



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.22.099398-4/001
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 06/07/2022
Data da Publicação: 07/07/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA - EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - CAUSA DE PEDIR - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - INCABÍVEL - REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS - CONTRATO VERBAL - AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO - SENTENÇA CASSADA.

- O instituto da adjudicação compulsória se trata de uma ferramenta de direito processual que visa o registro de um imóvel para o qual não se tem toda a documentação necessária exigível, em especial, quando estiver fundada em promessa de compra e venda de um bem imóvel.

- A adjudicação compulsória pressupõe a existência de um contrato formal, ainda que seja de promessa de compra e venda de imóvel, que não possua cláusula de arrependimento, e o pagamento do preço, além do descumprimento, pelos promitentes vendedores, da obrigação de proceder à escrituração da compra e venda.

- Não estando preenchidos os requisitos da adjudicação compulsória a cassação da sentença é medida que se impõe.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.099398-4/001 - COMARCA DE UNAÍ - APELANTE(S): JOSE DE OLIVEIRA SILVA - APELADO(A)(S): ILMA MARIA CRUZ SILVA, JOSÉ DILSON DA SILVA, MARIA DILMA DA SILVA OLIVEIRA, VILMA MARIA DA SILVA, YLSON JOSÉ DA SILVA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO PARA CASSAR A SENTENÇA.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA
RELATOR

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por JOSÉ DE OLIVEIRA SILVA, em face da sentença de ordem 29, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Unaí, Dr. Rafael Lopes Lorenzoni, integrada pela decisão em embargos de declaração de ordem 32, que, nos autos da ação de usucapião ordinária ajuizada pelo ora apelante, indeferiu a petição inicial e julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC/15, in verbis:

De tal sorte, resta patente que a situação ora apresentada envolve discussões que fogem aos limites da ação de usucapião, o processo deve ser extinto sem resolução do mérito, uma vez que ausente as condições da ação, nos termos do art. 487, VI, do CPC.

III - DISPOSITIVO

POR ESSAS RAZÕES, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, indefiro a petição inicial e julgo extinto o processo, sem resolução do mérito.

Condeno o autor ao pagamento das custas processuais, suspensa a exigibilidade em razão da AGJ deferida em ID n.º 2455791397.

Sem condenação em honorário, uma vez que não foi constituída a relação processual.

Os embargos de declaração opostos pelo autor foram rejeitados pelo juízo a quo.

Em suas razões recursais (ordem 34) o apelante sustenta que: a) estão preenchidos os requisitos para a concessão da usucapião pretendida, quais sejam, posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel;

decurso do tempo de dez anos; e justo título, ainda que contenha vício ou irregularidade; b) "o apelante não poderia ajuizar ação de adjudicação compulsória uma vez que não possui contrato de compra e venda escrito, mas apenas verbal".

Assim, requer o provimento do recurso e a reforma in totum da sentença.

Sem contrarrazões, haja vista não ter sido instituída a relação processual.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Versam os autos sobre ação de usucapião ordinária ajuizada por José de Oliveira Silva, em que alegou que possui o imóvel localizado na Rua Euclides Araújo, Quadra 008, Lote 005, bairro Industrial, Unai/MG, desde 1990; que o imóvel pertencia a José Gomes da Silva e Iracema Maria da Silva, falecidos em 19/02/2000 e 25/08/1983, respectivamente; que a celebração do negócio foi realizada com o conhecimento e consentimento dos herdeiros; que desde 1999 paga o IPTU do imóvel; que não conseguiu regularizar o imóvel por dificuldade de locomoção dos herdeiros.

Assim, requereu a procedência do pedido inicial.

À decisão de ordem 25 o juízo a quo determinou a emenda da inicial para edição da correta causa de pedir e pedido, bem como fazer constar no polo passivo os herdeiros do promitente vendedor ou o espólio.

Manifestação do autor à ordem 28, em que requereu o prosseguimento do feito nos termos da ação de usucapião.

Sobreveio sentença que indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC/15, sob os seguintes fundamentos:

Da análise dos autos, verifica-se que o requerente pretende adquirir a propriedade do imóvel descrito na inicial através da presente de ação de usucapião, sob o argumento de que a teria adquirido mediante contrato particular de compra e venda há mais de 30 (trinta anos) e, desde então, exercem sua posse mansa, pacífica e ininterrupta.

