

Ação de adjudicação compulsória - Ilegitimidade ativa - Cessionários de direitos de contrato de promessa de compra e venda - Rejeição - Cerceamento de defesa - Processo suficientemente instruído - Art. 330, inciso I, do CPC - Prescrição - Não ocorrência - Prazo prescricional vintenário - Art. 177 do CC de 1916 - Aplicação - Ausência de pagamento do valor previsto no contrato de compra e venda - Questão já decidida - Ação de consignação em pagamento julgada procedente - Direito a adjudicação devido

Ementa: Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória. Preliminar de ilegitimidade ativa. Cessão de

direitos. Rejeitada. Preliminar de falta de interesse de agir. Afastada. Preliminar de carência de ação por impossibilidade jurídica do pedido. Rejeitada. Preliminar de nulidade da sentença. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Prejudicial de mérito de prescrição. Prazo vintenário. Rejeitada. Alegação de não pagamento do valor avençado no contrato de compra e venda. Procedência da ação de consignação em pagamento. Rediscussão. Impossibilidade. Justiça gratuita. Pessoa física. Pagamento das custas. Ato incompatível. Indeferimento.

- Os cessionários do instrumento particular de transferência dos direitos da promessa de compra e venda, além de terem legitimidade para figurar no polo ativo da presente ação de adjudicação compulsória do imóvel, possuem interesse de agir, tendo em vista que, embora tenham sido cedidos os direitos sobre o imóvel, eles não tiveram a sua propriedade.

- Se o imóvel objeto da presente ação de adjudicação compulsória está individualizado em memorial descritivo, não há que se falar em carência de ação por impossibilidade jurídica do pedido.

- É faculdade do magistrado, com base no disposto no art. 330, I, do CPC, conhecer diretamente do pedido, quando os documentos trazidos aos autos se mostram suficientes para a solução da lide, não havendo que se falar em cerceamento de defesa.

- Nos termos do art. 177 do Código Civil de 1916, prescreve em 20 anos a pretensão de obter a escritura definitiva do imóvel. Assim, se não houve o transcurso do prazo prescricional vintenário até o ajuizamento da presente ação de adjudicação compulsória, não há que se falar em prescrição.

- Reconhecido o pagamento do débito da promessa de compra e venda e concedido o efeito liberatório por sentença, nos autos da ação de consignação em pagamento, têm os compradores o direito à adjudicação compulsória do imóvel.

- O fato de os agravantes terem preparado o presente recurso de apelação constitui ato incompatível com a pretensão da gratuidade da justiça, bem como com o alegado estado de miserabilidade, o que impõe o indeferimento da benesse.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.10.084617-0/001 - Comarca de Uberlândia - Apelantes: 1^{os}) Terezinha de Jesus Meireles de Vasconcelos, Sílvio da Cunha Vasconcelos e sua mulher; 2^{os}) Leone Pereira da Costa e sua mulher, Dijane Fontes Pereira - Apelados: Eduarda Gabriele Gouveia de Azevedo Souza, José Martins de Azevedo Souza Neto, Agropecuária Pau Brasil Ltda. e outro, espólio de João Batista Lorenti, representado pela inventariante, Tânia Aparecida Pollo Lorenti; Thereza

Cristina de Abreu Costa Saab, Abdalla Garcia Saab, HD Incorporação Administração Construção e Participação Ltda. - Relator: DES. LUCIANO PINTO

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, em REJEITAR AS PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA, FALTA DE INTERESSE DE AGIR, IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO, NULIDADE DA SENTENÇA E NEGAR PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO; REJEITAR A PREJUDICIAL DE MÉRITO DE PRESCRIÇÃO E NEGAR PROVIMENTO AO SEGUNDO RECURSO.

Belo Horizonte, 23 de janeiro de 2014. - Luciano Pinto - Relator.

