



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.246587-2/001
Relator: Des.(a) Ivone Campos Guillarducci Cerqueira (JD Convocado)
Relator do Acórdão: Des.(a) Ivone Campos Guillarducci Cerqueira (JD Convocado)
Data do Julgamento: 07/02/2024
Data da Publicação: 08/02/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA DE REQUISITOS NECESSÁRIOS - PENDÊNCIAS À EMISSÃO DO "HABITE-SE" - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - RECURSO NÃO PROVIDO.

- A adjudicação compulsória encontra-se disciplinada no art.1.418 do Código Civil, sendo uma medida judicial cabível quando o comprador satisfaz todos os requisitos em relação à aquisição de um imóvel e o vendedor se recusa a transferir a propriedade ao adquirente.

- A concessão do "habite-se" é imprescindível à averbação da construção no registro do terreno respectivo, de modo que sua ausência impossibilita a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, conseqüentemente, inviabiliza a pretensão de adjudicação compulsória pretendida.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.246587-2/001 - COMARCA DE PARÁ DE MINAS - APELANTE(S): MARINA LÚCIA PEREIRA SOUTO ESPÓLIO DE, REPDO P/ INVTE ALINE PEREIRA ELIAS - APELADO(A)(S): LUIZA FRANCISCA DOS SANTOS

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a Câmara Justiça 4.0 - Especializada Cível-8 do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

JD. CONVOCADA IVONE CAMPOS GUILARDUCCI CERQUEIRA
RELATORA

JD. CONVOCADA IVONE CAMPOS GUILARDUCCI CERQUEIRA (RELATORA)

V O T O

Trata-se de Recurso de Apelação interposto pelo ESPÓLIO DE MARINA LÚCIA PEREIRA SOUTO contra sentença de ordem 84, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Unidade Jurisdicional Cível da Comarca de Pará de Minas, que, nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória ajuizada em face de LUIZA FRANCISCA DOS SANTOS, julgou improcedente o pedido inicial, nos termos seguintes:

Por todo o exposto e fundamentado JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial, resolvendo o feito com análise de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

Condeno o autor no pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa (art. 85, §2º do CPC).

Após o trânsito em julgado, adotadas as providências de praxe, arquivem-se com baixa.

Por meio das razões de ordem 86 recorre o apelante, argumentando, em resumo, que a sentença fustigada merece reforma, porque não considerou todos os elementos de prova contidos nos autos.

Acrescenta que a autora da herança adquiriu dois apartamentos da apelada, ainda na planta, através de Contrato de Promessa de Compra e Venda há aproximadamente 30 (trinta) anos, ressaltando que no aludido contrato tinha disposição de prazo para conclusão e outorga de respectiva Escritura Pública.

Sustenta que os contratos foram lavrados em 27 de fevereiro de 1992, 27 de junho de 1997 e 09 de junho de 2008, tendo expirado há vários anos o prazo para outorga da Escritura - pelo que não seria razoável a alegação de falta de 'habite-se' para individualização da unidade adquirida, sendo esse o motivo impeditivo para cumprimento da obrigação por parte do vendedor.

Lado outro, o único encargo da adquirente seria o pagamento do valor acordado e a conclusão das obras internas, o que foi cumprido na forma contratual, observando a planta do imóvel.

Argumenta não poder prosperar a decisão que negou a adjudicação compulsória, pois as obrigações da falecida foram satisfeitas, consistentes no pagamento do valor acordado e nas obras internas do

apartamento.

Relata que os demais imóveis vendidos pela Apelada somente tiveram seus registros e aberturas de matrículas novas homologados, ao depois da ação de adjudicação compulsória.

Informa que seu pedido tem amparo no artigo 1.418, do Código Civil, considerando que busca a outorga da Escritura de Compra e Venda, tendo a negativa como incontestada, pois já decorreram mais de 30(trinta) anos sem que a apelada cumprisse sua obrigação.

Salienta, ainda, que de acordo com a certidão de matrícula apresentada, já existe o registro do condomínio e as respectivas unidades estão individualizadas e passíveis de registro através de nova matrícula.

Assevera que a Apelada solicitou o "habite-se" apenas dos apartamentos dos quais foi interpelada judicialmente, e que já existe o "habite-se" emitido para os demais apartamentos.

Destaca que o "habite-se" é o ato pelo qual a municipalidade atesta a higidez da construção, ou seja, que foi executada em conformidade com a planta e encontra-se a edificação apta para servir de moradia, mas isso não tem qualquer relação com a individualização da matrícula do imóvel.

