

OK

**QUARTA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº: **0307309-2 – São José do Egito (2ª Vara Cível)**

Apelante: **Maria Josecleide Gomes de Araújo**

Apelados: **Luiza Maria Torreão da Silva Corrêa e Sósthenes Ramos Corrêa**

Relator: **Des. Eurico de Barros Correia Filho**

Data da Sessão: 29.04.2014

**Acórdão**

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DIREITOS. CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. CITAÇÃO EM NOME DO PERMUTANTE JÁ FALECIDO AO TEMPO DA PROPOSITURA DA AÇÃO. ILEGITIMIDADE AD CAUSAM. ART. 12 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO ESPÓLIO. ART. 214 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NULIDADE DA SENTENÇA A PARTIR DA CITAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

1. A ação declaratória que pretende o reconhecimento de aquisição de propriedade sobre bem imóvel pertencente a pessoa falecida não prescinde da citação do seu respectivo espólio, sob pena de nulidade, nos termos do art. 214 do Código de Processo Civil.

2. O espólio é representado em juízo por seu inventariante, ou, se este for dativo, por todos os herdeiros e sucessores do *de cujus*. Incidência do art. 12, inciso V e §1º, do Código de Processo Civil.

3. O redirecionamento contra o espólio só é admitido quando o falecimento da parte ocorrer depois da citação, o que não é o caso dos autos, já que o devedor apontado pela parte autora faleceu antes da propositura da ação.

4. Recurso Provido. Decisão Unânime.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 0307309-2**, em que figura como apelante Maria Josecleide Gomes de Araújo, acordam os desembargadores integrantes da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, na conformidade da ata de julgamento, por unanimidade de votos, em **DAR PROVIMENTO** ao recurso de Maria Josecleide Gomes de Araújo, nos termos do relatório, votos e notas taquigráficas que passam a integrar este julgado.

Recife, 30 de Abril de 2014.

**Eurico de Barros Correia Filho**  
Desembargador Relator

FWSD



#### **4ª CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº 0307309-2 2ª Vara da Comarca de São José do Egito

Apte: Maria Josecleide Gomes de Araújo

Apdo: Luiza Maria Torreão da Silva Corrêa e Sósthene Ramos Corrêa

Relator: Des. Eurico de Barros Correia Filho

#### **RELATÓRIO**

**Maria Josecleide Gomes de Araújo** interpôs recurso de apelação em face da sentença do MM. Juízo de Direito da 2ª Vara da Comarca de São José do Egito, proferida nos autos da presente Ação Declaratória de Direito (Proc. nº 0001653-97.2010.8.17.1340), que julgou procedente o pedido formulado na inicial, determinando à secretaria que expedisse ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente para que este efetuasse as devidas averbações.

Irresignada, a apelante aduz que tem interesse direto na presente demanda, visto que é a única e exclusiva filha e herdeira de José Torreão da Silva, conforme comprova cópia do laudo de investigação de paternidade de fls. 41/65.

Aponta que o imóvel de propriedade de José Torreão da Silva, que supostamente foi permutado com os recorridos, tem valor aproximado de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais).

Alega que falta documento hábil para comprovar a permuta da propriedade discutida nos autos.

Defende que sendo a permuta um negócio jurídico, é requisito de validade a celebração por meio de escritura pública, porquanto objetiva a troca de propriedades e, no caso, trata-se de imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Em razão disso, sustenta que a forma prescrita em lei não foi observada, ou seja, o ato jurídico não é apto a transferir a propriedade do imóvel pleiteado pelos recorridos.

Ressalta que é imprescindível a realização da transmissão por escritura pública, sendo plenamente nula qualquer outra forma diversa desta, conforme preceitua o art. 166 CC.

Afirma que a permuta em questão é nula como se nunca tivesse existido, desde sua formação, pois a declaração de sua invalidade produz efeitos *ex tunc*.

Por fim, requer a anulação da sentença para que o processo retorne a fase de citação, determinando que o Espólio de José Torreão da Silva passe a ser parte, visto ser patente o seu interesse jurídico na solução do feito.

