

polo passivo de ação na qual se pretende a outorga de escritura do imóvel, porquanto aquele não se obrigou no contrato de compra e venda em questão.

- Não sendo o vendedor titular da propriedade do imóvel, improcede o pedido de outorga de escritura a ele formulado.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0223.11.025051-9/001 - Comarca de Divinópolis - Apelante: Zezi de Rezende Silva - Apelados: Gabriel Arcanjo Gontijo e outro, espólio de Armando Gontijo da Fonseca, representado pela inventariante Alzira Berenice Gontijo da Fonseca - Relator: DES. LEITE PRAÇA

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 NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 29 de agosto de 2013. - *Leite Praça* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. LEITE PRAÇA - Trata-se de recurso de apelação interposto por Zezi de Rezende Silva em face da r. sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis, que, entendendo pela ilegitimidade passiva do segundo réu, extinguiu o processo, com fundamento no art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, e, com relação ao primeiro réu, julgou improcedente o pedido.

A apelante sustenta, em suma, que celebrou, em 2001, contrato de compra e venda do imóvel descrito na inicial com o primeiro apelado e, não obstante ter cumprido todas as suas obrigações contratuais, até os dias atuais, não lhe foi outorgada a escritura do bem.

Afirma que, ao contrário do entendimento esposado pelo MM. Juiz, o segundo apelado é parte legítima para figurar no polo passivo da presente ação, porquanto, conforme comprova o documento de f. 20, o imóvel está registrado no nome do Sr. Armando Gontijo da Fonseca, já falecido, motivo pelo qual ingressou com a ação em face de seu espólio.

Alega que, embora o contrato tenha sido assinado somente por um herdeiro, todos os demais concordaram com o negócio jurídico, porquanto se encontra na posse do imóvel há mais de 12 anos, nunca tendo sofrido qualquer esbulho ou turbação.

Afirma que o apelado já recebeu integralmente o valor acordado, de forma que o não acolhimento do pedido de outorga de escritura acarretará locupletamento ilícito da parte contrária.

Contrato de compra e venda de imóvel - Venda a non domino - Espólio - Ilegitimidade passiva - Outorga de escritura - Inviabilidade - Ausência de titularidade

Ementa: Apelação cível. Contrato de compra e venda de imóvel. Venda a *non domino*. Ilegitimidade do espólio. Outorga de escritura. Ausência de titularidade. Impossibilidade.

- Inexistindo entre a autora e o *de cujus* qualquer relação jurídica, ilegítimo é o respectivo espólio para figurar no

Requer, portanto, seja reformada a sentença, com a procedência do pedido inicial.

Não foram apresentadas contrarrazões recursais.

É o relatório.

Passo a decidir.

Conheço do recurso, uma vez presentes os requisitos de admissibilidade.

Verifica-se dos autos que Zezi de Rezende Silva, ora apelante, ajuizou Ação de Obrigação de Fazer em face de Gabriel Arcanjo Gontijo e espólio de Armando Gontijo da Fonseca, pretendendo a outorga, a seu favor, da escritura definitiva do imóvel residencial localizado na Rua Três de Outubro, nº 59, Bairro Vila Cruzeiro, na Cidade de Divinópolis/MG, conforme contrato de compra e venda juntado aos autos.

O douto Magistrado singular houve por bem julgar extinto o feito, sem resolução de mérito, ante o reconhecimento da ilegitimidade passiva do espólio de Armando Gontijo da Fonseca, e julgar improcedente o pedido inicial, em relação ao réu Gabriel Arcanjo Gontijo.

Irresignada, a parte autora insurge-se em face de tal decisão, mediante as razões recursais de f. 80/91.

Embora concorde com a solução dada ao caso pelo digno Juiz, dele divirjo relativamente aos fundamentos que levaram à improcedência do pedido em relação ao primeiro réu.

Notícia a requerente que celebrou contrato de compra e venda de imóvel, em 2001, com o Sr. Gabriel Arcanjo Gontijo, conforme faz prova o documento de f. 18, e que ingressou com a presente ação em face do vendedor, constante do contrato, e do espólio de Armando Gontijo da Fonseca, sob o argumento de que o imóvel está registrado em nome do *de cujus*, o que, no seu entender, atestaria a legitimidade do segundo réu.

Compulsando as provas dos autos, constata-se que o contrato de compra e venda do imóvel em questão foi celebrado, de fato, entre Zezi de Rezende Silva, ora apelante e Gabriel Arcanjo Gontijo, primeiro apelado (f. 18).

Consoante bem consignado pelo douto Juiz, inexistente entre a requerente e o espólio de Armando Gontijo da Fonseca qualquer relação jurídica, visto que o negócio foi firmado entre a autora e o primeiro réu (Gabriel Arcanjo Gontijo), nos termos do contrato particular de compra e venda de f. 18.

Dessa forma, entendo que o espólio, de fato, não é parte legítima para figurar no polo passivo da presente ação, na qual se pretende a outorga de escritura, porquanto, repise-se, o *de cujus* não participou do contrato.

Já com relação ao primeiro réu, o caso é mesmo de improcedência do pedido.

Ora, conforme reconhecido pela própria recorrente e devidamente demonstrado nos autos, embora o contrato de compra e venda tenha sido celebrado por

Gabriel Arcanjo Gontijo, o imóvel encontra-se registrado em nome de Armando Gontijo da Fonseca, seu falecido pai, tendo ocorrido, assim, a chamada venda a *non domino*.

Diante de tal fato, não há como compelir o primeiro apelado a outorgar a escritura definitiva de imóvel, porquanto não consta como proprietário do bem objeto da lide no Registro Imobiliário, ou seja, não possui poderes para emitir declaração de vontade no sentido de transmiti-la a terceiros.

Nesse sentido, doutrina e jurisprudência, respectivamente: “Pelo princípio da fé-pública, positivado no § 2º do artigo em exame, se presume pertencer o direito real à pessoa em cujo nome está o registro” (PELUSO, Ministro Cezar (Coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 5. ed. Barueri, SP: Manole, 2011, p. 1.256).

Contrato de promessa de compra e venda. Transferência do imóvel. Outorga de escritura. Ilegitimidade passiva daquele que não figura como proprietário. Extinção do feito. Decisão mantida. - Só tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação de outorga de escritura, que visa à obtenção de transferência de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, aquele que figura como seu proprietário no registro de imóveis, na medida em que só este tem o poder de disposição sobre a coisa. - Se comprovada a ocorrência de venda a ‘non domino’, o contrato deve ser resolvido em perdas e danos, cabendo ao promissário comprador buscar a declaração de sua propriedade sobre o imóvel, por outros meios cabíveis, ‘verbi gratia’, através da prescrição aquisitiva, caso preencha seus requisitos (Apelação Cível 1.0024.05.625923-7/001, Relator: Des. Nicolau Masselli, 16ª Câmara Cível, julgamento em 04.03.2009, publicação da súmula em 17.04.2009).

Dessa forma, a improcedência do pedido é medida que se impõe, devendo a parte autora, caso queira, defender seus direitos mediante ação própria, conforme bem consignado pelo Desembargador Nicolau Masselli, no voto supracitado, *in verbis*.

Diante disso, existem indícios da ocorrência de venda a *non domino*, conforme consignado pelo Juiz de primeiro grau, que, se comprovada, deverá ser resolvida através de ação pessoal de perdas e danos, restando ao autor a possibilidade de obtenção da declaração de sua propriedade sobre o imóvel em questão, por outros meios cabíveis, como, por exemplo, pela prescrição aquisitiva.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Custas, na forma da lei.

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - De acordo com o Relator.

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

Súmula - NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

...