



PROCESSO Nº 0011053-16.2018.8.08.0012

APELAÇÃO CÍVEL (198)

APELANTE: MARIA SPECIMILLE ANDREON e outros (4)

APELADO: MARAZUL IMOVEIS LTDA - ME

**RELATOR(A): FERNANDO ESTEVAM BRAVIN RUY**

---

## **EMENTA**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA DE IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE – IMÓVEL VENDIDO A TERCEIRO E REGISTRADO EM CARTÓRIO – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

- 1. A “ação de adjudicação compulsória” tem por escopo o de substituir a vontade das partes, visando compelir o titular do domínio (promitente vendedor) a transferir ao adquirente (promissário comprador) a propriedade do imóvel.**
- 2. Em que pese o inconformismo da parte apelante, percebe-se que a prova documental (fls. 94/100) elucida que esta não tem direito à escritura definitiva de compra e venda, porquanto os imóveis/lotes objeto da lide foram vendidos a terceiros por meio de alienação fiduciária junta a Caixa Econômica Federal, bem como consta averbação de construção.**
- 3. Se o imóvel que se pretende adjudicar não mais pertencer ao promitente vendedor, tal qual verificado no caso concreto, a promessa de compra e venda sem registro não permitirá que o promissário comprador adjudique o bem em face do terceiro adquirente.**
- 4. Recurso conhecido e improvido.**

---

## **ACÓRDÃO**

**Decisão: VISTOS, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os Desembargadores que compõem a colenda Segunda Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Espírito Santo, na conformidade da ata e das notas taquigráficas da sessão, que integram este julgado, à unanimidade, CONHECER do presente recurso de apelação e, no mérito, NEGAR-LHE PROVIMENTO para manter incólume a r. sentença, nos termos do voto do eminente Desembargador relator.**

**Órgão julgador vencedor: 013 - Gabinete Des. FERNANDO ESTEVAM BRAVIN RUY**

Composição de julgamento: 013 - Gabinete Des. FERNANDO ESTEVAM BRAVIN RUY - FERNANDO ESTEVAM BRAVIN RUY - Relator / 017 - Gabinete Des. JORGE HENRIQUE



VALLE DOS SANTOS - JORGE HENRIQUE VALLE DOS SANTOS - Vogal / 022 - Gabinete Des.  
RAPHAEL AMERICANO CÂMARA - RAPHAEL AMERICANO CAMARA - Vogal

VOTOS VOGAIS

017 - Gabinete Des. JORGE HENRIQUE VALLE DOS SANTOS - JORGE HENRIQUE VALLE  
DOS SANTOS (Vogal)  
Acompanhar

022 - Gabinete Des. RAPHAEL AMERICANO CÂMARA - RAPHAEL AMERICANO CAMARA  
(Vogal)  
Acompanhar

---

## RELATÓRIO

---

## NOTAS TAQUIGRÁFICAS

---

## VOTO VENCEDOR

Conforme relatado, cuida-se de recurso de apelação interposto por **MARIA SPECIMILLE ANDREON** e **OUTROS** em face da r. sentença proferida pela douto magistrado da 1ª Vara Cível, Órfãos e Sucessões de Cariacica/ES, que, nos autos da “ação de adjudicação compulsória”, movida em desfavor de **MARAZUL IMOBILIARIA**, julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, para: “somente **CONDENAR a Requerida ao pagamento dos valores pagos pela compra dos lotes de n°s 29 e 30, com 300 m 2 de área cada, do loteamento Vale dos Reis, situado em Piramona, Município de Cariacica/ES, que será aferido em sede de liquidação de sentença, devendo ser acrescidos de correção monetária desde o desembolso e de juros de mora desde a citação**”.

Nas razões recursais apresentadas no ID nº 7867633, em resumo, a parte apelante afirma que: **(I)** “ao tomar ciência da realização do negócio jurídico de promessa de compra e venda mencionado nos autos, pelo falecido Joaquim Andreon Sobrinho, os Apelantes procuraram a empresa Apelada, ocasião e que seu representante legal lhe informou que os lotes adquiridos por seu pai não estariam mais disponíveis, ocasião em que foi proposta a transferência de outros, cujos preços de avaliação são inferiores que aqueles cuja adjudicação se postula”; **(II)** “o Apelante Waldir compareceu até o loteamento, ocasião em que verificou que os lotes 29 e 30 estariam apenas cercados e não havia indícios de invasão, não compreendendo a recusa peremptória da Apelada em outorgar a escritura pública”; **(III)** “a notificação extrajudicial, enviada pelos Apelantes a Apelada, por meio da qual os Apelantes solicitam a entrega dos lotes descritos na inicial, entretanto, os mesmos se mantiveram inertes quanto ao cumprimento da obrigação, de forma que a referida inércia, por si só, configura recusa tácita quanto ao cumprimento do dever contratual de entrega da coisa, conforme assumido no contrato de promessa de compra e venda incluso aos autos, motivando, por consequência, a adjudicação compulsória dos imóveis, conforme pedido promovido na peça de ingresso”; **(IV)** “o próprio Magistrado de Piso reconhece a existência de negócio jurídico de promessa de compra e venda de imóvel urbano, devidamente quitado, entretanto, no seu entender, afirma que não haveria prova da recusa da Apelada quanto a outorga da escritura pública. Entretanto, com a devida vênia, não lhe assiste razão, haja vista que a inércia quanto a outorga da escritura pública, depois de notificado extrajudicialmente, conforme demonstrado nos autos, por si só, caracteriza a recusa” e que **(V)** “na esteira da orientação doutrinária e jurisprudencial vigentes, restando demonstrados a celebração do negócio jurídico e a quitação do preço, o promissário comprador já faz jus à outorga da escritura pública. De tal



