

**Adjudicação - Ação anulatória - Imóveis - Venda pelas executadas - Direito de propriedade - Não comprovação pelos promitentes compradores - Prova cartorária - Registro essencial ao ato - Adjudicação sem vícios - Manutenção**

Ementa: Apelação cível. Ação anulatória de adjudicação. Imóveis vendidos pelas executadas. Promitentes compradores que não comprovam o direito de propriedade. Prova cartorária. Registro essencial ao ato. Adjudicação sem vícios. Manutenção.

- A lavratura de escritura pública é da essência da transferência de bem imóvel de valor superior a trinta salários mínimos. Sem a prova de tal formalidade, nada há a comprometer a adjudicação.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0016.08.083650-1/002 - Comarca de Alfenas - Apelantes: Rosa Amorim Ribeiro, Antonio Baisi e outro, Licínio Arnaldo Ribeiro Baisi, Olívia Paiva Baisi - Apelados: Fernando Celso Freitas Horta, Maria Aparecida Horta, Gilson H. Miranda, Maristela Freitas Horta, Maisa Freitas Horta Miranda, Maria da Conceição Freitas Horta e outro, Silvana Amaral Pesce, representada pelo curador especial, Ricardo Amaral Pesce, Yolanda do Amaral Lopes - Relator: DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 25 de junho de 2013. - *Paulo Roberto Pereira da Silva* - Relator.

**Notas taquigráficas**

DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA - Trata-se de apelação interposta por Antônio Baisi e outros contra a sentença proferida pelo ilustre Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Alfenas, nos autos da ação anulatória de adjudicação proposta em face de Maria da Conceição Freitas Horta e outros.

Adoto o relatório da sentença (f. 331/339), destacando a sua parte dispositiva, que assim contempla:

Destarte, pelo exposto e em consideração a tudo mais que dos autos consta, calcado nos princípios do livre convencimento motivado e da fundamentação dos autos jurisdicionais, julgo improcedentes os pedidos iniciais, resolvendo o mérito, na forma do art. 269, I, do CPC.

Condeno os autores no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento) do valor da causa, na forma do § 3º do art. 20 do Código de Processo Civil, a serem rateados entre os advogados dos requeridos.

Condeno o Estado de Minas Gerais ao pagamento dos honorários advocatícios da Curadoria Especial, conforme decisão de f. 214, expedindo-se certidão em favor da mesma.

Pelo exposto, por tudo mais constante dos autos, julgo improcedente o pedido e resolvo o mérito da demanda, art. 269, I, do CPC.

Inconformados, os autores apelaram às f. 341/347, alegando que adquiriram e pagaram pelas unidades conforme prestação de contas registrada em cartório competente, concluindo, assim, que a unidade não mais pertencia às incorporadoras, não podendo as mesmas terem oferecido a unidade em penhora.

Aduzem tratar de caso de nulidade da adjudicação e do registro, devolvendo a situação ao *status quo ante*, enfatizando ainda que o julgador não deve levar em conta os depoimentos pessoais constantes dos autos.

As contrarrazões vieram às f. 350/356 e 357/362. Este, o breve relatório.

Conheço do recurso, por estarem presentes todos os pressupostos de admissibilidade.

Passo à análise das razões recursais.

Compulsando os autos, verifica-se que os autores argumentam que são adquirentes de boa-fé das unidades imobiliárias referentes aos apartamentos de números 1.601 e 1.602 do Edifício Juca Lopes, devidamente quitados por ocasião de contratos celebrados com Yolanda Amaral Lopes e Wanda Amaral Pesce, executadas nos autos de nº 0016.98.005.404-9, no bojo dos quais foram adjudicados os imóveis em questão pelos ora apelados.

Afirmam, ainda, que foram injustamente desapropriados dos bens, locados a terceiros, em razão da adjudicação, que, portanto, deve ser anulada.

O MM. Juiz sentenciante, entendendo que os imóveis pertencem às executadas, com base no registro de propriedade colacionado aos autos (f. 19), julgou improcedente o pedido, com base no art. 1.245 do Código Civil, destacando que, por se tratar de bens de valor superior a trinta salários mínimos, somente a certidão cartorária se prestaria a comprovar o domínio, sendo certo que a adjudicação está livre de vícios.

Considerando que os imóveis adjudicados foram avaliados em R\$120.000,00 cada um, como bem registrado às f. 25 e 96, tem aplicabilidade do disposto no art. 108 do Código Civil, que assim dispõe:

A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

É de se impor que a transferência do imóvel se desse por escritura pública, pois o negócio ultrapassara o valor equivalente a trinta salários mínimos.

Assim, não há como considerar o direito de propriedade alegado, pois “transfere-se entre vivos a proprie-

dade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis” (Código Civil, art. 1.245).

A promessa de compra e venda trazida aos autos (f. 36 / 40) veio apócrifa e não socorre os apelantes.

Ainda que assim não fosse, há que se considerar que, como os mencionados contratos, entre apelantes e executadas teriam sido firmados em 1986, como informam na exordial, houve tempo hábil para a regularização da transação, a que o Direito confere extrema formalidade.

Entretanto, nada foi feito e os supostos adquirentes não podem, agora, pretender apagar o efeito de suas posturas inertes, já que o ordenamento jurídico não socorre os que dormem.

Fato é que a adjudicação foi realizada sem vícios, recaindo sobre bens das executadas, pelo que deve ser mantida, ressaltando-se aos apelantes, se for o caso, a demanda em face das supostas vendedoras, para minorar o prejuízo que alegam.

Nada há, pois, a recomendar o acolhimento da pretensão.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso, mantendo a bem-lançada sentença primeva.

Custas recursais, pelos apelantes.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - De acordo com o Relator.

DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA - De acordo com o Relator.

*Súmula* - RECURSO NÃO PROVIDO.