



Número: **0012906-54.2014.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **8ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **05/05/2014**

Valor da causa: **R\$ 70.000,00**

Assuntos: **Espécies de Contratos**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
JOSE FRANCISCO DE MELO (EXEQUENTE)		LINDAURA SHEILA BENTO SODRE (ADVOGADO) MARCELA MELO DE FREITAS (ADVOGADO)	
ALUISIO VINAGRE REGIS (EXECUTADO)		ADELMAR AZEVEDO REGIS (ADVOGADO) Marcos Antonio Leite Ramalho Junior (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
37563 142	14/12/2020 21:13	Sentença	Sentença

ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
8ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL N. 0012906-54.2014.8.15.2001

AUTOR: JOSE FRANCISCO DE MELO

REU: ALUISIO VINAGRE REGIS

SENTENÇA

AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA E BENS IMÓVEIS. PREJUDICIAL DE MÉRITO. PRESCRIÇÃO. REJEIÇÃO. MÉRITO. COMPRA DE LOTES REALIZADA PELO AUTOR AO RÉU. ALIENAÇÃO POSTERIOR DOS LOTES PELO RÉU A TERCEIROS. INEXISTÊNCIA DE PROVAS DE MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. PLEITOS AUTORAIS DE ANULAÇÃO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NÃO ACOLHIDOS. DEVER DO RÉU DE RESSARCIMENTO DOS DANOS MATERIAIS CAUSADOS AO AUTOR. DANOS MORAIS NÃO COMPROVADOS. PROCEDÊNCIA PARCIAL.

Vistos, etc.

JOSÉ FRANCISCO DE MELO, devidamente qualificados nos autos, ajuizou a presente **AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** em face de ALUÍSIO VINAGRE REGIS, igualmente qualificado, alegando, em síntese, que, em 08/10/1980, comprou do réu 02 (dois) lotes, nº. 18 e nº. 20, da quadra nº. 12, do loteamento Privê Aeroporto, pelo valor de 160 mil cruzeiros.

Narra que quitou o valor acordado e que, quando buscou escriturar e registrar os lotes em seu nome, estes se encontravam em nome de terceiro.

Dessa forma, ingressou com a presente demanda, requerendo a anulação no negócio jurídico realizado entre o réu e o terceiro, que adquiriu os lotes, além da adjudicação compulsória ou a condenação do réu a devolver os valores pagos. Requereu, também, a condenação do promovido ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos.

Instruiu a inicial com documentos.



Gratuidade judiciária deferida.

Regularmente citado, o promovido apresentou contestação, suscitando, como prejudicial de mérito, a prescrição. No mérito, asseverou que o firmou negócio com o autor a mais de 30 (trinta) anos, sendo este o responsável por transferir os lotes para o seu nome, não podendo responder por tal lapso, uma vez que forneceu recibo de quitação e não sabe informar se o terceiro adquiriu a propriedade por meio de usucapião, invasão ou outro meio. Ao final, pugnou pela improcedência da pretensão autoral.

Impugnação à contestação.

Ofício do cartório de Registro de Imóveis (ID 34662191).

Saneado o feito e ausentes pedidos de outras provas a serem produzidas, vieram-me os autos conclusos para sentença.

É O BREVE RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

I. DAS PRELIMINARES

I. DO JULGAMENTO ANTECIPADO

Entendo que a hipótese dos autos é de conhecimento direto do pedido, uma vez que o feito se encontra satisfatoriamente instruído. Ademais, a questão de mérito é unicamente de direito, de modo a incidir o disposto no art. 330, inc. I, do CPC:

Art. 330. O juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença:

I - quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência;

Ressalte-se que, encontram-se nos autos documentos necessários à formação do convencimento desse juízo, não havendo questões de fato a serem discutidas.

Portanto, atenta à necessidade de se impor celeridade ao feito e a aplicação do art. 330 do CPC, passo ao julgamento da causa.

II. DA PREJUDICIAL DE MÉRITO: PRESCRIÇÃO

O caso posto em análise tem por fundamento dois pedidos, quais sejam, o de adjudicação compulsória e de indenização por danos, requerendo o réu a declaração da prescrição de ambos.

