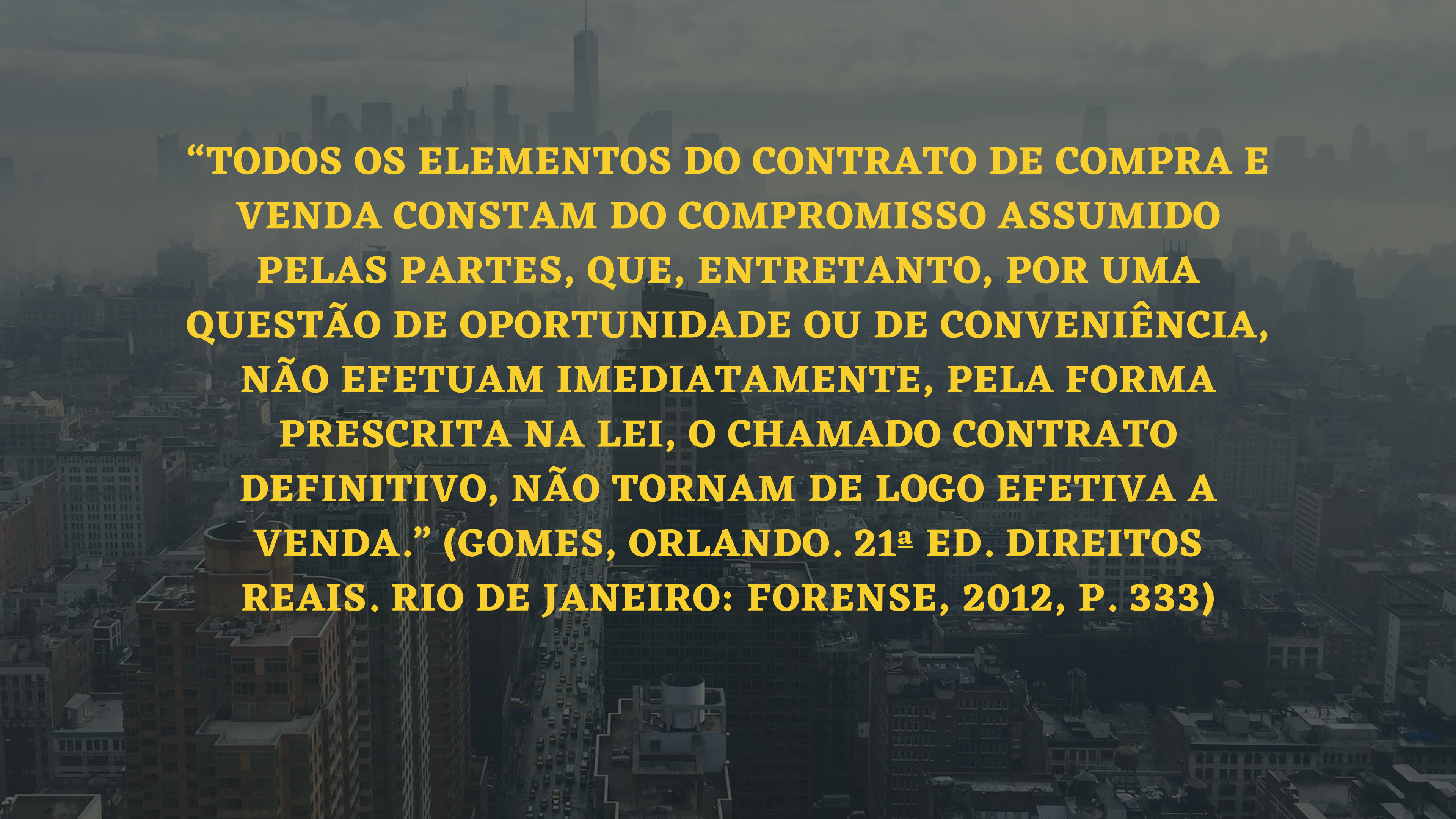



ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JUDICIAL

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO CONTRA ACÓRDÃO PUBLICADO NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973 (ENUNCIADOS ADMINISTRATIVOS NºS 2 E 3/STJ) [...]

3. O DIREITO DE OBTER A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL SOMENTE PODE SER ATINGIDO PELA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DECORRENTE DE EVENTUAL AÇÃO DE USUCAPIÃO INTENTADA POR TERCEIRO, NÃO SE SUBMETENDO AOS PRAZOS PREVISTOS NO ARTIGO 177 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. [...] (AGINT NO RESP N. 1.584.461/GO, RELATOR MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, JULGADO EM 13/5/2019, DJE DE 21/5/2019.)