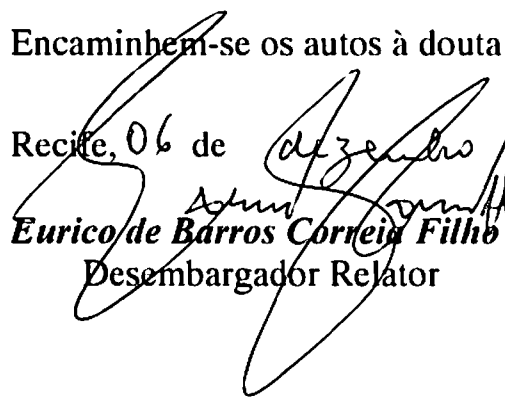
Caso não seja anulada, pugna pelo provimento da apelação para que seja declarada nula a suposta permuta de propriedades rurais realizada pelos recorridos e José Torreão da Silva, uma vez que não observou a forma prescrita em lei.

Os apelados apresentaram contra-razões às fls.186/189, pugnando pela manutenção da sentença.

É o relatório.

Encaminhem-se os autos à douta revisão.

Recife, 06 de dezembro de 2013.

  
**Eurico de Barros Correia Filho**  
Desembargador Relator

**4ª CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº 0307309-2 2ª Vara da Comarca de São José do Egito  
Apte: Maria Josicleide Gomes de Araújo  
Apdo: Luiza Maria Torreão da Silva Corrêa e Sósthene Ramos Corrêa  
Relator: Des. Eurico de Barros Correia Filho

**VOTO – Mérito**

Cuida-se, *in casu*, de recurso que objetiva a modificação integral do *decisum* de 1º grau, que julgou procedente o pedido formulado na inicial, determinando à secretaria que expedisse ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente para que este efetuasse as devidas averbações.

A celeuma gira em torno da declaração de existência do negócio jurídico (permuta) celebrado entre os apelados e José Torreão da Silva.

Para uma melhor compreensão dos fatos, cumpre esclarecer que, em 31 de janeiro de 2002, a apelada Luiza Maria Torreão da Silva Corrêa, juntamente com o seu marido, Sósthene Ramos Corrêa, resolveram permutar suas terras denominadas Sítio São Benedito do Minadouro e Sítio Cajá com a terra de José Torreão da Silva, denominada Minadouro, o que fizeram mediante instrumento de permuta de propriedades rurais (fls. 21).

No entanto, a permuta não foi registrada no Cartório de Imóveis e com a morte de José Torreão da Silva (26/03/2008) não foi mais possível proceder ao registro, razão pela qual os apelados ingressaram com a presente ação pugnando pelo suprimento judicial no sentido de que seja ordenado ao cartório efetivar o registro da permuta em tela.

De acordo com a recorrente, a Lei estabelece que a escritura pública é essencial à validade do negócio jurídico, de sorte que o desatendimento à solenidade formal implica nulidade do ato jurídico.

Com efeito, o art. 108 do CC/02 estabelece ser a escritura pública uma formalidade essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre bens imóveis de valor superior a 30 salários mínimos.

De forma semelhante, o art. 172 da LRP impõe a necessidade de registro dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis, para que haja efetiva constituição, transferência, extinção, validade perante terceiros e disponibilidade.

Inquestionável, pois, a indispensabilidade de registro dos títulos translativos da propriedade imóvel, visto que, em nosso ordenamento jurídico, os negócios jurídicos entre particulares não são hábeis a transferir o

domínio do bem. Vale dizer que, do ponto de vista técnico-registral, titular do direito é aquele em cujo nome está transcrita a propriedade imobiliária.

Todavia, não há como ignorar que o contrato particular de alienação de bem imóvel, ainda que desprovido de registro, representa autêntica manifestação volitiva das partes, apta a gerar direitos e obrigações de natureza pessoal, ainda que restritas aos contratantes.

Portanto, o fato do contrato de permuta em questão ainda não ter sido devidamente registrado no cartório de imóveis, não implica na nulidade do negócio.