Notas taquigráficas

DES. LUCIANO PINTO - Agropecuária Pau Brasil Ltda., José Martins de Azevedo Souza Neto, Eduarda Gabriele Gouveia de Azevedo Souza, HD Incorporação, Administração, Construção e Participação Ltda., Abdalla Garcia Saab, Thereza Cristina de Abreu Costa Saab e espólio de João Batista Lorenti ajuizaram ação de adjudicação compulsória em face de Leone Pereira da Costa, Dijane Fontes Pereira, Sílvio da Cunha Vasconcelos e Terezinha de Jesus Meireles Vasconcelos.

Narraram que os autores, Abdalla Garcia Saab e João Batista Lorenti, adquiriram dos dois primeiros requeridos, mediante contrato particular firmado em 10.01.89, a totalidade do imóvel rural, de extensões contíguas, objeto das matrículas nºs 1.905, 1.906, 1.907, 1.908 e 11.942 do 1º CRI de Uberlândia - MG - Incra nº 414.123.013.234-5, com área registrada de 511,84 ha (105,75 alqueires).

Asseveraram que os dois primeiros requeridos, em 1990, ajuizaram ação de resolução contratual c/c reintegração de posse e, incidentalmente, ação cautelar de sequestro, as quais foram julgadas improcedentes, tendo eles, enquanto pendentes referidas ações, alienado o imóvel em questão aos dois últimos requeridos.

Salientaram que os autores, Abdalla Garcia Saab e João Batista Lorenti, cederam os direitos sobre o imóvel a Wagner Marchesi, que, por sua vez, transferiu 50% do imóvel para Agropecuária Pau Brasil Ltda., 20% para José Martins de Azevedo Souza Neto, 20% para Eduarda Gabriele Gouveia de Azevedo Souza e 10% para HD Incorporação, Administração, Construção e Participação Ltda.

Afirmaram que o preço avençado foi integralmente pago pelos autores Abdalla Garcia Saab e João Batista Lorenti, contudo, até o presente momento, os requeridos não cumpriram com a sua obrigação de outorgar a competente escritura definitiva do imóvel, embora notificados para tanto.

Ressaltaram que as matrículas primitivas do imóvel de nºs 1.905, 1.906, 1.907, 1.908 e 11.942 foram unificadas, dando origem à nova matrícula registrada sob o nº 70.102, que, por sua vez, foi unificada com a matrícula sob o nº 34.123, originando a matrícula de nº 88.770.

Diante disso, requereram a concessão da tutela antecipada e, ao final, a procedência do pedido inicial, para que seja deferida a adjudicação compulsória do imóvel, ordenando-se a expedição de mandado de inscrição da sentença no registro de imóvel rural.

Juntaram procurações e documentos às f. 18/176.

Os autores aditaram a petição inicial às f. 181/185 e juntaram documentos às f. 186/194.

Às f. 231/233, foi deferido o pedido liminar relativo à averbação da presente ação às margens das matrículas 1.905, 1.907, 1.908, 11.942, 70.102 e 88.770, todas do 1º CRI, e indeferido o pleito de depósito incidental.

Os requeridos, Leone Pereira da Costa e Dijane Fontes Pereira, apresentaram contestação às f. 252/272, arguindo, preliminarmente: a) a ilegitimidade ativa, ao argumento de que não houve anuência quanto à cessão de direitos e que ela não foi realizada na forma prescrita em lei, qual seja escritura pública; b) a carência de ação, por falta de interesse de agir, ao fundamento que a presente ação não é o meio adequado para se alcançar a pretensão.

No mérito, alegaram que não houve o pagamento integral do débito, pugnando, ao final, pelo acolhimento das preliminares e/ou improcedência do pedido inicial.

Os requeridos, Sílvio da Cunha Vasconcelos e Terezinha de Jesus Meireles Vasconcelos, apresentaram contestação às f. 279/324, arguindo a preliminar de ilegitimidade ativa dos autores Agropecuária Pau Brasil Ltda., José Martins de Azevedo Souza Neto, Eduarda Gabriele Gouveia de Azevedo Souza, HD Incorporação, Administração, Construção e Participação Ltda., ao argumento de que o instrumento particular de cessão de direitos é nulo de pleno direito, porque não foi observada a sua forma, qual seja: escritura pública, conforme art. 1.793 do CC.