Em relação a adjudicação compulsória de lotes que o autor diz ter adquirido e quitado por meio de negócio jurídico com o réu, tem-se que a ação de adjudicação compulsória é o instrumento processual destinado a promover o registro imobiliário e a transmissão da propriedade no caso de inadimplemento do vendedor, quando o preço do bem foi devidamente quitado e não se pactuou o arrependimento.



Frisa-se que a adjudicação compulsória é direito potestativo da parte, ou seja, pode ser praticado para impor uma sujeição de terceiro, independente do consentimento deste.

Desse modo, consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a adjudicação compulsória é insuscetível de perda pelo não uso, vejamos:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DIREITO POTESTATIVO QUE NÃO SE EXTINGUE PELO NÃO USO. DEMANDA DE NATUREZA CONSTITUTIVA. INEXISTÊNCIA DE PRAZO DECADENCIAL. SUJEIÇÃO À REGRA DA INESGOTABILIDADE OU DA PERPETUIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. Tratando-se de direito potestativo, sujeito a prazo decadencial, para cujo exercício a lei não previu prazo especial, prevalece a regra geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não uso. Assim, à minguada de previsão legal, o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo.

2. Recurso especial provido.

(REsp 1.216.568/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/9/2015, DJe 29/9/2015.

Nessa linha de raciocínio, tratando-se de pedido de adjudicação compulsória para obtenção de tutela jurisdicional de natureza constitutiva, evidentemente não se sujeita a prescrição.

Acerca do tema, leciona Luiz Antonio Scavone Junior: “se assim o é, e, consonância com o extraído da doutrina de inça de Agnelo Amorim Filho, tratando-se a adjudicação compulsória de ação meramente constitutiva, resta a conclusão lógica segundo a qual a ação é imprescritível. [...] Em suma, seja de natureza real ou pessoal, a ação de adjudicação compulsória é imprescritível em razão da natureza da pretensão constitutiva, que visa a mesma eficácia da escritura pública de compra e venda e cuja vontade não foi declarada por injusta resistência do promitente vendedor. O direito do promitente comprador pode ser exercido, assim, a qualquer tempo, esbarrando apenas no óbice da aquisição originária de terceiros, por meio da usucapião” (JUNIOR, Luiz Antonio Scavone. Direito imobiliário. Rio de Janeiro: 2014, Forense, p. 289).

Com isso, incabível é o reconhecimento da prescrição quanto ao pedido de outorga da escritura do imóvel adquirido pelos autores.

Em relação a prescrição para reparação civil, dispõe o Código Civil, que assim prevê:

Art. 206. Prescreve:

§3º. Em três anos:

V - a pretensão de reparação civil

Por sua vez, o termo inicial da contagem da prescrição será da ciência do ato danoso.



Esse entendimento advém da aplicação do princípio da *actio nata*, pois a prescrição exige a existência de um direito suscetível de ser reclamado em juízo por seu titular, bem como a violação desse direito, a partir da qual se contará o prazo extintivo.

Sobre a fluência do prazo prescricional, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenlvad elucidam: "*a fluência do prazo prescricional se inicia com o surgimento da pretensão correspondente. Ou seja, tem início a contagem prazal com a exigibilidade do direito subjetivo subjacente. É o princípio da actio nata. Segundo esse princípio, somente a partir do efetivo conhecimento do ato que viola um direito subjetivo, originando a pretensão, é que se inicia a contagem do prazo extintivo contemplado na norma legal.*" ("Direito Civil - Teoria Geral", 5ª ed., Ed. Lúmen Júris, p. 101).

No caso dos autos, tem-se que o autor somente teve ciência da violação do direito em 16/01/2014, quando veio a tomar conhecimento de que o réu havia vendido repassado os lotes a terceiro, conforme certidão do cartório de registro de imóveis (ID 21358057 – fls. 24). Logo, o termo inicial da contagem do prazo é 2014 e não 1980 - data da elaboração do contrato de compra e venda.

Tendo sido a ação proposta no próprio ano de 2014, ou seja, menos de um ano após o conhecimento da lesão, o prazo prescricional de três anos não se consumou, motivo pelo qual não deve ser declarada prescrita a pretensão do autor de reparação de danos.