Nesse sentido, colaciono precedente do Superior Tribunal de Justiça:

**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO POR FUNDAMENTO JURÍDICO DIVERSO DO ALEGADO NA PETIÇÃO INICIAL. JULGAMENTO EXTRA OU ULTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE. ART. 257 DO RISTJ. CELERIDADE DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. CONTRATO DE PERMUTA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. VALIDADE ENTRE AS PARTES. 1. (Omissis) 2. Superado o juízo de admissibilidade, o recurso especial comporta efeito devolutivo amplo, o que implica o julgamento da causa e a aplicação do direito à espécie, nos termos do art. 257 do RISTJ, que procura dar efetividade à prestação jurisdicional, sem deixar de atender para o devido processo legal. 3. O contrato particular de alienação de bem imóvel, ainda que desprovido de registro, representa autêntica manifestação volitiva das partes, apta a gerar direitos e obrigações de natureza pessoal, ainda que restritas aos contratantes. 4. O fato de o contrato de permuta de bem imóvel ainda não ter sido devidamente registrado em cartório, não confere a uma das partes a prerrogativa de desistir do negócio. 5. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1195636/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/04/2011, DJe 27/04/2011)**

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em situações análogas, tem feito prevalecer o desejo efetivo das partes e o vínculo contratual entre elas existente sobre a questão formal, conferindo interpretação

finalística ao Código Civil e à Lei de Registros Públicos, de modo a reconhecer que *“a promessa de venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público”* (REsp 30/DF, 3ª Turma, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ de 18.09.1989).

Trilhando essa mesma linha de raciocínio, o referido Tribunal também vem decidindo pela *“validade de contrato de compra e venda, embora não efetuada a transcrição no registro imobiliário, para efeito de preservação do direito da posse do terceiro adquirente de boa-fé”* (REsp 892.117/RS, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, DJe de 17.11.2009. No mesmo sentido: REsp 739.388/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJ de 10.04.2006; e REsp 256.150/SC, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ de 18.03.2002).

Com base nesse entendimento, inclusive, foi editada a Súmula 84/STJ, que admite a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Assim, não há que se falar em nulidade da permuta em questão, até mesmo porque o negócio foi celebrado, em 31/01/2002, no Cartório de Notas (fls. 21) como PERMUTA DE PROPRIEDADES RURAIS. Somente em 09/12/2010, quase 09 (nove) anos depois, é que o exame de DNA confirmou ser a recorrente filha biológica de José Torreão da Silva. Na época da realização do negócio, o pai da recorrente era totalmente capaz de gozar, dispor e alienar seus imóveis, independentemente da existência de suposta filha.

Importante registrar que a Lei nº 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências prevê a possibilidade de um instrumento particular valer como título para registro da propriedade, vejamos:

*“Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:*

*(...)*

*§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação”.*

Todavia, a presente ação declaratória não é meio hábil para se obter a escritura do imóvel como visa os recorridos. Se existe recusa para a outorga de escritura definitiva, só por meio de ação própria poder-se-á reclamar a

emissão da declaração de vontade não prestada, citando-se a parte interessada (reclamada).

Nesse sentido:

**APELAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. SUCESSÃO. EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ. 1. Alvará não é comando jurídico próprio de sentença condenatória, é mera autorização para a prática de um ato. Se o inventariante se recusa a outorgar escritura definitiva, só por meio de ação própria adequada poder-se-á reclamar a emissão da declaração de vontade não prestada. 2. A justa remuneração do advogado vem ao encontro da sua indispensabilidade à administração da Justiça, conforme o art. 133 da CF e como tal há de ser considerada. Verba honorária reduzida. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70055700678, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liselena Schifino Robles Ribeiro, Julgado em 02/08/2013)**