“TODOS OS ELEMENTOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA CONSTAM DO COMPROMISSO ASSUMIDO PELAS PARTES, QUE, ENTRETANTO, POR UMA QUESTÃO DE OPORTUNIDADE OU DE CONVENIÊNCIA, NÃO EFETUAM IMEDIATAMENTE, PELA FORMA PRESCRITA NA LEI, O CHAMADO CONTRATO DEFINITIVO, NÃO TORNAM DE LOGO EFETIVA A VENDA.” (GOMES, ORLANDO. 21ª ED. DIREITOS REAIS. RIO DE JANEIRO: FORENSE, 2012, P. 333)

1) COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

- AGENTE CAPAZ, OBJETO LÍCITO E POSSÍVEL
- PARTES LEGÍTIMAS PARA O NEGÓCIO
- INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO

2) PROVA DA QUITAÇÃO DO PREÇO

3) CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

4) PROVA DA MORA (ART. 216B, §1º, II, LRP)

OBJETO LÍCITO E POSSÍVEL

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - LOTEAMENTO IRREGULAR E AUSÊNCIA DE REGISTRO DO IMÓVEL - PEDIDO JURIDICAMENTE IMPOSSÍVEL. INEXISTINDO DEMONSTRAÇÃO DA REGULARIDADE DO LOTEAMENTO, BEM COMO AUSENTE O REGISTRO DO IMÓVEL QUE SE PRETENDE ADJUDICAR COMPULSORIAMENTE, RESTA EVIDENCIADA A IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO, IMPONDO-SE A EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. (TJMG - APELAÇÃO CÍVEL 1.0000.21.228716-3/001, RELATOR(A): DES.(A) MÔNICA LIBÂNIO , 11ª CÂMARA CÍVEL, JULGAMENTO EM 25/04/2022, PUBLICAÇÃO DA SÚMULA EM 26/04/2022)

PARTES LEGÍTIMAS

- **PROPRIETÁRIO/A REGISTRAL**
- **BENS DE ESPÓLIO**
- **CÔNJUGE (1.647, CC)**

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRELIMINAR - SENTENÇA ULTRA PETITA - DECOTE NECESSÁRIO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA OUTORGA UXÓRIA - REQUISITO INEXISTENTE. AO MAGISTRADO CABE COMPOR A LIDE NOS LIMITES DO PEDIDO DO AUTOR E DA RESPOSTA DO RÉU, SENDO-LHE DEFESO IR AQUÉM (CITRA PETITA), ALÉM (ULTRA PETITA), OU FORA DO QUE FOI PEDIDO NOS AUTOS (EXTRA PETITA). A OUTORGA UXÓRIA NÃO SE FAZ IMPRESCINDÍVEL PARA A PROMESSA DE COMPRA E VENDA, UMA VEZ QUE NÃO ATRIBUI AO PROMISSÁRIO DIREITO REAL, E SIM VÍNCULO OBRIGACIONAL. PORÉM, NA PEÇA CONTESTATÓRIA APRESENTADA PELA ESPOSA DO APELADO, A MESMA MENCIONA A SUA OPOSIÇÃO AO PACTUADO, ASSIM, ELA EXAURE O DIREITO À ADJUDICAÇÃO. (TJMG - APELAÇÃO CÍVEL 1.0287.09.057340-6/001, RELATOR(A): DES.(A) ALBERTO HENRIQUE , 13ª CÂMARA CÍVEL, JULGAMENTO EM 26/01/2017, PUBLICAÇÃO DA SÚMULA EM 03/02/2017)

QUITACÃO

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONSTATADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITO PRESCRITO. RECONHECIMENTO DE QUITACÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. "A QUITACÃO DO PREÇO DO BEM IMÓVEL PELO COMPRADOR CONSTITUI PRESSUPOSTO PARA POSTULAR SUA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, CONSOANTE O DISPOSTO NO ART. 1.418 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002" (RESP 1.601.575/PR, RELATOR MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE DE 23.8.2016)

2. "A PRESCRIÇÃO PODE SER DEFINIDA COMO A PERDA, PELO TITULAR DO DIREITO VIOLADO, DA PRETENSÃO À SUA REPARAÇÃO. INVIÁVEL SE ADMITIR, PORTANTO, O RECONHECIMENTO DE INEXISTÊNCIA DA DÍVIDA E QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, UMA VEZ QUE A PRESCRIÇÃO NÃO ATINGE O DIREITO SUBJETIVO EM SI MESMO" (RESP 1.694.322/SP, RELATORA MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE DE 13.11.2017).

3. O TRIBUNAL DE JUSTIÇA JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO DA PARTE AUTORA, SOB O FUNDAMENTO DE QUE "NÃO HÁ FALAR-SE EM OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE IMÓVEL MEDIANTE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA QUANDO NÃO PROVADA A QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO, SENDO IRRELEVANTE O FATO DE O DÉBITO JÁ SE ENCONTRAR PRESCRITO". DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ [...] (AGINT NO ARESP N. 1.816.356/ES, RELATOR MINISTRO RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, JULGADO EM 12/9/2022, DJE DE 20/9/2022.)