Quanto ao pedido de reparação pelos danos materiais e morais sofridos, compulsando os autos, tem-se que os lotes foram adquiridos em 08/10/1980, conforme contrato de promessa de compra e venda (ID 21358057 – fls. 18/19), e quitados em 25/06/1988, conforme recibo de quitação (ID 21358057 – fls. 22), quando ainda vigente o CC/16 e o prazo prescricional para requerer a reparação de danos advindos deste contrato era de vinte anos.

Com isso, **rejeito a prejudicial** de mérito prescricional.

II. DO MÉRITO

O caso em deslinde trata de pedido do autor para obter a outorga de escritura pública definitiva e necessária ao registro do imóvel de dois lotes que afirma ter adquirido do réu em 08/10/1980, conforme contrato de promessa de compra e venda (ID 21358057 – fls. 18/19), e quitado em 25/06/1988, conforme recibo de quitação (ID 21358057 – fls. 22).

Aduz o autor que, após a aquisição e quitação dos lotes, foi surpreendido ao comparecer ao Cartório de Registro de Imóveis e ver que o réu havia repassado os lotes para terceiros.

Dessa maneira, o autor requer a anulação do negócio jurídico de compra e venda firmado entre o autor e terceiro que adquiriu os lotes posteriormente a ele e a adjudicação compulsória dos bens imóveis.

Compulsando os autos, de acordo com ofício do cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita (ID 34662191), o lote de nº 18 teve como proprietário originário o Sr. Aluizio Vinagre Regis e José Rodrigues de Souza e que esse mesmo imóvel **foi vendido para a Sra. Sabrina Alves dos Santos** (CPF n.º 007.774.174-99), **através da Escritura Pública de Compra e Venda** lavrada em 01.06.2015, no Cartório Dourado de Azevedo (Livro 173, fis. 104), e registrada em 05.06.2015, conforme se extrai do R-01 da matrícula n.º 46.295.



Já quanto o segundo lote adquirido, o lote de nº. 20, este teve como proprietário originário o Sr. Alúzio Vinagre Regis e José Rodrigues de Souza. Esse mesmo imóvel **foi vendido para a Sra. Maria Isabel Steinmuller Pimentel** (CPF n.º 107.296.944-02), **através da Escritura Pública de Compra e Venda** lavrada em 24.02.2015, no Cartório Dourado de Azevedo (Livro 172, fl. 143), e registrada em 27.02.2015, conforme se extrai do R-01 da matrícula n.º 45.274.

Contudo, para que haja a anulação do negócio jurídico realizado entre o réu e terceiros é necessário que o autor comprove algum vício de existência, eficácia, de consentimento ou social, ou, ao menos, a má-fé do terceiro adquirente.

Ocorre que o autor não comprovou nenhum desses vícios para que ocorresse a anulação dos contratos de compra e venda firmados entre o réu e terceiros e a consequente adjudicação compulsória dos lotes a ele.

Na verdade, o autor teve desde ano de 1988, quando quitou os lotes, para requerer a escrituração e registro em seu nome, impedindo que terceiros de boa-fé viessem adquirir a propriedade deste.

Assim sendo, não tendo sido provada a má-fé ou a ciência do terceiro adquirente no sentido de que o imóvel não poderia ser alienado, pois já havia sido adquirido pelo autor, não é razoável prejudicar terceiro adquirente de boa-fé, uma vez que, à época da compra efetuada por este, o imóvel se encontrava livre de ônus e ainda em nome do proprietário originário, qual seja, o réu.

Dessa maneira, é de se rejeitar os pleitos de anulação e de adjudicação compulsória do autor.

Contudo, deve o réu ser condenado a ressarcir o autor pelos prejuízos causados a este, tendo em vista que enriqueceu ilicitamente alienando o imóvel duas vezes a compradores distintos.

Nesse sentido, a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. COOPERATIVA HABITACIONAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRETENSÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. IMÓVEL JÁ ALIENADO PARA TERCEIRO E POR ELE OCUPADO. PAGAMENTO INTEGRAL. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. PERDAS E DANOS DEVIDOS. Se o imóvel se encontra regularmente ocupado por outro adquirente, que quitou integralmente o preço, com justo título, portanto, não há como cominar à cooperativa que outorgue à primeira adquirente a escritura pública por ela pretendida, para o registro competente na matrícula do imóvel, nem, tampouco, determinar o desalojamento do imóvel do terceiro de boa-fé. Conquanto não seja possível assegurar à primitiva adquirente que registre o imóvel em seu nome, não sendo possível, pois garantir-lhe a fruição dos direitos inerentes à propriedade, deve ser ela ressarcida pelos prejuízos experimentados, mediante o reembolso das quantias efetivamente despendidas para a aquisição do imóvel, assegurando-se o retorno das partes ao status quo ante (Apl. Cível. 200800710336542. TJ-DF, Relatora Fátima Rafael. Data de Publicação 10/10/2013).