**INVENTÁRIO E PARTILHA. NEGÓCIO JURÍDICO COM ESPÓLIO. INVENTARIANTE QUE SE RECUSA A OUTORGAR A ESCRITURA DEFINITIVA. IMPOSSIBILIDADE DE SUPRIMENTO JUDICIAL MEDIANTE SIMPLES ALVARÁ. NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA, DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA OU OUTRA ADEQUADA, PARA RECLAMAR EMISSÃO DA DECLARAÇÃO DE VONTADE NÃO PRESTADA. (AP. Civ. 103.559-1 – Capital – apte.: Georgona Soares de Gouvêa Horta – Apdo.: Espólio de Hans Müller Carioba, representado por seu inventariante dativo – Rel.: Des. Cezar Peluzo – J. em 06/12/1988 – TJSP)**

Importante registrar que aplicam-se à permuta as regras pertinentes à promessa de compra e venda, e, assim, o promissário-permutante que não obteve a escritura definitiva do imóvel objeto da troca, fundamentado nas disposições do Dec.-Lei 58-37, pode valer-se da adjudicação compulsória para se sobrepor à recusa do promissário de outorgar-lhe a escritura.

Observe-se que os autores ingressaram com uma Ação Declaratória sem declinarem a parte contrária e no final foi proferida uma sentença que determinou a expedição de simples ofício para transmitir uma propriedade.

Desta forma, entendo que a sentença deve ser reformada no tocante à expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis.

Registre-se, por fim, que não há que se falar em nulidade do documento de fls. 20/21, como alegado pela ora recorrente, visto que aquele representa autêntica manifestação volitiva das partes, apta a gerar direitos e obrigações de natureza pessoal, ainda que restrita aos contratantes.

Isto posto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, para julgar improcedente a ação em virtude da inadequação da via eleita considerando insubsistente a decisão do juiz singular ordenando a expedição de ofício para averbação da escritura particular de permuta, por ser incabível, devendo ser providência de iniciativa dos contratantes e que no caso de falecimento de um dos interessados permutantes, subroga-se o herdeiros. Quanto ao pedido de declaração de validade do negócio, nenhuma nulidade existia arguída, sendo desnecessário qualquer declaração judicial diante do evidente efeito jurídico inter pessoal.

É como voto.

Recife, *do* de *abril* de 2014.

*Eurico de Barros Correia Filho*  
Desembargador Relator

CMBA





**4ª CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº 0307309-2      2ª Vara da Comarca de São José do Egito  
Apte: Maria Josecleide Gomes de Araújo  
Apdo: Luiza Maria Torreão da Silva Corrêa e Sósthene Ramos Corrêa  
Relator: Des. Eurico de Barros Correia Filho

**Voto Complementar (Relator)**

Face ao pedido de vista do vogal, tenho que refluir no meu voto para adequá-lo a realidade jurídica que apresenta a ação.

Na demanda que foi intitulada de “Ação Declaratória de Direitos” inexistente polo passivo, embora no final conste pedido para assento registral do contrato de permuta no Cartório Imobiliário da Comarca.

Evidente que esta medida resulta numa transferência de domínio por ordem judicial que implica na necessidade do chamamento da outra parte contratante (permutante). Além do mais, um dos permutantes faleceu antes da propositura desta ação.

Com efeito, a herdeira (filha) do outorgante permutante, José Torreão da Silva, não foi chamada ao processo, mas ingressou no mesmo na fase recursal pugnando pela anulação da sentença a fim de que fosse citada para apresentar defesa.

É evidente que lhe sobra razão por ser diretamente interessada no negócio.

No caso em tela, os autores pretendem averbar a escritura de permuta, título translativo de direitos, sobre os quais repousa o interesse da herdeira sobre tal transferência dominial.

Sendo assim, revendo meu voto, **dou provimento** ao apelo para que seja anulada a sentença e chamada ao feito o espólio do falecido José Torreão da Silva, que deverá ser representado por sua inventariante ou administradora provisória Maria Josecleide Gomes de Araújo, haja vista que a pretensão postulatória consiste numa Obrigação de Fazer que, desatendida, poderá resultar na Adjudicação Compulsória do imóvel em favor dos adquirentes autores permutantes.

É como voto.

Recife, 29 de abril de 2014.

  
**Eurico de Barros Correia Filho**  
Desembargador Relator

CMBA



DIV.

got  
W

**ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos**

**4ª Câmara Cível**

**Apelação Cível nº 0307309-2**

**Apelante: Maria Josicleide Gomes de Araújo**

**Apelado: Luiza Maria Torreão da Silva Corrêa e outro**

**Des. Relator: Eurico de Barros Correia Filho**

**Des. Revisor: Tenório dos Santos**

**VOTO DE REVISÃO**

Cinge-se a presente demanda acerca da possibilidade de manejo de ação declaratória de direito, com o fim de adjudicar bem permutado entre os autores/apelados e o Sr. José Torreão da Silva, genitor da apelante.

O magistrado de piso, analisando os documentos, julgou procedente o pedido, determinando expedição de ofício ao Cartório de Registro Civil para a necessária averbação.

A apelante apresentou embargos de declaração arguindo nulidades no processo, no tocante a legitimidade do réu da ação originária, argumentando que os autores já tinham conhecimento do falecimento do seu genitor e do tramite de ação de investigação de paternidade, defendendo que tais fatos que a legitimavam como interessada no deslinde da ação de reconhecimento da permuta objeto da lide.

O magistrado de primeiro grau negou provimento aos embargos de declaração, mantendo inalterada a sentença de fls. 28.

A Sra. Maria Josicleide Gomes de Araújo, apresentou o presente apelo intentando anular a vergastada sentença, retornando o feito a fase de citação, aduzindo seu interesse no feito ou, caso não seja anulada, alternativamente, pleiteia a declaração de nulidade da permuta realizada entre os autores/apelados e o Sr. José Torreão da Silva, por inobservância da forma prescrita em lei para realização do negócio jurídico.

Passo a análise.



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº 0307309-2

Em primeiro plano, importante dizer que observando o princípio do *pacta sunt servanda*, o contrato faz lei entre as partes e, ainda, sobre a definição jurídica do contrato e sua importância no mundo jurídico, lecionam Gagliano e Pamplona Filho (2006, p. 11) que as partes disciplinam através do contrato os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, limitadas pela função social e boa-fé, conforme transcrição abaixo.

[...] entendemos que o contrato é *um negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias vontades* (grifos do autor).

A apelante argumenta a nulidade do negócio por supostamente contrariar o art. 108, do CC/2002, por não ter observado a forma prescrita. Nesse ponto, a finalidade da obrigatoriedade do registro público do negócio jurídico que verse sobre direitos reais, cujo valor supere 30 salários mínimos, é torná-lo válido perante terceiros. Aplicando-se tal entendimento, a realização do negócio por instrumento particular, ainda que desprovido de registro, é meio idôneo para gerar direitos e obrigações entre as partes, ainda que tais garantias fiquem restritas ao universo dos contratantes.

O Superior Tribunal de Justiça posiciona-se no sentido de que não se exige o registro público do compromisso contratual para a adjudicação compulsória, visto que esse é, tão somente, condição para a constituição de direito real oponível a terceiros. Nesse sentido o julgado a seguir:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. **ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA**. REGISTRO. INEXIGENCIA. CUIDANDO-SE DE OBRIGAÇÃO **PESSOAL** NÃO SE EXIGE O REGISTRO DO COMPROMISSO COMO CONDIÇÃO PARA O EXERCÍCIO DA AÇÃO DE **ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA**, SENÃO PARA A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL, OPONÍVEL A TERCEIROS.

(REsp 40665 / SP, Superior Tribunal de Justiça, Relator: Ministro DIAS TRINDADE,



**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Gabinete Des. Tenório dos Santos**

Apelação Cível nº 0307309-2

Quarta Turma, Julgado em 08/02/1994, Publicado no DJ em 04/04/1994).

Na presente hipótese, no momento da celebração do negócio, as partes reuniam os requisitos de validade necessários para atingir o fim pretendido. O negócio foi celebrado em 31 de janeiro de 2002, oito anos antes do reconhecimento da relação de parentesco da apelante com um dos contratantes.

O ordenamento jurídico brasileiro é pacífico em não admitir a possibilidade de haver herança de pessoa viva, de modo que, enquanto existia e mantinha-se capaz, o Sr. José Torreão da Silva era apto a celebrar negócios, os quais, mesmo após o seu falecimento devem atingir seus efeitos no mundo jurídico.

Recordando que a referida declaração de filiação é posterior ao falecimento do Sr. José Torreão da Silva. Desta forma, há que se admitir a validade do negócio jurídico celebrado entre as partes, que se presume terem agido de boa-fé.

A celebração, manutenção e o cumprimento dos contratos, deverá sempre observar o princípio da boa-fé, do qual decorre a segurança jurídica.

Considerando tratar-se de realização de permuta de imóveis, garante-se a apelante imóvel equivalente ao que anteriormente pertencia ao seu genitor, de modo que não haverá prejuízo para a mesma na manutenção da avença ora pactuada.

Registre-se que a Lei de Parcelamento Urbano, nº 6.766/79 (dispositivo abaixo transcrito), prescreve que os compromissos de compra e venda, as promessas e cessões podem ser feitas por instrumento particular e que estes servirão para registro da propriedade do lote adquirido, consoante trecho, abaixo. Em mecanismo de interpretação analógica, os documentos acostados pelo autor são suficientes para reconhecimento da validade do negócio e determinação de averbação do mesmo no registro do imóvel.

Art. 26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e contarão, pelo menos, as seguintes indicações:



203  
d

ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº 0307309-2

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.9).

No tocante a forma de transferência de propriedade por permuta, se aplicam a esta modalidade as regra pertinentes a compra e venda, restando por concluir que o autor/permutante que não obteve escritura definitiva do imóvel objeto da troca poderá mover ação de adjudicação compulsória para, no caso, realizar o registro que se tornou inviável pela via administrativa em virtude do falecimento do permutante Sr. José Torreão da Silva.

A ação de adjudicação compulsória tem o mero condão de analisar se o negócio é válido e se o autor cumpriu a prestação que o capacita para requerer a outorga de escritura do imóvel objeto do contrato.

No caso em tela, apesar de não ter o apelado se valido de ação que ostentasse a denominação de adjudicação compulsória, moveu ação com o mesmo fim, qual seja, pedir a outorga de escritura definitiva do imóvel permutado. Nesse trilhar, aplicando-se o princípio da instrumentalidade e da economia processual, entendo que o procedimento utilizado atingiu a finalidade pretendida e é meio idôneo para aferir a validade da permuta, bem como para obter provimento substitutivo do contratante falecido, devendo ser mantida a determinação do juízo a quo para que se expeça ofício ao cartório competente para realização dos registros e expedição da necessária escritura.

Isto posto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto por **Maria Josicleide Gomes de Araújo**, mantendo a sentença vergastada em todos os seus termos.

É como voto.

Recife, 10/4/14.

  
Tenório dos Santos  
Des. Revisor



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA**

QUARTA CÂMARA CÍVEL - 10 04 2014

APELAÇÃO CÍVEL Nº 307309-2 - SÃO JOSÉ DO EGITO

APELANTE: MARIA JOSECLEIDE GOMES DE ARAÚJO

APELADOS: LUIZA MARIA TORREÃO DA SILVA CORREA E OUTRO

RELATOR: DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS

REVISOR: DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS

RELATÓRIO ÀS FLS. 199/200 DOS AUTOS.

---

VOTOS DO RELATOR E DO REVISOR ÀS FLS. 212/216 E 205/208 DOS AUTOS, RESPECTIVAMENTE.

