



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.293824-1/001  
**Relator:** Des.(a) Antônio Bispo  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Antônio Bispo  
**Data do Julgamento:** 21/03/2024  
**Data da Publicação:** 03/04/2024

EMENTA: APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA REQUISITOS LEGAIS. DEFERIMENTO. Demonstrada a inviabilidade do promitente vendedor em entregar a escritura para o devido registro do imóvel, a adjudicação compulsória é a ação própria para a regularização da propriedade. Inexiste violação do art. 504, CC, quando o adquirente é um dos consortes do bem imóvel condominial.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.293824-1/001 - COMARCA DE JUIZ DE FORA - APELANTE(S): IRNAS FIDELES DE SOUZA, MARIA ISABEL DE ALMEIDA FIDELES - APELADO(A)(S): JOANA CRISTINA GONCALVES DE ALMEIDA, JOSÉ MILTON MORAIS DE ALMEIDA ESPÓLIO DE, ROSA MARIA DA SILVA ALMEIDA

## A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ANTÔNIO BISPO  
RELATOR

DES. ANTÔNIO BISPO (RELATOR)

## V O T O

IRNAS FIDELES DE SOUZA E OUTRA interpuseram recurso de apelação contra a sentença fls. 117/120 (doc. Único) proferida nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória proposta contra JOANA CRISTINA GONÇALVES DE ALMEIDA.

O pedido inicial foi julgado improcedente. Houve condenação dos apelantes/autores ao pagamento das nas custas processuais, sem condenação nos honorários advocatícios por inexistir resistência.

Nas fls. 128/133 (doc. Único), segue recurso dos apelantes/autores inconformados com a sentença, alegando que a apelante/MARIA ISABEL DE ALMEIDA FILDELES é o nome de casada de MARIA ISABEL QUEIROZ DE ALMEIDA que figura como coproprietária das frações ideais dos terrenos que se quer a adjudicação, portanto, não é pessoa estranha ao condomínio, assim como os demais coproprietários, todos irmãos, conforme consta dos registros dos imóveis.

Entendem que deveriam ter sido intimados a juntarem os recibos legíveis para comprovar o pagamento do preço das frações ideais de terreno, mas não o fez, como consta dos autos.

Afirmam que as frações de terreno de JOSÉ MILTON foram vendidas em vida, e o processo para os apelantes/autores garantirem seu direito de compra é o proposto neste feito, ou seja, o de adjudicação compulsória.

Defendem que consta da certidão de óbito, JOSÉ MILTON faleceu sem deixar bens ou testamento, portanto, não há o que se falar em abertura de inventário, pois nada tinha a partilhar. Informam que os apelados/réus, regularmente citados, permaneceram inertes, ou seja, de forma tácita confirmaram que nada têm a opor ou a receber referente à venda das frações ideais de terrenos promovida pelo seu pai e marido.

Por fim, requerem o provimento do recurso para reformar integralmente a sentença para que seja julgado procedente o pedido de adjudicação, emitindo-se a competente carta de adjudicação, nos termos do §2º do artigo 16 do Decreto Lei n. 58/1937, com a redação que foi dada pela Lei n. 6.014/1973, as frações dos imóveis descritos nos registros nº. 4.419, Livro 3 "D" às fls. 31 e no registro nº. 46.944, Livro nº. 2, ambos do Cartório de Registro de Imóveis do 3º. Ofício da Comarca de Juiz de Fora de propriedade de JOSÉ MILTON MORAIS DE ALMEIDA.

Preparo, fls. 134/135 (doc. Único).

Ausente contrarrazões, certidão de fls. 140 (doc. Único).

É o relatório.

Conheço do recurso, eis que próprio e tempestivo.

A pretensão autoral consiste no pedido de adjudicação compulsória de parte do imóvel localizado no terreno n. 09, da quadra M do bairro Industrial, e as frações de uma casa construída sobre os lotes de terreno 08, 10, 11 e 12 da quadra M, situados na rua L, n. 70 do bairro Industrial, na cidade de Juiz de Fora.

Compulsando os autos constata-se que as partes firmaram Contrato Particular de Compra e Venda dos imóveis acima qualificados, em 20/07/2009, fls. 12/13 (doc. Único). Ocorre que o promitente vendedor, Sr. José Milton faleceu antes que as partes pudessem transferir a propriedade.

Foram juntados pelos apelantes/autores para comprovar a quitação do débito, os documentos de fls. 14/15 (doc. único); bem ainda cópia do registro do imóvel e documentos correlatos, fls. 16/25 (doc. Único).

Citada, a apelada/ré apresenta contestação de fls. 77/78 (doc. Único) concordando com os termos da inicial por entender legítima a pretensão dos apelantes/autores.

O fundamento de direito a ser aplicado para deslinde do caso são as disposições legais que tratam da boa-fé contratual, relacionada a obrigação do vendedor em entregar os documentos necessários para que o comprador ultime o registro de imóvel por ele adquirido.

O artigo 1417 do CC estabelece o momento em que o adquirente/comprador passa a ter direito real sobre o bem imóvel:

Art. 1417 Mediante promessa de compra e venda, em que não se 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. (grifo nosso).

Ou seja, é no registro da escritura que o comprador de fato se torna dono do bem imóvel.

Em caso de recusa na entrega do documento hábil para a realização do registro, o artigo 1.418 do CC determina que:

Art. 1418 O promitente comprador, titular do 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.

Observa-se nos autos que o promitente vendedor faleceu, conforme certidão de óbito juntada, fls. 22 (doc. Único). Assim, diante do impasse, haja vista a impossibilidade de o vendedor outorgar a escritura, abre-se a possibilidade do promitente comprador requerer a adjudicação compulsória do imóvel perante o Poder Judiciário.

Não obstante a fração ideal adquirida pelos apelantes/autores se tratar de condomínio, verifica-se que a apelante/MARIA ISABEL DE ALMEIDA FILDELES era uma das condôminas do imóvel, ou seja, não há violação ao art. 504, do CC, haja vista que a obrigação de oferta para outro consorte é para o caso de venda a estranho.

Assim, a venda poderia ser realizada sem a notificação aos demais condôminos.

No tocante a comprovação do pagamento do negócio, observa-se que os apelantes/autores demonstraram por meio dos documentos de fls. 14/15 (doc. Único) e fls. 136/137 (doc. Único).

Neste sentido, a sentença deve ser reformada para que julgar procedente o pedido de adjudicação da parte do imóvel localizado no terreno n. 09, da quadra M do bairro Industrial e as frações de uma casa construída sobre os lotes de terreno 08, 10, 11 e 12 da quadra M, situados na rua L, n. 70 do bairro Industrial, na cidade de Juiz de Fora.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO e reformo a sentença para julgar procedente o pedido de adjudicação da parte do imóvel localizado no terreno n. 09, da quadra M do bairro Industrial e as frações de uma casa construída sobre os lotes de terreno 08, 10, 11 e 12 da quadra M, situados na rua L, n. 70 do bairro Industrial, na cidade de Juiz de Fora. Determino a lavratura do carta de adjudicação para que os apelantes/autores possam realizar o registro do imóvel.

Custas finais ex lege.

DES. OCTÁVIO DE ALMEIDA NEVES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LÚCIO EDUARDO DE BRITO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais