



Número: **0008817-79.2014.8.15.2003**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **2ª Vara Regional Cível de Mangabeira**

Última distribuição : **21/11/2014**

Valor da causa: **R\$ 150.000,00**

Assuntos: **Adjudicação Compulsória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

| Partes | | Procurador/Terceiro vinculado | |
|-------------------------------------|--------------------|---|----------|
| MARIA VALDETE DA CRUZ SILVA (AUTOR) | | EDUARDO JOSE CRUZ DE ALBUQUERQUE (ADVOGADO) PEDRO PAULO DE HOLANDA CORDEIRO (ADVOGADO) | |
| NEWTON DE ARAUJO LEITE (REU) | | | |
| Documentos | | | |
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
| 63567 048 | 16/09/2022 18:25 | Sentença | Sentença |



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA

**2ª VARA REGIONAL CÍVEL DE MANGABEIRA COMARCA DE JOÃO
PESSOA - ACERVO B.**

0008817-79.2014.8.15.2003

[Adjudicação Compulsória]

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: MARIA VALDETE DA CRUZ SILVA

REU: NEWTON DE ARAUJO LEITE

SENTENÇA



Trata de **adjudicação compulsória** proposta por **MARIA VALDETE DA CRUZ SANTOS** em face de **NEWTON DE ARAÚJO LEITE**, ambos devidamente qualificados.

Inicialmente, aduz a parte promovente que a **ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PLANALTO**, cuja titular seria **NOEMIA DE ARAUJO LEITE** – falecida – teria encerrado suas atividades. E, a despeito de ter empreendido diligências para localizar os três herdeiros da falecida, apenas encontrou o herdeiro que indicou como promovido – **NEWTON DE ARAÚJO LEITE**.

Narrou que, na data de 19/07/1999, na cidade de João Pessoa – PB, celebrou instrumento particular de promessa de compra e venda com **DAVI BRAZ LEITE**, que era funcionário da Imobiliária Planalto LTDA, o qual vendia terrenos em nome da Imobiliária, tendo adquirido o imóvel, objeto desta ação, qual seja: **Lote 46, Quadra 05**, na rua Projetada VL-43, registrado perante Cartório Caros Ulysses.

Tendo pago R\$ 5.000,00 no ato da assinatura do contrato, todavia, não houvera a outorga da escritura definitiva.

Por esses fatos, requereu adjudicação do imóvel em liça.

Juntou documentos, dentre eles: Certidão de Registro do Imóvel onde consta que **o proprietário é a ORGANIZAÇÃO PLANALTO LTDA** e Contrato Particular de compra e venda, onde figura como **vendedor DAVI BRAZ LEITE** e como compradora a promovente, cujo objeto é o **Lote 04, Quadra 66** (fls. 21/23 dos autos em .pdf).

Citação do promovido realizada, na pessoa de sua esposa, Curadora (fls. 47 dos autos em .pdf), com revelia Decretada às fls 48 dos autos em .pdf.

Intimada a promovente para esclarecer qual lote e terreno pretende adjudicar, informou, às fls. 52 dos autos .pdf, que, à época da transação, o imóvel era, de fato, o Lote 04 da Quadra 66 (conforme instrumento particular de compra e venda). Todavia, no ano de 2003, teria ocorrido o desmembramento do Lote 49, Quadra 66, e, com isso, o lote adquirido (Lote 04, Quadra 66) teria se transformado no Lote 46, Quadra 05.



Afirmou, a promovente, ainda, que reputa que houve equívoco na época da aquisição do imóvel, afirmando que, ao invés de ter se referido o contrato ao **Lote 04, Quadra 66**, deveria ter sido estampado o **Lote 49, Quadra 66**. Concluiu que deseja adjudicar o **Lote 46, Quadra 05**.

Quanto à figura de Davi Braz Leite, reiterou que o mesmo atuava como representante da Imobiliária Planalto.

Juntou documentos, fls. 54/56 dos autos em .pdf.

A pessoa de DAVI BRAZ LEITE foi ouvida nos autos, fls. 126/127 dos autos em .pdf, tendo informado que o imóvel foi adquirido, inicialmente, por JOSINEIDE ANDRADE BATISTA (terceira estranha à lide) aos falecidos CICERO HONORATO LEITE e NOEMIA DE ARAÚJO LEITE, posteriormente a testemunha (DAVI BRAZ LEITE) adquiriu o imóvel de JOSINEIDE ANDRADE BATISTA e que teria vendido um lote para a promovente que se encontra na posse, desde então.

Os autos vieram conclusos.

É o que importa relatar. Decido.

- Do julgamento antecipado do mérito.

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I do CPC, vez que desnecessária produção de outras provas.

- Do mérito.

O cerne destes autos é adjudicar à promovente determinado imóvel que teria sido adquirido de forma onerosa. Para tanto, seriam necessárias a comprovação da transação e o pagamento pelo negócio.



Ocorre que, a peça exordial indica como bem a ser adjudicado o **Lote 46, Quadra 05**, que, apesar de ser de propriedade da **ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PLANALTO**, teria sido alienado por **DAVI BRAZ LEITE**.

Sem qualquer comprovação de que o alienante – DAVI BRAZ LEITE – detivesse poderes de representação da ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Lado outro, contraditoriamente à narrativa da exordial, juntou instrumento particular onde o objeto da transação encontra-se descrito como **Lote 04, Quadra 66**.