---

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE E RELATOR)

Eu louvo o voto de Vossa Excelência porque eles querem realmente adjudicar. Têm dois aspectos aqui, mesmo como Relator, se o Desembargador Evandro for votar agora, eu vou ter que revisar para não ficar inócua a decisão. Seria até possível porque uma das terras, que no caso essa terra aqui que foi adquirida por herança do seu pai, no caso, de um lado José Torreão e do outro lado Luiza Maria Torreão e Sósthene, aí diz o seguinte: O primeiro contratante é possuidor de uma parte de terra com área de tal, cadastrada no INCRA sob o código tal, Receita Federal, número tal. Agora, essa terra do José Torreão realmente adquirida por seu pai, conforme certidão de pagamento e transcrita no Registro de Imóveis.

O problema é que o segundo contratante também tem uma escritura, um registro, a aquisição foi do seu sogro Severino e tem um assentamento registral, embora o registro não explícito, mas acontece o seguinte, quem se habilitou no processo foi uma filha já do falecido, quem entrou foi Maria Josicleide Gomes de Araújo, foi reconhecida filha numa investigação de paternidade do falecido José Torreão, porque aí já era herdeira, já é uma sucessão, vai adquirir direto sem pagar imposto de transmissão, porque era do pai dela, mas aqui não tem registro, mas na escritura particular faz menção realmente ao primeiro terreno – faz, porque isso é uma coisa muito antiga e a primeira propriedade de José Torreão da Silva. Diz no final: O primeiro contratante adquiriu parte da terra por herança de seu pai Severino Luiz da Silva, conforme certidão de pagamento já transcrita no Registro do Imóvel e diz as folhas e o livro. E mais embaixo realmente os segundos, Luiza a e seu esposo Sósthene, aí diz que o segundo contratante adquiriu parte da terra por herança de pai e sogro, senhor Severino Luiz da Silva já transcrita no Registro de Imóvel desta comarca às fls. tais e tais.

Isso dá uma tranquilidade para não se tornar inócua a decisão daqui porque a gente não pode mandar averbar nem registrar uma coisa que não exista lá no

*Geel*

*4º julgamento*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA**

Registro de Imóvel, mas tem lá no livro; tem uma propriedade e tem outra. As duas são registradas no Cartório de Imóvel.

Eu fico pensando agora que, na verdade, se habilitou. Já é herdeira de José Torreão que está pedindo. Vai se passar direto a escritura sem se abrir inventário de José Torreão. Tem que ser feito no inventário de José Torreão, ou, então... (interrompido)

---

**DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (REVISOR)**

Não, isso é outra história. Resolve-se depois.

---

**DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE E RELATOR)**

Ou então ela habilitada numa ação para passar direto.

---

**DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (REVISOR)**

Mas aí não foi questionada nenhuma ilegitimidade, porque quem seria legítima seria a inventariante.

---

**DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE E RELATOR)**

Eu peço voto do Desembargador Evandro, mas eu vou refazer o meu voto. Eu vou reapreciar a questão.

---

**DESEMBARGADOR EVANDRO MAGALHÃES**

Eu vou pedir vista.

---

**DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE E RELATOR)**

Eu já vou passar com o meu voto e o voto do Desembargador Tenório.

---

**DECISÃO:**

**"APÓS VOTOS DO RELATOR E DO REVISOR, PEDIU VISTA O DESEMBARGADOR VOGAL, DR. EVANDRO MAGALHÃES".**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA**

QUARTA CÂMARA CÍVEL : 29.04.14  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 307.309-2 : SÃO JOSÉ DO EGITO  
APELANTE : MARIA JOSECLEIDE GOMES DE ARAÚJO  
APELADO : LUIZA MARIA TORREÃO DA SILVA CORREA E OUTRO  
RELATOR : DESEMBARGADOR EURICO BARROS  
REVISOR : DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS

PROCESSO ADIADO A PEDIDO DE VISTA DO DESEMBARGADOR  
EVANDRO MAGALHÃES EM SESSÃO DO DIA 10.04.14.

---

**DESEMBARGADOR EURICO BARROS (PRESIDENTE E RELATOR)**

Antes de passar a palavra para o voto vista do eminente Desembargador vogal Evandro Magalhães, digo o seguinte: (O Relator proferiu complemento ao seu voto, constante às fls. 217 dos autos).