*forma, não podem prosperar os argumentos lançados na sentença, haja vista que os Apelantes lograram êxito em demonstrar o cumprimento dos mencionados requisitos”.*

Desse modo, requer que o recurso seja conhecido e provido para reformar a sentença recorrida, no sentido de acolher o pedido inicial de adjudicação compulsória dos imóveis descritos na inicial.

Pois bem, a “*ação de adjudicação compulsória*” tem por escopo o de substituir a vontade das partes, visando compelir o titular do domínio (promitente vendedor) a transferir ao adquirente (promissário comprador) a propriedade do imóvel.

De acordo com a Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, são “*irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros*” (artigo 25), sendo que, do mesmo modo, preceituam os artigos 1.417 e 1.418, do Código Civil – CC, que:

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.

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.

Consoante o enunciado sumular nº 239 do Superior Tribunal de Justiça – STJ, também aplicável na vigência do CC/2002, “*o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis*” (AgInt no AREsp 1145806/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 04/10/2019; AgRg no REsp 1134942/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014).

Oportuno colacionar o relato fático feito pelo magistrado de primeiro grau:

*“(…) Consoante definido pela jurisprudência pátria, são requisitos para a procedência do pedido ventilado na ação de adjudicação compulsória a existência de promessa de compra e venda, a plena quitação da obrigação pelo promitente comprador e a resistência do promitente vendedor a escritura, (...)*

*Na espécie, a existência de promessa de compra e venda restou devidamente comprovada por meio da solicitação de reserva de fl. 38 e do contrato de fls. 34/36, os quais demonstraram que realmente foi feito um negócio jurídico entre as partes, referente à venda de dois lotes (nºs 29 e 30).*

*Quanto ao segundo requisito, qual seja, a plena quitação da obrigação pelo promitente comprador, verifico que há nos autos extensa prova documental acerca do pagamento efetuado (fls. 39/43 e 47/49).*

*No que se refere ao terceiro requisito, a recua por parte dos requeridos, verifico que esta não se encontra evidente, uma vez que a Requerida admite que o de cujus adquiriu os lotes por volta de 1981, sustenta perda dos documentos e venda a terceiros, não sendo caracterizada de fato a recusa, mas sim manifestação de “impossibilidade” de outorgar a escritura.*



*Assim, merece prosperar o pedido de condenação referente ao pagamento do valor dos dois lotes descritos na exordial (...)*”.

Em que pese o inconformismo da parte apelante, percebe-se que a prova documental (fls. 94/100) elucida que esta não tem direito à escritura definitiva de compra e venda, porquanto os imóveis/lotes objeto da lide foram vendidos a terceiros por meio de alienação fiduciária junta a Caixa Econômica Federal, bem como consta averbação de construção.

Francisco Eduardo Loureiro ensina que – nas hipóteses em que o promitente vendedor não tem o domínio do imóvel – *“a sentença de adjudicação compulsória, ou sentença substitutiva de vontade, será inócua, porque inábil para ingressar no registro imobiliário. Lembre-se que a sentença apenas substitui o contrato definitivo e está sujeita, como qualquer título ao exame qualificador do oficial registrador e à obediência aos princípios registrários”*<sup>1</sup>.