Argumenta que não se pode dizer que não foram cumpridos os requisitos para a abertura da matrícula dos imóveis, pois tudo está regular, sendo a emissão da carta de adjudicação ato necessário para cumprir com o disposto na Lei nº 6.015/73.

Pleiteia, por fim, o provimento do recurso, reformando-se a sentença de primeiro grau, com o escopo de julgar procedente o pedido, determinando-se a expedição da carta de adjudicação.

Devidamente intimada, a apelada apresentou contrarrazões à ordem 91, pugnando pelo desprovisionamento do recurso e manutenção da decisão na íntegra.

Vieram-me, então, conclusos os autos.

É o relatório, no essencial.

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, estando tempestivo e devidamente preparado (ordem 87-88).

Pretende o apelante, por meio do presente recurso, que os apartamentos de nº 201 e 302, em conformidade com R-6/10.631, matrícula nº 10.631, livro nº 2AD, sejam adjudicados ao patrimônio do espólio, expedindo-se os competentes mandados para CRI da Comarca de Pará de Minas.

Pois bem.

Sabe-se que a adjudicação compulsória prevista no art.1.418 do Código Civil, é um procedimento judicial que tem como objetivo regularizar o bem em favor do adquirente, com lavratura da respectiva Escritura Pública e respectivo registro, quando o vendedor não se dispõe a cumprir sua obrigação à tempo e modo.

Extrai-se dos autos que o apelante, com a presente ação, busca a adjudicação compulsória dos imóveis constituídos pelos apartamentos:

nº 201, no Edifício Dona Maria Augusta, com área construída 134,61 m², e a respectiva fração ideal de 0,15 do lote de terreno de nº 15(quinze) da quadra A-7 do bairro Residencial Dona Tunica, na rua Itapecerica, Nº 313 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 16571006.

e;

nº 302, no Edifício Dona Maria Augusta, com área construída de 126,31 m², e a respectiva fração ideal de 0,13 do lote de terreno de nº15(quinze) da quadra A-7 do bairro Residencial Dona Tunica, na rua Itapecerica, nº 313 - inscrição imobiliária Nº 16571007), com a convenção de condomínio Registrada sob o nº 8.927, fls. 297 do Livro 3-Q do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, imóveis adquiridos da apelada, por meio do contrato particular de promessa de compra e venda (ordem 6-7).

Verifica-se que a transação de compra e venda firmada entres as partes restou incontroversa, tendo a parte apelante quitado as obrigações financeiras constantes na cláusula 1º do aludido contrato.

Entretanto, a apelada deixou de cumprir às disposições da cláusula 2ª, a saber:

Os "vendedores" obrigam-se para tanto, a outorgarem a escritura definitiva de compra e venda, diretamente à compradora ou a quem a mesmo determinar por escritor, revestido de todas as formalidades e garantias legais, após o término da construção do edifício e tão logo, seja pelos "vendedores" fornecidas as quitações fiscais, exigidas em lei.

Alega o apelante, portanto, que a apelada vem se esquivando de honrar com os encargos contratualmente assumidos, tendo se dirigido até o prédio da Prefeitura Municipal, alegando ter ocorrido modificações nos referidos imóveis e, em razão disso, careceria de apresentação de novos projetos, o que ocasionou o cancelamento do " habite-se" anteriormente concedido.

De seu turno, a apelada argumenta que jamais se recusou de outorgar Escritura Pública adquirente a outorga de Escritura Pública do imóvel, e que não constavam do projeto aprovado pelo Município de Pará de Minas, ficou impossível a emissão do "habite-se" e, por consequência, realizar a transferência.

Insta esclarecer, por oportuno, que a concessão do "habite-se" é imprescindível para averbação da construção na Matrícula do imóvel, perante o CRI, sendo esse documento imprescindível para lavratura da Escritura Pública.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Frise-, ademais, conforme pontuado pelo d. Magistrado de origem, que havendo exigências legais a serem satisfeitas (art. 44, da Lei nº 4.591/1964) para regularização da edificação, inclusive, na instância administrativa, o descumprimento destas obsta o deferimento do pedido de adjudicação do imóvel aos promitentes compradores, já que tornaria inexecutível eventual decisão concessiva do pleito adjudicatório, máxime por ser o "habite-se" um documento fundamental à lavratura da escritura do imóvel.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**.

Diante do resultado do julgamento, condeno o apelante ao pagamento das custas recursais e majoro os honorários fixados na sentença para o percentual de 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

É como voto.

DESA. LUZIA PEIXÔTO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JAIR VARÃO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"