Após, no decorrer dos autos, afirmou que houve equívoco no contrato, que, ao invés de ter se referido o contrato ao **Lote 04, Quadra 66**, deveria ter sido estampado o **Lote 49, Quadra 66**.

E que o **Lote 49 foi desmembrado, gerando o Lote 46, Quadra 05**, que pretende adjudicar.

Visto isso, é possível constatar duas máculas à pretensão autoral.

A primeira quanto à qualificação, clara, objetiva e certa do imóvel. A segunda em relação à legitimidade do próprio contrato. Afinal, não é possível – salvo comprovação documental – que terceiro disponha de imóvel que não lhe pertence.

É a situação dos autos. No Registro Imobiliário o imóvel tem como proprietário a ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PLANALTO, logo, nula a alienação do imóvel por terceiro, sem poderes para tanto.

Visto isso, não há como se acolher a pretensão autoral, que pode lançar mão de outras ações mais apropriadas para o quadro fático delineado, a exemplo da ação de usucapião.

Cito:



APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. **Imóvel não individualizado.** Área integrante de um todo maior. **Negócio jurídico tendo por objeto frações ideais de um todo maior, não minimamente identificadas.** **Necessidade de individualização.** Hipótese em que eventual sentença de procedência da demanda se apresentaria inexecutável. Manutenção da sentença de improcedência. Negaram provimento. Unânime. (TJRS; AC 5000075-81.2014.8.21.0040; Caçapava do Sul; Décima Oitava Câmara Cível; Rel. Des. Pedro Celso Dal Pra; Julg. 25/08/2022; DJERS 31/08/2022) (Grifei).

Veja a conclusão dada à situação em que o imóvel não fora alienado pelo real proprietário, como no caso dos autos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ARTS. 1.417 E 1.418 DO CÓDIGO CIVIL. **Sentença de improcedência.** Recurso manejado pelo autor objetivando a reforma do julgado. Descabimento. **Réu que, embora seja o proprietário do bem, não é o promitente vendedor, não tendo celebrado qualquer negócio jurídico com o autor. Tentativa de transferência de propriedade per saltum.** Violação ao princípio da continuidade dos registros públicos. Arts. 195 e 237 da Lei nº 6.015/73 (Lei de registros públicos). Ademais, não há prova de que os instrumentos particulares objeto da lide tenham sido sequer registrados, não restando reunidos os requisitos dispostos no art. 1.417 do Código Civil. Importante ainda ressaltar, como bem assinalado na sentença apelada, que, da análise do conjunto probatório, sequer se pode ter certeza quanto à real concretização da compra e venda entabulada entre o réu e o Sr. Milton, já que o primeiro afirma não ter este último quitado integralmente a obrigação, de sorte que não poderia alienar bem que não seria de sua propriedade. **Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos.** Recurso desprovido. (TJRJ; APL 0013097-34.2019.8.19.0087; São Gonçalo; Vigésima Primeira Câmara Cível; Relª Desª Mônica Feldman de Mattos; DORJ 02/09/2022; Pág. 680) (Grifei).

Mais:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO DO PREÇO DO IMÓVEL. Recusa na transferência da propriedade imobiliária. Contrato particular de cessão e transferência de direitos hereditários. **Sentença de improcedência.** Cerceamento de defesa. Não configurado. Dilação probatória. Desnecessidade. Prova documental demonstra a situação fática e a dilação probatória nada acrescentaria. Aplicação dos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil. Mérito. **Imóvel registrado em nome de dois proprietários. Quando da cessão e transferência de direitos hereditários, um dos proprietários havia falecido. Documento subscrito apenas por um dos proprietários, falecido posteriormente. Herdeiros do proprietário falecido não anuiu à transferência imobiliária.** Caracterizada disposição de bem integrante de acervo hereditário pendente a indivisibilidade, sem autorização judicial e sem aquiescência de todos os herdeiros. Interpretação do artigo 1793, §3º do Código Civil. Demais proprietários se insurgem quanto ao adimplemento integral. Negativa à própria existência do contrato originário. Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do tema 1076 do C. STJ e artigo 85, §11 do CPC. Verba honorária majorada para 20% sobre o valor atualizado da causa englobadamente para os vencedores, observada a concessão da justiça gratuita. Resultado. Preliminar rejeitada. Recurso não provido. (TJSP; AC 1005719-29.2018.8.26.0223; Ac.



16032661; Guarujá; Nona Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz; Julg. 09/09/2022; DJESP 14/09/2022; Pág. 2049) (Grifei).

Dispositivo

Posto isso, **JULGO IMPROCEDENTE A PRETENSÃO** e extingo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.212,00 (um mil e quarenta e cinco reais), nos termos do art. 85, §8º do CPC, devendo ser observado o art. 98, §3º, do CPC, por se tratar de parte beneficiária da gratuidade da justiça.

Publicação eletrônica. Intimem.

O Gabinete expede intimação para Advogado do promovente.

Dispensada intimação do promovido, eis que se trata de revel.

Transitada em julgado, archive, com as cautelas legais.

AO CARTÓRIO PARA QUE, DORAVANTE, OBSERVE AS DETERMINAÇÕES CONTIDAS NO CÓDIGO DE NORMAS JUDICIAIS (PROVIMENTO CGJ Nº 65/20) E NA RESOLUÇÃO Nº 04/2019, DO CONSELHO DA MAGISTRATURA - TJPB, DJE de 12.08.2019- ATENÇÃO.

CUMpra COM URgência – META II – CNJ.



João Pessoa, na data da assinatura eletrônica.

Ascione Alencar Linhares

Juíza de Direito