Adiante, arguíram a preliminar de carência de ação por falta de interesse de agir, sob o fundamento de que o instrumento particular de cessão de direitos hereditários é título inábil para subsidiar a presente ação de adjudicação, bem como por impossibilidade jurídica do pedido, em razão da não individualização do imóvel.

No mérito, bateram-se, em síntese, pela ausência dos requisitos necessários à adjudicação do imóvel e sustentaram a ausência de pagamento do preço acordado no contrato de compra e venda.

Ao final, requereram o acolhimento das preliminares e/ou a improcedência do pedido inicial.

Impugnação às contestações às f. 417/424.

Termo de audiência à f. 427.

Sobreveio sentença (f. 451/461), que julgou procedente o pedido inicial, "a fim de adjudicar compulsoria-

mente o imóvel atualmente registrado sob as matrículas de nºs 70.102 e 88.770 aos demandantes, nas proporções delineadas à f. 13, devendo, no entanto, cancelar as matrículas supramencionadas (art. 233, I, da Lei 6.015/73), retornando-as aos registros anteriores, sob os números 1.905, 1.906, 1.907, 1.908 e 11.942”, julgando extinto o feito, nos termos do art. 269, I, do CPC.

A sentença ainda condenou os demandados ao pagamento das custas e dos honorários de sucumbência, estes fixados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformados, os requeridos, Sílvio da Cunha Vasconcelos e Terezinha de Jesus Meireles Vasconcelos, manejaram apelação às f. 463/528, arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade ativa dos autores Agropecuária Pau Brasil Ltda., José Martins de Azevedo Souza Neto, Eduarda Gabriele Gouveia de Azevedo Souza, HD Incorporação, Administração, Construção e Participação Ltda.; a carência de ação por falta de interesse de agir e por impossibilidade jurídica do pedido, bem como a nulidade da sentença, por cerceamento de defesa.

No mérito, alegaram, em síntese, a ausência de pagamento, requerendo, ao final, o provimento do recurso para acolher as preliminares ou para julgar improcedente o pedido inicial.

Os requeridos, Leone Pereira da Costa e Dijane Fontes Pereira, também manejaram apelação às f. 530/555, arguindo as preliminares de nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, ao argumento de que necessária a produção de prova pericial; de ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir.

No mérito, bateram-se, em suma, pelas mesmas teses de sua contestação, pugnando, ao final, pelo provimento do recurso.

Contrarrazões às f. 559/572, pugnando pela manutenção da sentença.

Às f. 585/591, os requeridos, Leone Pereira da Costa e Dijane Fontes Pereira, levantaram a prejudicial de mérito de prescrição, requerendo o seu reconhecimento, com a extinção do feito.

É o relatório.

Decido.

1ª apelação (Sílvio da Cunha Vasconcelos e Terezinha de Jesus Meireles Vasconcelos).

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Preliminar de ilegitimidade ativa.

Os apelantes alegaram que os autores, Agropecuária Pau Brasil Ltda., José Martins de Azevedo Souza Neto, Eduarda Gabriele Gouveia de Azevedo Souza e HD Incorporação, Administração, Construção e Participação Ltda., não têm legitimidade para figurar no polo ativo da presente demanda, ao argumento de que a cessão de direitos a eles outorgada seria nula.

Contudo, sem razão os apelantes.

É notório que a legitimidade para a causa consiste na qualidade da parte de demandar e ser demandada, ou seja, de estar em juízo.

