dúvida, relativamente ao reconhecimento de firma por autenticidade da assinatura do responsável pela extinta empresa **Lagoa e Negócios Imobiliários Ltda.**

16. Pois bem. Inicialmente, relembro que o procedimento de registro de imóveis encontra-se previsto na Lei n.º 6.015/63, que, em seu art. 172 dispõe o seguinte, *in verbis*: "No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, " *inter vivos*" ou " *mortis causa*" quer para sua constituição,



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Fábio José Bittencourt Araújo

transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade."

17. Além disso, o art. 188 da mencionada legislação esclarece que protocolizado o título, **proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva**, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito e de uma só vez, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que o interessado possa cumpri-la ou, caso não se conforme ou não seja possível satisfazer a exigência, requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimir a questão.

18. Dito de outro modo, a suscitação de dúvida é procedimento de natureza administrativa competente quando houver incertezas ou qualquer exigência a ser cumprida relativamente ao registro imobiliário, bem como na hipótese de discordância por parte do apresentante. Então, o Oficial ou interessado encaminhará ao Juízo competente para a suscitação, o qual julgará procedente ou não.

19. Nesse contexto, esclareço que a qualificação registral se consubstancia na análise do cumprimento dos requisitos formais do negócio celebrado, objetivando, evidentemente, garantir que o registro garanta a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

20. Ocorre que, como bem consignou a Juíza singular, "não há a quem atribuir a assinatura constante do documento de fl. 14, não se podendo afirmar que pertença a algum dos representantes legais da empresa Lagoa e Negócios Imobiliários Ltda", de modo que, se as "exigências do registrador estão lastreadas em lei do qual não pode se afastar, na medida em que sua ação é vinculada" (*sic*, fl. 77).

21. A providência requerida se revelou necessária em virtude do disposto no art. 103, § 5º, Subseção III, do Provimento n.º 16/2019 – CGJ/AL, adiante transcrito:

SUBSEÇÃO III DO RECONHECIMENTO DE LETRAS, FIRMAS E CHANCELAS

Art. 103 – Reconhecimento de firma é a declaração da autoria de assinatura em documento. [...]

§ 5º - Impõe-se o reconhecimento autêntico de firma nos contratos ou documentos de natureza econômica de valor apreciável, na transferência de



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Fábio José Bittencourt Araújo

veículos automotores de qualquer valor, observando-se quando se tratar de pessoa jurídica, igual exigência relativamente ao seu representante legal.

22. Sendo assim, diante da ausência do reconhecimento de firma por autenticidade do representante legal da empresa vendedora, que se encontra representada no feito pela Defensoria Pública do Estado de Alagoas na qualidade de curadora especial, tendo ofertado contestação por negativa geral às fls. 62/63, agiu acertadamente o Oficial Interino do Cartório de Registro de Imóveis.

23. Outrossim, quanto ao pleito subsidiário para alcançar a conversão do presente feito em adjudicação compulsória, rememoro que tal conduta se mostra incompatível com o procedimento da ação de suscitação de dúvida, pois, *in casu*, não se comporta dilação probatória, estando o julgador restrito ao exame acerca do (des)acerto da conduta impugnada.

24. *Ad argumentandum tantum*, em atenção aos princípios da celeridade e economia processual, destaco que a ação de adjudicação compulsória encontra respaldo no art. 1.418 do Código Civil de 2002, segundo o qual "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".

25. Demais disso, o art. 1.417 do mesmo diploma legal, dá indicativos de que deverá ser proposta quando houver instrumento público ou particular escrito que demonstre a existência de uma promessa de compra e venda, senão vejamos:

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.

26. Ao lado de tais disposições, tem-se o Decreto Lei n.º 58/1937, cujo teor dispõe sobre "o loteamento e a venda de terrenos", do qual se extrai, a partir da interpretação conjunta dos arts. 15 e 16, § 1º, a conclusão de que a adjudicação compulsória somente pode ser garantida em favor do promissário comprador que pagou o preço total:

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas,



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Fábio José Bittencourt Araújo

exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973) [...]

27. Dito isso, embora "*O direito à adjudicação compulsória não se condicione ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis*" (Súmula 239 do STJ), faz-se necessária prova acerca da quitação do instrumento, o que não restou demonstrado neste caderno processual e sequer pode ser discutido neste momento, até mesmo porque, como dito, é incompatível com a ação apresentada.

28. Sob esta perspectiva, devendo a parte autora, se entender necessário, ingressar com a ação judicial cabível, seja no intuito de discutir se houve ou não o pagamento integral do preço devido pelo bem, a fim de possibilitar o deferimento da pretensão exposta na inicial, ou, ainda, optar pelo pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva do imóvel, por meio de ação de usucapião.

29. Por fim, tendo em vista o caráter administrativo do procedimento de dúvida, e diante da previsão inserta no art. 207 da Lei nº 6.015/73, no sentido de que "no processo, de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente", encontra-se correta a disposição contida na sentença quanto ao não arbitramento de verba honorária.

30. Acerca da verba honorária recursal, conforme orientação firmada pelo STJ no REsp 1.573.573, deverá ser fixada observando-se as seguintes considerações: a) o recurso deverá desafiar decisão publicada a partir de 18 de março de 2016 (enunciado n.º 7 do STJ); b) deve ter havido o não conhecimento integral ou o desprovimento do recurso pelo relator monocraticamente, ou pelo órgão colegiado competente; c) a verba honorária sucumbencial será devida desde a origem no feito em que interposto o recurso; e d) não podem ter sido atingidos os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/15.

31. Em atenção à orientação da Corte Superior acima exposta, deixo de majorar os honorários advocatícios em sede recursal, tendo em vista que a verba não é devida desde a



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Tribunal de Justiça

Gabinete do Des. Fábio José Bittencourt Araújo

origem.

32. Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER** do recurso para, no mérito, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo incólume a sentença objurgada.

33. É como voto.

Maceió, 12 de dezembro de 2024.

Des. Fábio José Bittencourt Araújo

Relator