Ademais, destaca-se que o ordenamento jurídico brasileiro, para fins de ressarcimento/indenização por ato ilícito, traz o art. 186 do CC, na seguinte redação:



Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Diante disso, deve ser mencionado que, para a caracterização da responsabilidade civil subjetiva, tanto por dano material quanto por dano moral, necessita-se do preenchimento de alguns requisitos:

- **Ato ilícito**
- **Conduta (ação ou omissão/culpa ou dolo);**
- **Dano;**
- **Nexo de causalidade entre a conduta e o dano;**

Analisando os autos, verifica-se que o autor pagou ao réu a quantia de 160 mil cruzeiros por bens imóveis. Além disso, o promovente comprovou que o réu, apesar de quitado o preço, conforme recibos e notas promissórias em anexo, não escriturou o imóvel em nome do autor, impedindo-o de registrar os lotes em nome deste, e ainda vendeu novamente os lotes para terceiro de boa-fé, restando claro que o réu cometeu ato ilícito e causou prejuízo material ao autor.

Dessa maneira, deve o réu ser condenado a devolver o valor 160 mil cruzeiros, convertidos para real, atualizados monetariamente, pelo INPC, e acrescidos de juros legais de 1% a.m., ambos a partir da citação.

Em relação pedido de indenização por **danos morais**, tem-se que este somente deve ser concedido quando não se tratar de mero dissabor ou preocupação da vida cotidiana.

Nas palavras de SÍLVIO VENOSA, “será moral o dano que ocasiona um distúrbio anormal na vida do indivíduo[1]”, e, nesse ponto, não se pode negar o sentimento de angústia e desassossego, bem como o de constrangimento e esgotamento sofridos. Tais sentimentos estão ligados à honra subjetiva, a imagem e o valor que cada um atribui a si, a qual, ao ser lesada, deve ser reparada. E, embora não seja possível haver uma reparação específica da honra subjetiva, a compensação pecuniária é perfeitamente aplicável, não como meio de restauração ao *status quo ante*, mas para acalantar o sofrimento ao ver responsabilizado o seu perpetrador.

No caso concreto, o autor afirmou que sofreu abalo moral em razão de descumprimento contratual praticado pelo réu.

No entanto, o inadimplemento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. Além disso, inexistem nos autos provas de constrangimentos ou de quaisquer atos que tenham provocado danos a dignidade, honra e moral do autor.

Dessa maneira, **rejeito o pleito de indenização por danos morais**, posto que estes não restaram configurados.



ISTO POSTO e mais que dos autos constam, **rejeito a prejudicial prescricional** levantada e, no mérito, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos formulados na inicial, extinguindo o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para:

A) **CONDENAR** o promovido à devolução da integralidade dos valores pagos pela parte promotente pelo negócio jurídico realizado entre as partes, qual seja, 160 mil cruzeiros a serem convertidos para a moeda nacional atual (Real), acrescido de correção monetária, pelo INPC e juros legais, de 1% a.m., ambos partir da citação.

Condeno, ainda, o promovido no pagamento de custas e honorários advocatícios, os quais fixo de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, conforme art. 85, parágrafo 2º do CPC.

P. R. I.

Com o trânsito em julgado, **ALTERE-SE** a classe processual para “**cumprimento de sentença**”, certificando nos autos.

Após, **INTIME-SE** a parte autora, para requerer o que entende ser de direito, em 10 (dez) dias, sob pena de arquivamento.

Após, não havendo manifestação, **CERTIFIQUE** sobre o recolhimento das custas e, em caso positivo, archive-se com as cautelas de estilo, independente de novo comando judicial.

João Pessoa, 14 de dezembro de 2020.

Renata da Câmara Pires Belmont

Juíza de Direito