Sobre o tema ensina Cândido Rangel Dinamarco (*Instituições de direito processual civil*. 4. ed. São Paulo: Malheiros Editores, v. II, p. 306):

Legitimidade *ad causam* é qualidade para estar em juízo, como demandante ou demandado, em relação a determinado conflito trazido ao exame do juiz. Ela depende sempre de uma necessária relação entre o sujeito e a causa e traduz-se na relevância que o resultado desta virá a ter sobre sua esfera de direitos, seja para favorecê-la ou para restringi-la. Sempre que a procedência de uma demanda seja apta a melhorar o patrimônio ou a vida do autor, ele será parte legítima; sempre que ela for apta a atuar sobre a vida ou patrimônio do réu, também esse será parte legítima. Daí conceituar-se essa condição da ação como relação de legítima adequação entre o sujeito e a causa.

No caso dos autos, é de ver que os compradores, Abdalla Garcia Saab, Thereza Cristina Abreu Costa Saab e o espólio de João Batista Lorenti, firmaram instrumento particular de transferência dos direitos da promessa de compra e venda do imóvel com o cessionário Wagner Marchesi (f. 129/132).

Por sua vez, o cessionário, Wagner Marchesi, transferiu 50% do imóvel para Agropecuária Pau Brasil Ltda., 20% para José Martins de Azevedo Souza Neto, 20% para Eduarda Gabriele Gouveia de Azevedo Souza e 10% para Heli Lopes Dourado, hoje HD Incorporação, Administração, Construção e Participação Ltda., conforme cláusula 03 do referido instrumento particular (f. 131).

Esclareço que, ao contrário do que fazem crer os apelantes, o disposto no art. 1.793 do CC/02, por si só, não inquina nulidade ao instrumento particular de cessão de direitos da promessa de compra e venda do imóvel, porque tal disposição no sentido de que a cessão deve ser realizada por escritura pública visa à proteção dos herdeiros; e, assim sendo, somente pode ser levantada por eles.

De outro turno, observo que, *in casu*, o instrumento particular de transferência dos direitos da promessa de compra e venda do imóvel foi firmado em nome do espólio de João Batista Lorenti, representado pela inventariante Tânia Aparecida Pollo Lorenti e com a anuência de todos os herdeiros, Willyan César Lorenti, Izidoro Lorenti Neto, Jucielle Noara Ferreira e Nádia Lorenti (f. 129).

Dessa forma, se os herdeiros do *de cujus*, João Batista Lorenti, estão de acordo com a cessão de direitos, não há que se falar em sua nulidade.

Além disso, verifico que referida cessão foi firmada anteriormente ao falecimento do Sr. João Batista Lorenti, tendo sido informado nos autos da ação de resolução de promessa de compra e venda, conforme se vê às f. 100/102, de modo que o instrumento particular de transferência dos direitos da promessa de compra e

venda do imóvel tem como escopo apenas formalizar o ato praticado anteriormente.

Nesse contexto, por certo, possuem os referidos autores legitimidade ativa para requererem a adjudicação compulsória do imóvel.

Com tais razões, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa.

Preliminar de falta de interesse de agir.

Vejo que não têm razão os apelantes.

Sobre interesse de processual ou de agir, leciona Humberto Theodoro Júnior que:

O interesse de agir, que é instrumental e secundário, surge da necessidade de obter através de processo a proteção ao interesse substancial. Entende-se dessa maneira que há interesse processual 'se a parte sofre um prejuízo, não propondo a demanda, e daí resulta que, para evitar esse prejuízo, necessita exatamente da intervenção dos órgãos jurisdicionais' (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil*. 41. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 55).

No caso em tela, o interesse de agir está consubstanciado no fato de que, embora tenham sido cedidos os direitos sobre o imóvel, através do instrumento particular de transferência dos direitos da promessa de compra e venda de f. 129/132, até o presente momento os autores não tiveram a sua propriedade.

Esclareço que no acórdão de nº 1.0278.08.006550-3/001, desta Câmara, colacionado pelos apelantes (Leone Pereira da Costa e Dijane Fontes Pereira), em suas razões recursais (f. 544), não há interesse de agir, porque não se sabia se o inventário já havia se encerrado.

Ora, os herdeiros não podem ceder direitos hereditários ainda indivisíveis, pois, até que ocorra a partilha, tem-se um acervo hereditário uno, não se sabendo qual imóvel pertencerá a cada herdeiro.

