



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
**Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0250558-94.2016.8.09.0069**

**COMARCA DE GUAPÓ**

**3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br)**

**APELANTE : MARCELO PEREIRA DE ANDRADE**

**APELADO : AGUSTINHO BATISTA LEITE**

**RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA**

**VOTO**

Como relatado, cuida-se de apelação cível interposta por MARCELO PEREIRA DE ANDRADE (evento 28), regularmente qualificado e representado, contra a sentença proferida pela Juíza de Direito da comarca de Guapó, Dr<sup>a</sup>. Rita de Cássia Rocha Costa, nos autos da ação de adjudicação compulsória proposta em face de AGUSTINHO BATISTA LEITE, ora apelado, que julgou improcedentes os pedidos iniciais, consoante os excertos a seguir transcritos:

(...) Desse modo, tendo em vista que o contrato de compra e venda de bem do espólio foi realizado antes de sua partilha e sem anuência do juízo, do mesmo modo em que foi realizado sem a confirmação dos atuais herdeiros, resta impossibilidade a homologação da ação por este juízo, bem como o julgamento a favor dos pedidos apresentados pelo autor.

Ante o exposto, merece ser julgada improcedente, rejeitando os pedidos apresentados a inicial pela parte autora, com extinção do feito com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Sem custas, tendo em vista o autor ser beneficiário da assistência judiciária



gratuita.

Condeno o autor ao pagamento de honorários sucumbenciais no valor de 10% sobre o valor da causa.

Transitada em julgado a presente sentença, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. (evento 24)

Inconformado com o deslinde dado à lide, a parte autora interpõe a presente apelação cível (arquivo 28), esclarecendo que em 24 de agosto de 2012 firmou com o apelado um contrato de promessa de compra e venda, referente à Gleba '4 A', de terras da Fazenda Salobro de Cima, com área de 01 alqueire e 40 litros (07,26.00 ha) dentro da área maior de 262.9814 hectares, com Registro R-08-7.121, constante da unificação registrada da matrícula nº 7.121, livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis daquela comarca.

Informa ter sido o contrato firmado livremente pelas partes, asseverando que após efetuar a quitação no valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), recebeu a respectiva declaração, ficando no aguardo tão somente da outorga de escritura definitiva, o que não ocorreu até o momento, tendo-se passado mais de 8 (oito) anos da compra do imóvel.

Entende que contemplou os requisitos da ação de adjudicação compulsória, mormente os de ordem subjetiva, quais sejam, o cumprimento do que lhe competia, a inexistência de cláusula de arrependimento, a recusa injustificada do promitente vendedor, aqui apelado, em firmar a escritura e o reconhecimento do instrumento particular no Cartório de Registro de Imóveis.

Ressalta que o inventário, apesar de inicialmente ter tramitado judicialmente, acabou sendo finalizado de forma extrajudicial em 02/12/2011, aduzindo, ainda, que embora tenha tomado posse do imóvel, este permanece em condomínio com os demais herdeiros.

Com efeito, sabe-se que a ação de adjudicação compulsória é o remédio jurídico posto à disposição daquele que adquiriu bem imóvel, mediante contrato de compromisso de compra e venda, devidamente quitado e desprovido de cláusula de arrependimento, e que não logrou êxito em obter o domínio sobre o bem, ante a recusa injustificada da outorga da escritura pública pelo compromitente.

O escopo desta ação é substituir a declaração de vontade do contratante que, injustificadamente,



estaria se recusando a cumprir sua parte no contrato, servindo a sentença como título substituto da escritura definitiva, hábil a ser levada à transcrição no registro público, operando-se a tradição do bem imóvel. Para fazer jus à adjudicação compulsória, o promissário comprador deve demonstrar, além da existência do contrato de compra e venda, o efetivo pagamento do preço avençado.

Em razão de sua função peculiar, a adjudicação compulsória apresenta como requisito a regularidade do imóvel do ponto de vista registrário, fazendo-se necessário que o bem esteja individualizado em matrícula própria no registro imobiliário competente.

Neste sentido, confira-se o teor da Lei federal nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências:

**Art. 173. O livro n. 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos “imóveis e ao registro ou averbação” dos atos relacionados no artigo 168 e não atribuídos especificamente a outros livros e sua escrituração obedecerá às seguintes normas:**

a) cada imóvel terá “matrícula própria”, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da presente Lei;

(...)

e) os registros e averbações a serem lançados na folha da matrícula serão numerados seguidamente, antecipando-se a essa numeração, separadas por um traço, as letras R para os registros “AV” para as averbações seguidas do número da matrícula (ex. R-1-1, R-2-1, R-3-1 ou AV-1-1, AV-20-1, AV-3-1).

(...)

**Art. 224. Todo imóvel objeto de título apresentado em cartório para registro, deve estar matriculado no livro n. 2 de Registro Geral, obedecidas as normas estabelecidas no artigo 173.**

(...)

