

- Em caso de adjudicação compulsória, o registro do contrato de compra e venda em cartório de imóvel é dispensável, nos termos da Súmula nº 239 do STJ.

- Comprovado o adimplemento da obrigação contratual pelo autor, deve ser julgado procedente o pedido de adjudicação compulsória por sentença dos imóveis adquiridos, com o respectivo registro no cartório imobiliário.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.10.051096-8/001 -
Comarca de Juiz de Fora - Apelante: Ruy Marconi Peluzo
Novelino - Apelado: Rodal Rodoviário Dante Ltda. -
Relator: DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 6 de setembro de 2012. - *Evandro Lopes da Costa Teixeira* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 26/27, pela qual o Magistrado, na ação de adjudicação compulsória movida por Ruy Marconi Peluzo Novelino em face de Rodal Rodoviário Dante Ltda., em virtude da ausência de comprovação do pagamento dos imóveis adquiridos, julgou improcedente o pedido inicial, nos termos do art. 269, I, do CPC. Condenou, ainda, a parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios no valor de R\$1.000,00, nos termos do art. 20, §4º, do CPC, com acréscimo de correção monetária e juros legais, suspensa a exigibilidade de tais verbas em virtude da concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Em suas razões recursais (f. 28/31), o autor alegou que adquiriu os imóveis descritos na inicial e que o valor referente à referida compra foi quitado, bem como as parcelas do IPTU. Contudo, informou que não lhe foi outorgada a respectiva escritura definitiva. Afirmou que o pagamento foi efetuado em espécie e à vista, isto é, no ato da assinatura do contrato, conforme prevê a cláusula primeira do pacto. Enfatizou a aplicação do art. 320 do CPC. Sustentou que o Magistrado atua com excesso de formalismo, porquanto as provas dos autos indicam que houve a quitação do contrato. Pleiteou o provimento do recurso, para reformar a sentença, julgando procedente o pedido inicial.

A parte ré, citada por edital, apresentou contrarrazões, por intermédio da Defensoria Pública, que exerceu a prerrogativa de negativa geral (f. 32-v.).

Conheço do recurso, porquanto preenchidos os pressupostos da admissibilidade. Registre-se que a

Adjudicação compulsória - Compra e venda - Imóvel - Pagamento à vista - Data da assinatura do contrato - Possibilidade - Recibo de quitação - Desnecessidade - Registro - Cartório de imóveis - Dispensabilidade - Súmula 239 do STJ

Ementa: Apelação cível. Adjudicação compulsória. Contrato de compra e venda de imóvel. Cláusula dispondo que o pagamento seria à vista e no ato da assinatura do negócio jurídico. Possibilidade. Recibo de quitação. Desnecessidade. Dispensabilidade de registro em cartório de imóveis. Súmula 239 do STJ. Possibilidade de adjudicação compulsória. Reformar sentença.

- O contrato de compra e venda demonstra a quitação do imóvel, quando restar expressamente pactuado no instrumento contratual que o pagamento é à vista, isto é, na data da assinatura do contrato.

parte autora se encontra amparada pelos benefícios da justiça gratuita.

Analisando o recurso, cumpre aferir se o autor faz jus à adjudicação compulsória do imóvel adquirido por contrato de compra e venda, considerando já ter adimplido totalmente a sua obrigação no pacto, não tendo, porém, a parte ré cumprido a sua obrigação de outorga da escritura pública definitiva.

Como sabido, a ação de adjudicação compulsória destina-se a compelir o promitente vendedor a cumprir com a obrigação assumida em contrato de compra e venda de imóvel, sendo os seguintes requisitos para que ocorra a adjudicação: a existência do contrato e a quitação do valor pelo promitente comprador.

Nesse campo, o art. 1.122 do Código de 1916, correspondente ao art. 481 do Código Civil de 2002, dispõe que

pelos contratos de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Afere-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de compra e venda, em 20.03.2000, acostado às f. 10/12, relativo aos imóveis localizados na Rua Duque de Caxias, nº 55, SNLT 8QB e nº 65 - SNLT, Bairro São Jorge - Poço Rico, Juiz de Fora, MG, CEP 36.020-280, pelo preço de R\$70.000,00, a ser pago à vista, isto é, na data da assinatura do contrato (cláusula primeira - f. 10/11).

Por outro lado, verifica-se da cláusula quarta do contrato que

A Empresa vendedora obriga-se por si e seus sucessores a dar e outorgar ao comprador, ou a quem este expressamente indicar, a escritura definitiva de compra e venda dos imóveis, objeto do contrato, correndo as despesas com a transmissão por conta dos compradores (f. 11).