Esse é o sentido do acórdão, o qual não se aplica ao caso em análise, porque lá houve cessão de imóvel, isto é, cessão de direito real, enquanto, aqui, houve cessão de direito no campo obrigacional, dos direitos do comprador do imóvel definido no contrato de compra e venda de f. 66/69.

Tanto é vero que consta a promessa de compra e venda do imóvel rural como objeto da cessão de direitos (f. 129/132).

Não se pode confundir a cessão de direito real, que é o caso do acórdão de nº 1.0278.08.006550-3/001, com a cessão de direito do comprador, que se limita a ceder o direito adquirido em razão da celebração de um contrato de compra e venda, para que o terceiro possa pleitear o seu cumprimento, inclusive a adjudicação compulsória do imóvel, como *in casu*.

Além disso, como dito quando do julgamento da preliminar de ilegitimidade ativa, referida cessão foi firmada anteriormente ao falecimento do Sr. João Batista Lorenti, tendo sido informado nos autos da ação de resolução de promessa de compra e venda, conforme se vê às f. 100/102, de modo que o instrumento particular

de transferência dos direitos da promessa de compra e venda do imóvel tem como escopo apenas formalizar o ato praticado anteriormente.

Dito isso, por óbvio, têm os autores interesse de agir na presente ação de adjudicação compulsória do imóvel, sobretudo porque a lei não excluirá da apreciação do Judiciário qualquer lesão ou ameaça a direito.

Por tais motivos, rejeito a preliminar de falta de interesse de agir.

Preliminar de carência de ação por impossibilidade jurídica do pedido.

Vejo que não assiste razão aos apelantes.

Da análise dos autos, é de ver que o imóvel objeto da presente adjudicação compulsória se encontra individualizado no memorial descritivo de f. 150/152, tendo a sentença, inclusive, determinado o cancelamento das matrículas de números 70.102 e 88.770, "retornando-as aos registros anteriores, sob os números 1.905, 1.906, 1.907, 1.908 e 11.942" (f. 460).

Frise-se que as matrículas nºs 1.905, 1.906, 1.907, 1.908 e 11.942 são aquelas mencionadas no instrumento particular de promessa de compra e venda de f. 66/69.

Mais, nos autos da medida cautelar de sequestro, está sendo realizada perícia por engenheiro agrimensor sobre o imóvel litigioso, para se saber os marcos originais do bem, conforme se vê do acórdão deste Tribunal às f. 161/163 dos autos em anexo.

Assim, não restam dúvidas de que o imóvel objeto da presente demanda está individualizado e, por isso, não há que se falar em impossibilidade jurídica do pedido.

Com isso, rejeito a preliminar de carência de ação por impossibilidade jurídica do pedido.

Preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Vejo que não assiste razão aos apelantes.

Isso porque é possível o julgamento antecipado da lide quando o feito já está suficientemente instruído e a questão posta a julgamento é de direito.

Ademais, é faculdade do magistrado, com base no disposto no art. 330, I, do CPC, conhecer diretamente do pedido, quando os documentos trazidos aos autos se mostram suficientes para a solução da lide.

Assim, somente há que se falar em cerceamento de defesa, ante o prematuro julgamento do feito, quando se verificar que a prova requerida pela parte e obstada pelo Juiz, era, de fato, indispensável, sendo capaz de transmutar o desfecho dado à lide.

A propósito:

Agravo regimental no agravo. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Danos materiais. Revisão. Reexame de provas. Súmula STJ/7. Decisão agravada mantida. Improvimento. 1. O julgamento antecipado da lide, por si só, não caracteriza cerceamento de defesa, já que cabe ao magistrado apreciar livremente as provas dos autos, indeferindo aquelas que considere inúteis ou meramente protelatórias. [...]. (STJ.

AgRg no AREsp 357.024/DF, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. em 22.10.2013, DJe de 05.11.2013.)