**Art. 234. Os registros atribuídos ao livro n. 2 de Registro Geral serão lançados nas matrículas dos imóveis, feitas de acordo com o disposto no Capítulo VI.**

**Art. 235. Estarão sujeitos a registro no livro n. 2 todos os títulos ou atos relacionados no artigo 168, inciso I e não atribuídos especificamente a outros livros.**



**Parágrafo único. Em qualquer caso, não poderá ser feito o registro, sem que o imóvel tenha sido matriculado, ou, quando matriculado, o título anterior, seja qual for a sua natureza, não esteja registrado na respectiva matrícula, mantendo-se, assim, a continuidade do registro.**

**Detidamente examinados os contornos da situação fático-jurídica trazida a exame, tem-se que pelo instrumento denominado “Contrato de compra e venda de imóvel”, o autor/apelante adquiriu parte dos direitos do herdeiro Augustinho Batista Leite, assumindo a posição de comprador do imóvel constituído por 1 alqueire e meio de parte superior esquerda, da gleba de terra da Fazenda “Salobo de Cima”, localizado no município de Guapó/GO.**

**Importa observar, que o imóvel objeto da presente lide, por sua natureza indivisível, forma entre os herdeiros uma espécie de condomínio (condomínio forçado), porquanto fruto de herança.**

**O sobredito contrato indica a parte de terra como sendo 1 alqueire e meio de parte superior esquerda, confrontando com propriedade de Wendel Rodrigues Rosa, sendo o início da media a partir dali. Essa indicação precisa da parte de terra alienada é que torna incabível a pretensão autoral.**

**Isto porque, ausente a individualização da área, com desmembramento, matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis, determinando sua extensão, limites, confrontações e, diferenciando a gleba maior, não há como conceder a adjudicação compulsória, ante a inexequibilidade do provimento judicial.**

**Sobre o tema, veja-se a jurisprudência:**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO. NÃO INDIVIDUALIZAÇÃO DO BEM PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. Enquanto não desmembradas as frações adquiridas pelo autor e averbado o seu desmembramento – leia-se, enquanto os imóveis não estiverem devidamente individualizados perante o registro de imóveis –, não terão aludidos imóveis existência jurídica, não podendo, via de consequência, ser objeto de adjudicação compulsória. (TJMG, AC nº 1.0024.11.303528-1/001, Rel. Des. José de Carvalho Barbosa, 13ª Câmara Cível, DJe de 09/08/2019)**

**Assim, como não existe matrícula individualizada da área adquirida pelo apelante, nem provas de que o réu/apelado era o proprietário registral da mencionada área vendida, certo e que o contrato de compra e venda entabulado entre as partes é ineficaz para efeito de transferência da propriedade da área nele**



especificada, sendo a rejeição do pleito de adjudicação compulsória medida que se impõe.

Logo, o pedido de adjudicação compulsória não merece prosperar, cabendo, todavia, ao autor/apelante, caso queira, buscar o desfazimento do negócio e eventual reparação pelo dano suportado, em via própria.

Saliento, ainda, que o contrato de compra e venda foi entabulado antes de encerrada a ação de inventário, sendo óbvio que o réu/apelado não poderia firmar tal pacto, exatamente por não ser proprietário, pois somente após o desenrolar do inventário, com a devida transmissão do bem para este, é que a questão poderia ser resolvida por meio do presente feito.

Ademais, cabe reforçar que a pretensão da parte autora/recorrente em obter escritura pública do bem, requer regularização da transmissão *causa mortis*, especialmente junto à matrícula, o que inexistente no caso em comento, eis que patente a ofensa ao Princípio da Continuidade Registral.

A respeito, os precedentes:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LOTE URBANO. AQUISIÇÃO POR CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS FIRMADO PELOS HERDEIROS. AUSÊNCIA DE PROVA DA CONCLUSÃO DE INVENTÁRIO E PARTILHA DA HERANÇA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. 1. Conf. art. 1.793, §3º, do CC, é imperiosa autorização judicial para celebração de negócio jurídico pelos herdeiros de pessoa já falecida. 2. Ausentes as provas que demonstrem o fim do inventário e a respectiva partilha dos bens que integram o acervo hereditário, resta ausente a falta de interesse de agir do Apelante, impondo-se reconhecer que o contrato de cessão de direito acostado aos autos não é instrumento hábil a ensejar a adjudicação almejada. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, AC nº 0080149-02.2015.8.09.0011, Rel. Des. Olavo Junqueira de Andrade, 5ª Câmara Cível, DJe de 31/07/2017)**

**CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE APÓS ENCERRAMENTO DE INVENTÁRIO. INEXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO NOS MOLDES LEGAIS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (STJ, AREsp nº 1330759, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, DJe de 24/08/2018)**

Assim, verifica-se, na situação em tela, que ausente a ultimação do inventário quando da entabulação do negócio, fato necessário à transmissão do bem em espeque ao herdeiro, revela-se inábil a adjudicação compulsória a via para a transcrição imobiliária.

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO do apelo e NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo incólume a sentença recorrida, por estes fundamentos.

Outrossim, conforme determinação do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios fixados na sentença para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, suspensa a exigibilidade por estar o recorrente sob o pálio da justiça gratuita.

É o voto.

Goiânia, 19 de julho de 2021.

Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

1

Relator

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível nº 0250558-94.2016.8.09.0069, Comarca de Guapó.

ACORDAM os integrantes da 3ª Câmara Cível da segunda turma julgadora do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, o Des. Itamar de Lima e o Des. Anderson Máximo de Holanda.

**Presidiu a sessão o Des. Itamar de Lima.**

**Presente o ilustre Procurador de Justiça, Dr. Abraão Júnior Miranda Coelho.**

**Goiânia, 19 de julho de 2021.**

**Desembargador GERSON SANTANA CINTRA**

**Relator**