A despeito de todas as alegações tecidas pelo autor, tenho que a presente demanda não é o instrumento processual apropriado para o reconhecimento da propriedade do bem imóvel em testilha. Foi oportunizada a realização de emenda à inicial para que fosse realizada a adequação dos pedidos da inicial. Entretanto, manteve-se os pedidos referentes à ação de usucapião, sendo que, conforme já mencionado anteriormente, nos termos do art. 1.417 e 1.418 do Código Civil, que seria a de adjudicação compulsória ou, uma vez que não há oposição dos herdeiros, formalizado extrajudicialmente escritura pública de cessão de direitos hereditários.

Ora, a ação de usucapião é o meio adequado para que o possuidor do imóvel possa adquirir, originariamente, a propriedade daquele bem pela via judicial e, via de consequência, pela consubstanciação de sentença declaratória que consistirá em título judicial hábil a amparar o registro imobiliário em seu nome.

O fato é que a ação de usucapião não é o meio adequado para regularizar o domínio de imóvel, o qual já fora adquirido anteriormente por contrato particular, ainda que verbal, de compra e venda.

[...]

III - DISPOSITIVO

POR ESSAS RAZÕES, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, indefiro a petição inicial e julgo extinto o processo, sem resolução do mérito.

Irresignado com a sentença prolatada, o autor traz os autos a esta instância recursa buscando ver reformada a sentença.

Feitas essas considerações, passo a análise do recurso.

Da adjudicação compulsória

Cinge-se a controvérsia acerca da assertividade da sentença em indeferir a petição inicial e extinguir o feito, sem resolução do mérito, sob o fundamento de que a ação de usucapião é o meio inadequado para a pretensão do autor, sendo a causa de pedir, em verdade, referente a adjudicação compulsória, e, oportunizada a emenda a inicial para a alteração da causa de pedir, o autor não o fez.

Sobre a matéria, o apelante sustenta que "não poderia ajuizar ação de adjudicação compulsória uma vez que não possui contrato de compra e venda escrito, mas apenas verbal".

Com razão o apelante.

No que se refere ao instituto da adjudicação compulsória tem-se que se trata de uma ferramenta de direito processual que visa o registro de um imóvel para o qual não se tem toda a documentação necessária exigível, em especial, quando estiver fundada em promessa de compra e venda de um bem imóvel.

Sobre o tema, dispõem os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil no seguinte sentido:

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.

Ainda nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, lastreados nos referidos dispositivos legais, deslinham os requisitos da ação de adjudicação compulsória originária em promessa de compra e venda, veja:

Tenhamos como exemplo a promessa de compra e venda. Combinando os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, observamos que, para o êxito da ação de adjudicação compulsória, é suficiente que o credor demonstre os seguintes requisitos: (a) que o contrato preliminar tenha sido subscrito atendendo aos requisitos essenciais do contrato definitivo, com exceção da forma, tal como exige o art. 462 do Código Civil; (b) que o contrato preliminar não possua cláusula de arrependimento, conforme já estudado, incompatível com a substituição da vontade do devedor renitente; (c) que o promitente vendedor esteja em mora; (d) que o promitente comprador tenha adimplido as suas obrigações, sobremaneira a integralização do preço (Farias, Cristiano Chaves de; Rosendal, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. - 13. ed. rev .. ampl. e atJal. - Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017, p. 930/931).

Note-se que a adjudicação compulsória pressupõe a existência de um contrato formal, ainda que seja de promessa de compra e venda de imóvel, que não possua cláusula de arrependimento, e o pagamento do preço, além do descumprimento, pelos promitentes vendedores, da obrigação de proceder à escrituração da compra e venda.