No caso em tela, estou que a questão discutida nos autos ressuma como de direito, estando já plenamente delineados os fatos, e, assim sendo, desnecessária a realização de prova pericial requerida pelos apelantes, porque, conforme exposto quando do julgamento da preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, o imóvel em questão encontra-se individualizado no memorial descritivo de f. 150/152.

Além disso, a perícia já está sendo realizada nos autos da medida cautelar de sequestro, a qual - frise-se - possui o mesmo objeto.

Assim, não há que se falar em nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em razão do julgamento antecipado da lide, mormente porque ela determinou a adjudicação do imóvel registrado anteriormente nas matrículas sob os números 1.905, 1.906, 1.907, 1.908 e 11.942, e não na totalidade das matrículas de números 70.102 e 88.770, conforme se vê à f. 460.

Pelo exposto, rejeito a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Mérito.

Vejo que não assiste razão aos apelantes.

Os apelantes se limitaram a alegar que não houve o pagamento integral do preço, requisito indispensável à procedência da ação de adjudicação compulsória.

Contudo, tal questão já foi ultrapassada quando do julgamento da ação de consignação em pagamento em anexo, que foi julgada parcialmente procedente:

[...] a fim de declarar extinta a obrigação dos autores advinda do contrato cuja cópia se encontra às f. 17/20 destes autos, atribuindo, portanto, ao depósito adrede consignado, efeito liberatório ao preço dos imóveis referidos na peça de ingresso (f. 328 dos autos em apenso).

Assim, diante da procedência da ação de consignação em pagamento em anexo e da extinção da obrigação dos compradores, a qual foi mantida por este Tribunal, a procedência da presente ação de adjudicação compulsória é mera consequência.

Ora, reconhecido o pagamento do débito da promessa de compra e venda e concedido o efeito liberatório por sentença, têm os compradores o direito à adjudicação compulsória do imóvel, em face da recusa, nos termos do art. 1.418 do CC/02:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de 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 (grifo nosso).

Assinalo que tal obrigação se mantém mesmo estando o imóvel litigioso em nome de terceiros de boa-fé, ora apelantes, conforme decidido quando do julgamento,

por este Tribunal, dos embargos de terceiro por ele manejados, o qual entendeu que:

O terceiro que adquire a coisa litigiosa, mesmo que de interposta pessoa, está sujeito aos efeitos da coisa julgada, independentemente de que tenha tido ou não ciência do feito, de modo que contra ele se erguem os efeitos preclusivos da decisão judicial proferida na anterior demanda (f. 122 - dos autos em apenso).

Nesse contexto, a manutenção da procedência do pedido da presente ação de adjudicação compulsória é medida que se impõe.

Isso posto, nego provimento ao primeiro recurso.

2ª apelação (Leone Pereira da Costa e Dijane Fontes Pereira).

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Preliminares de nulidade da sentença por cerceamento de defesa e ilegitimidade ativa.

Vejo que tais preliminares foram levantadas e analisadas quando do julgamento do primeiro recurso, por isso deixo de apreciá-las novamente.

Prejudicial de mérito de prescrição.

Os apelantes, às f. 585/591, levantaram a prejudicial de mérito de prescrição, ao argumento de que aplicável, *in casu*, o prazo de 5 anos, previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil/02.

Contudo, sem razão os apelantes.

Inicialmente, esclareço que aplicável o Código Civil de 1916, uma vez que o contrato foi celebrado entre as partes na sua vigência, ou seja, em 10.01.1989 (f. 66/69).

Assim, o prazo prescricional aplicável à espécie é o vintenário, previsto no art. 177 do CC/16:

Art. 177. As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em vinte anos, as reais em dez, entre presentes e entre ausentes, em quinze, contados da data em que poderiam ter sido propostas.