Segundo o autor, não conseguiu lavrar as escrituras dos imóveis adquiridos, em virtude da ausência da certidão negativa de débitos - CND atualizada, oriunda do INSS da vendedora, ora ré, que, inclusive, teve as suas atividades comerciais extintas e baixadas em 2000.

Nesse contexto, resta perquirir se os requisitos necessários à adjudicação elencados no art. 1.122 do Código Civil de 1916 foram devidamente preenchidos.

Observa-se dos autos que as partes celebraram contrato de compra e venda, com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade (cláusula terceira - f. 11); que o pacto previu o pagamento dos imóveis adquiridos em espécie e à vista, isto é, com quitação na data da assinatura do referido pacto (cláusula primeira - f.10/11); e que a parte vendedora se comprometeu, por si e por seus sucessores, a outorgar a escritura definitiva dos imóveis ao comprador ou a quem este indicar (cláusula quarta - f. 11).

Contudo, o Magistrado, sob o fundamento de ausência de prova do pagamento do valor dos imóveis, julgou improcedente o pedido inicial, nos termos do art. 269, I, do CPC.

Data venia, tenho que tal entendimento não pode prosperar, já que a cláusula primeira do contrato, ao dispor sobre a forma de pagamento, estabelece que

O preço total, certo e ajustado é de R\$70.000,00 (setenta mil reais), que serão pagos pelo comprador à empresa vendedora, em espécie, à vista, na data da assinatura do presente contrato, quando a empresa vendedora dará quitação total e definitiva, via recibo (f. 10/11).

Ora, no caso dos autos, o pacto (f. 10/12), devidamente assinado, é documento hábil a comprovar a quitação do imóvel, visto que restou expressamente que o pagamento seria à vista, na data da assinatura do contrato, atendendo, assim, aos requisitos exigidos pela lei civil.

Nesse sentido:

Adjudicação compulsória. Contrato de compra e venda de imóvel residencial. Cláusula dispondo que o pagamento seria à vista e no ato da assinatura do negócio jurídico. Validade. Desnecessidade de recibo de quitação. Dispensabilidade de registro em cartório de imóveis. Súmula 239 do STJ. Possibilidade de adjudicação compulsória. Sentença reformada. 1. O contrato de compra e venda é documento hábil a comprovar a quitação do imóvel, quando restar expressamente que o pagamento seria à vista, na data da assinatura do contrato, atendendo, assim, aos requisitos exigidos pela lei civil. 2. É dispensável o registro do contrato de compra e venda em cartório de imóvel, em caso de adjudicação compulsória, à luz do Enunciado 239 da Súmula do STJ. 3. Tendo restado devidamente comprovado que ocorreu por parte do autor o adimplemento da obrigação contratual, incumbe ao demandado a transferência da propriedade. (TJMG. Apelação Cível 1.0515.05.011768-5/004. Relator Des. Francisco Kupidowski. Julgamento em 30.06.2011. Publicação da súmula 18.07.2011.)

Ação de adjudicação compulsória. Promessa de compra e venda. Registro. Desnecessidade. Contrato. Previsão de pagamento realizado à vista. Presunção de quitação. Ônus da prova. Promissário vendedor. - O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis. O contrato de compra e venda, devidamente assinado pelas partes, em que conste expressamente o pagamento à vista do preço, é documento escrito hábil a provar a quitação e viabilizar a adjudicação compulsória, ausente prova em contrário. (TJMG. Processo nº 1.0183.03.061323-0/001; Relator Desembargador Marcos Lincoln. Publicação em 12.02.2010.)

Ressalte-se, ainda, que, embora não haja o registro do compromisso de compra e venda, a Súmula nº 239 do STJ assegura a adjudicação, ao mencionar que

o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Portanto, considerando que a contratação é completa e operosa, com a entrega do imóvel ao comprador e o recebimento do numerário respectivo pela empresa vendedora, deve ser acatado o pedido inicial de adjudicação compulsória por sentença dos imóveis adquiridos, com o respectivo registro no cartório imobiliário.

Posto isso, dou provimento ao recurso, para julgar procedente o pedido de adjudicação compulsória em favor do autor dos imóveis descritos no contrato de f. 10/12 e nos documentos de f.13/14, provenientes do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora.

Inverto os ônus sucumbenciais.

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA (Revisor) - De acordo com o Relator.

DES. LEITE PRAÇA - De acordo com o Relator.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.