A propósito, veja entendimento deste eg. Tribunal de Justiça em casos semelhantes:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CONTRATO VERBAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - REVELIA DO RÉU - PRESUNÇÃO DE VERACIDADE AFASTADA - AUSÊNCIA DE PROVAS DO NEGÓCIO JURÍDICO - IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DE ESCRITURA. A ocorrência da revelia não conduz necessariamente à procedência do pedido, cabendo ao autor fazer provas suficientes a demonstrar a veracidade de suas alegações, conduzindo à convicção concreta da ocorrência do fato pelo Magistrado. A outorga de escritura não se faz possível se ausente a prova da existência de contrato de compra e venda de imóvel, bem como do pagamento de preço decorrente deste, não se presumindo a veracidade dos fatos alegados na inicial, ainda que ocorra revelia. (TJMG - Apelação Cível 1.0079.13.009224-4/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Caldeira Brant , 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/04/2021, publicação da súmula em 13/04/2021). (g.n.).

EMENTA: APELAÇÃO - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CERCEAMENTO DE DEFESA - MANIFESTAÇÃO DE VONTADE - PROMITENTE VENDEDOR- CONTRATO VERBAL - IMPOSSIBILIDADE. Não há cerceamento de defesa ou nulidade da sentença, já que produção de prova testemunhal não seria útil para solução da controvérsia, que depende da existência de instrumento público ou particular de promessa de compra e venda. São requisitos para a adjudicação compulsória a existência de obrigação derivada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, e a quitação do valor pelo promitente comprador. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.19.161990-7/001, Relator(a): Des.(a) Evangelina Castilho Duarte , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/05/2020, publicação da súmula em 22/05/2020). (g.n.).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - REQUISITOS - NÃO COMPROVAÇÃO - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - REQUISITOS - NÃO COMPROVAÇÃO.

- A usucapião extraordinária exige comprovação da posse ininterrupta sobre o bem, mansa, pacífica, com animus domini, pelo prazo de 15 anos (CC/2002, art. 1.238).

- A ação de adjudicação compulsória é medida colocada à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, e comprovando a quitação do preço, não tem êxito em obter a escritura definitiva do imóvel devido à recusa do promitente vendedor em efetivá-la (CC, art. 1.418). (TJMG - Apelação Cível 1.0261.14.009850-8/001, Relator(a): Des.(a) Ramom Tácio , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/10/2018, publicação da súmula em 09/11/2018). (g.n.).

No caso em exame, observa-se a inexistência de qualquer promessa de compra e venda ou contrato de compra e venda escrito, não havendo a possibilidade de adjudicação com fundamento em contrato verbal.

Ademais, não há também prova de que tenha havido pagamento do preço ou mesmo que os herdeiros dos promitentes vendedores tenham se esquivado de sua obrigação em realizar os atos necessários para lavratura da escritura pública de compra e venda necessária ao registro de propriedade do imóvel em nome do autor (requisitos para a adjudicação compulsória).

Desta feita, não há que se falar que a usucapião ordinária proposta pelo autor seria via inadequada para atingir sua pretensão, em detrimento da ação de adjudicação compulsória.

A sentença recorrida dispõe que a ação de usucapião não é o meio adequado para regularizar o domínio do imóvel, o qual já fora adquirido anteriormente por contrato particular.

Todavia, verifica-se que, no presente caso, o autor/apelante não pode ser considerado dono do bem (não detém o domínio do imóvel), pois, conforme consabido, tratando-se de bem imóvel, a propriedade se prova pelo registro no cartório competente, o que não existe no presente caso.

No presente caso, não se afigura cabível o julgamento pela causa madura, uma vez que não houve a citação das partes interessadas, tampouco a produção de provas, cabendo destacar que a declaração dos herdeiros juntadas aos autos não possui o necessário reconhecimento das respectivas firmas.

Ante o exposto, a cassação da sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito é medida que se impõe, devendo os autos retornar ao juízo de origem para prosseguimento da demanda de usucapião ordinária com a citação de todos os requeridos, confrontantes e eventuais interessados, para que contestem, caso queiram, e a posterior produção de provas.

Com essas considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO PARA CASSAR A SENTENÇA, e determinar o regular prosseguimento do feito no juízo de origem, citando todos os requeridos, confrontantes, Estado, Município, União e eventuais interessados, para que contestem, caso queiram, e a posterior produção de provas.

Custas ex lege.

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PARA CASSAR A SENTENÇA"