No mesmo sentido já decidi quando do julgamento da Apelação Cível nº 1.0024.07.799272-5/001:

Apelação cível. Adjudicação compulsória. Ausência de registro do instrumento particular. Prescrição da pretensão. Prazo vintenário. Configuração. - Não havendo registro no Cartório de Registro de Imóveis do instrumento particular de compra e venda, a pretensão de adjudicação compulsória do imóvel é prescricional. - Nos termos do art. 177 do Código Civil de 1916, prescreve em 20 anos a pretensão de obter a escritura definitiva do imóvel, como *in casu* (Apelação Cível 1.0024.07.799272-5/001, Rel. Des. Luciano Pinto, 17ª Câmara Cível, j. em 31.03.2011, publicação da súmula em 19.04.2011).

Cabe assinalar que aplicável, *in casu*, o prazo vintenário, previsto no art. 177 do CC/16, porque, quando da entrada em vigor do CC/02 (11.01.03), já havia transcorrido mais da metade do prazo de 20 anos, conforme dispõe o art. 2.028 do CC/02:

Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.

Feitos tais esclarecimentos, passo à análise do caso.

É cediço que o prazo prescricional se inicia quando nasce para a parte uma pretensão.

A propósito:

Adjudicação compulsória . Prescrição. *Prazo vintenário. Termo inicial. Pagamento do preço.* - Nos termos do disposto no art. 177 do Código Civil de 1916 - aplicável à hipótese dos autos - é de 20 anos o prazo de prescrição da ação de adjudicação compulsória, que é ação pessoal. *Inicia-se o prazo prescricional, quando nasce para a parte uma pretensão acionável, de modo que, apenas a partir do momento em que houve o possível pagamento do preço, é que se iniciou o prazo vintenário* (grifo nosso) (TJMG. Numeração única: 2503886-74.2008.8.13.0105. Processo: 1.0105.08.2503886/001(1). Rel. Des. Eduardo Mariné da Cunha. Julgamento: 10.06.2010. Publicação: 29.06.2010).

No caso dos autos, tendo em vista que o pagamento do preço, isto é, o depósito pelos apelados das sacas de soja se deu antes do vencimento da obrigação, conforme entendeu o acórdão de f. 54/56 (dos autos em apenso) - frise-se - transitado em julgado, o prazo prescricional vintenário se iniciou no dia 30.04.1989, data prevista no contrato celebrado entre as partes para a transferência do imóvel *sub judice*, nos termos de sua cláusula quinta:

Que a posse do imóvel, objeto deste contrato, será transmitida pelos Promitentes Vendedores aos Compromissários Compradores até o dia 30 de abril de 1989, totalmente livre e desembaraçado de qualquer gravame [...] (f. 67).

Entretanto, percebo que os apelantes, Leone Pereira da Costa e Dijane Fontes Pereira, manejaram ação de resolução de promessa de compra e venda em novembro de 1990 (f. 42/46 - dos autos em apenso), interrompendo, assim, o prazo prescricional, nos termos do art. 172 do CC/16, que somente se iniciou, novamente, com o trânsito em julgado da referida ação.

Não obstante, observo que não há, nos autos, prova de seu trânsito em julgado, apenas cópia de seu acórdão (f. 54/56 - dos autos em apenso), proferido em 08.10.1992, o que inviabiliza a contagem exata do prazo prescricional.

Por outro lado, estou que, mesmo se considerarmos a data do acórdão (08.10.1995), que julgou improcedente a ação de resolução de promessa de compra e venda (a qual, por óbvio, é anterior ao seu trânsito em julgado), como o termo inicial da prescrição, a presente ação não se encontra prescrita, uma vez que ajuizada em 02.12.2010 (f. 02-v.), logo, antes do decurso do prazo vintenário, previsto no art. 177 do CC/16.

Forte em tais argumentos, rejeito a prejudicial de mérito de prescrição.

Mérito.

Vejo que não assiste razão aos apelantes.

Os apelantes, em suas razões recursais, se limitaram a alegar que os apelados não comprovaram o pagamento integral do preço estabelecido no contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

Contudo, tal questão já foi ultrapassada quando do julgamento da ação de consignação em pagamento em anexo, que foi julgada parcialmente procedente:

[...] a fim de declarar extinta a obrigação dos autores advinda do contrato cuja cópia se encontra às f. 17/20 destes autos, atribuindo, portanto, ao depósito adrede consignado, efeito liberatório ao preço dos imóveis referidos na peça de ingresso (f. 328 dos autos em apenso).