Ou seja, se o imóvel que se pretende adjudicar não mais pertencer ao promitente vendedor, tal qual verificado no caso concreto, a promessa de compra e venda sem registro não permitirá que o promissário comprador adjudique o bem em face do terceiro adquirente. Acerca do tema, tem-se o seguinte entendimento jurisprudencial:

**APELAÇÃO CÍVEL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – PREVISÃO DOS ARTS. 1.417 E 1.418 DO CÓDIGO CIVIL – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – DIREITOS CEDIDOS PELO PROMITENTE COMPRADOR – PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO APENAS EM FACE DAS PROPRIETÁRIAS REGISTRAS – POSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE REGISTRO – PERMISSIVO DA SÚMULA N. 239/STJ – AUSÊNCIA DE DIREITO REAL E DE EFICÁCIA ERGA OMNES – PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – IMÓVEL VENDIDO A TERCEIRO E REGISTRADO EM CARTÓRIO À ÉPOCA DA PROPOSITURA AÇÃO – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA OBSTADA – DIREITO A PERDAS E DANOS – EXEGESE DOS ARTS. 248 DO CÓDIGO CIVIL E 499 DO CPC/2015 – SENTENÇA REFORMADA – INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS – APELAÇÃO CÍVEL PROVIDA. 1) O art. 1.417 do Código Civil dispõe, expressamente, que a promessa de compra e venda particular, em que se não pactuou arrependimento, confere ao promitente comprador direito real à aquisição do imóvel, ao passo que o art. 1.418 do mesmo diploma legal confere ao promitente comprador, titular de direito real, o direito à outorga da escritura definitiva de compra e venda, bem como, no caso de recusa do alienante, o direito à adjudicação compulsória do imóvel, pela via judicial. 2) A legitimidade passiva pertence ao proprietário registral do imóvel e também ao promitente vendedor, formando-se um litisconsórcio passivo necessário (CPC/2015, art. 114), o que, todavia, não macula a sentença proferida somente em desfavor das proprietárias registras (Buani e Tergil), com isso afastando a hipótese do art. 115, I, do CPC/2015, por ter o autor requerido a exclusão do promitente vendedor do polo passivo. 3) O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do contrato no Registro de Imóveis em razão de seu caráter pessoal, conforme sedimentada orientação do Superior Tribunal de Justiça, que foi consolidada no enunciado da Súmula nº 239: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. 4) A ausência do registro tem por consequência apenas a não constituição de direito real, ficando mantido o direito a ser exercido em face do outro contratante, isto é, o direito pessoal à obrigação de fazer consistente na outorga da escritura pública de compra e venda, permitindo-se que, mediante sentença, se transferisse a propriedade da coisa. **Ocorre que, se o imóvel que se pretende adjudicar não mais pertencer ao promitente vendedor, tal qual verificado no caso concreto, a promessa de compra e venda sem registro não permitirá que o promissário comprador adjudique o bem em face do terceiro adquirente. 5) O direito à adjudicação compulsória não está condicionado ao registro do contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis, contudo, a****



ausência de registro obstará a adjudicação compulsória se o mesmo imóvel for alienado a terceiro, por contrato registrado no Registro de Imóveis. 6) Quando exercida a pretensão adjudicatória por meio da propositura desta ação, a propriedade do imóvel já não pertencia ao promitente vendedor (Casaprópria), mas sim às duas apelantes Buani e Tergil, o que obsta a adjudicação compulsória. 7) Se tivesse ocorrido o registro da promessa de compra e venda, teria o adquirente, assim como aquele que se sub-rogou nos seus direitos (autor), constituído direito real de aquisição, de modo que a promitente vendedora (Casaprópria) ficaria proibida de alienar o bem e, se o fizesse, poderia o autor, na condição de titular de um direito de seqüela, reivindicar a propriedade do imóvel em face das apelantes. **Noutro giro, ausente o registro da promessa de compra e venda, não há que se falar em direito real, mas apenas direito obrigacional, de modo que a promessa de compra e venda operará efeitos apenas entre os contratantes, ou seja, os direitos transferidos ao autor pelo promitente comprador não são oponíveis contra terceiros, do que resulta a improcedência do pedido de adjudicação compulsória.** 8) Não obstante os pagamentos efetuados pelo autor, a ele resta exigir as perdas e danos decorrentes do inadimplemento contratual, na forma dos arts. 248 do Código Civil e 499 do CPC/2015, que resguardam à parte prejudicada a possibilidade da conversão da execução específica em indenização. 9) Apelação cível conhecida e provida. (TJES; AC 0001706-79.2015.8.08.0006; Quarta Câmara Cível; Rel<sup>a</sup> Des<sup>a</sup> Eliana Junqueira Munhos Ferreira; Data: 28/Jun/2024). (Negritos meus).

Nesse contexto, não há que se falar em reforma da r. sentença.

Pelo exposto, **CONHEÇO** do recurso de apelação e, no mérito, **NEGO-LHE PROVIMENTO** para manter incólume a r. sentença.

Deixo de condenar a parte apelante ao pagamento dos honorários recursais porque não fixados na origem.

É como voto.

<sup>1</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo in Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002/coordenador Cezar Peluso – 9. ed. rev. e atual. – Barueri, SP, Manole, 2015, p. 1.411.

---

---

## **VOTOS ESCRITOS** (EXCETO VOTO VENCEDOR)