Assim, não cabe neste sítio a discussão do pagamento ou não do valor contratado, nem se a soja estava ou não à disposição dos credores, ora apelantes, sobretudo porque tais matérias já foram enfrentadas quando do julgamento da ação de resolução de promessa de compra e venda manejada pelos ora apelantes, a qual entendeu que houve o pagamento pelos apelados na forma contratada.

A propósito, transcrevo parte do acórdão que julgou improcedente a ação de resolução de promessa de compra e venda (f. 55/56 - dos autos em anexo):

Pelos documentos de f. 48 a 54, está claro que a soja foi depositada e pelo documento de f. 55, os promitentes vendedores foram notificados pelo Cartório de Títulos e Documentos para receberem a soja depositada no Armazém Central Produtora e Distribuidora de Sementes Ltda. Note-se que o depósito da soja foi efetuado antes do vencimento da obrigação (12 a 17 de maio de 1989; o vencimento da obrigação era em 30 de junho de 1989 - cláusula 4 da promessa - f. 08). Vê-se, pois, que os promitentes compradores cumpriram sua parte.

Adiante, em face da procedência da ação de consignação em pagamento em anexo e da declaração de extinção da obrigação dos compradores, a qual foi mantida por este Tribunal, a procedência da presente ação de adjudicação compulsória é medida que se impõe.

Ora, reconhecido o pagamento do débito da promessa de compra e venda e concedido o efeito liberatório por sentença, têm os compradores o direito à adjudicação compulsória do imóvel, em face da recusa, nos termos do art. 1.418 do CC/02:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de 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 (grifo nosso).

No tocante ao pedido de justiça gratuita, entendo que, ao recolher as custas recursais, conforme se vê à f. 556, os apelantes praticaram ato incompatível com a concessão da justiça gratuita, bem como com o alegado

estado de miserabilidade, o que impõe o indeferimento da benesse.

Nesse sentido:

Ementa: Civil e processual civil. Apelação. Embargos à penhora e à execução. Justiça gratuita. Pagamento do preparo recursal. Preclusão lógica. Indeferimento do pedido [...] - O pagamento voluntário das custas recursais demonstra, de forma cabal, que a parte tem condições de arcar com as custas e despesas do processo sem prejuízo próprio ou de sua família, sendo tal ato incompatível com o pedido de justiça gratuita. [...] (TJMG. Apelação Cível 1.0384.10.089138-9/003, Rel.º Des.º Márcia De Paoli Balbino, 17ª Câmara Cível, j. em 07.11.2013, publicação da súmula em 19.11.2013).

Ementa: Agravo de instrumento. Justiça gratuita. Realização de preparo. Ato incompatível. Imissão na posse. Liminar. Concessão. Lei nº 9.514/97. - Incorre em ato incompatível a parte que efetua o pagamento das custas recursais quando pretende a concessão dos benefícios da justiça gratuita. [...] (TJMG. Agravo de Instrumento Cível 1.0313.13.003024-7/001, Rel. Des. Pereira da Silva, 10ª Câmara Cível, j. em 26.11.2013, publicação da súmula em 06.12.2013).

Comungo desse entendimento porquanto entendo que aquele que está impossibilitado de custear as despesas do processo simplesmente não o faz, em nenhuma hipótese.

Pelo exposto, nego provimento ao segundo recurso.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MÁRCIA DE PAOLI BALBINO e LEITE PRAÇA.

Súmula - PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA, FALTA DE INTERESSE DE AGIR, IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO E NULIDADE DA SENTENÇA REJEITADAS, PRIMEIRO RECURSO NÃO PROVIDO; PREJUDICIAL DE MÉRITO DE PRESCRIÇÃO REJEITADA E SEGUNDO RECURSO NÃO PROVIDO.

...