Vossa Excelência se antecipou, equivocou-se ao conceder essa adjudicação compulsória. Porque, o que na verdade o Juiz faz, apenas com formalismo diferenciado, que não existe essa hipótese, do juiz determinar: Oficie-se para averbação do imóvel. O ofício para averbação do imóvel não é averbação de penhora ou de disponibilidade, que é uma coisa provisória, mas para averbar a transferência da propriedade. Um simples ofício não é. Ou você transfere, ou em um mandado de registro, de usucapião, em um formal de partilha, em uma carta de adjudicação e, logicamente, uma escritura de compra e venda, ou em uma escritura de permuta, que são duas escrituras. Mas, jamais, em um ofício, e ofício transmitindo à herdeira. Quer dizer que ela vai discutir isso, que era filha, e que ela impugna essa transmissão. Mas ela tem que ter o direito de impugnar. Ela faz o recurso logo alegando a nulidade, porque, se resultou nesse pedido, não pode não haver parte, porque não houve parte. Vossa Excelência sabe muito bem que a ação intitulou-se de declaratória e o Juiz não fez nenhuma citação e julgou o processo como se fosse um pedido registral, um alvará.

Então, pedindo vênias a Vossa Excelência, mas, sem dúvida, eu examinei porque parecia um pedido simples, petição de uma lauda e uma sentença com 10 linhas resultou nisso. A questão é essa. A ação não vai ser invalidada, mas vamos iniciar tudo direitinho, porque aí vai ter a impugnação. Se a filha não tiver razão, vai resultar na adjudicação que Vossa Excelência visualizou, mas lá na frente, sem verificar as irregularidades processuais

*Me*

*2º julgamento*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA**

Então, estou dando provimento para anular a sentença, chamando ao feito à herdeira. E vai ser anulado a partir do início. Terá que ter citação e tudo o mais.

É como voto.

E, refluindo do meu voto, meu voto vai ficar nos autos e também vai ficar esse.

Colho voto do Desembargador vogal.

---

**DESEMBARGADOR EVANDRO MAGALHÃES**

Eminentes Pares,  
Douto Procurador de Justiça:

Lembro-me atentamente do início do julgamento desse processo e dos votos dos eminentes Desembargadores Relator e Revisor em relação, inclusive, a essa divergência, foi a motivação do meu pedido de vistas. E, prestando atenção atentamente ao voto do eminente Revisor, vou começar por ele.

Muitas das votações de Vossa Excelência, Desembargador Tenório, têm me esclarecido muito, e eu tenho até acompanhado, e o detalhamento que Vossa Excelência faz até me chama a atenção para alguns aspectos que me ajudam no julgamento. Eu me lembro perfeitamente quanto a essa questão de averbação, desse instrumento particular no registro, e me chamou a atenção isso para fazer uma verificação mais detida, até por conta da divergência do Desembargador Eurico Barros, por conta que ele, dando provimento, entendeu pelo chamamento, pela inadequação da via eleita, e que, nessa ocasião agora, no presente momento, dar provimento para anular o processo desde a citação, para chamar a filha do Sr. Severino Luiz da Silva, que é a Apelante. E, examinando detidamente esses autos, eu verifiquei o seguinte: É que houve uma citação, mas a citação foi expedida em nome do falecido, quando ele já era falecido ao tempo da ação.

Então, observando o art. 12, do CPC, que é justamente o fundamento que vem à Apelação, a determinação em casos como esse é que sejam citados justamente o espólio. O espólio é quem deveria vir ao processo. Ou o caso até já tenha encerrado ou outro fato desse tipo, chamamento, pelo menos, os herdeiros. No caso aqui, a filha veio na Apelação justamente em cima desse fundamento 12, do CPC, que é justamente o fundamento que me chamou a atenção.

De forma que, embora tendo pedido vista, eminente Desembargador Tenório, eu pedi vista até com uma certa tendência de acompanhar o voto de Vossa

*kt*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA**

Excelência, mas, quando observei detidamente esses autos, eu verifiquei esse defeito da citação. Então, à margem, agora, do eminente Desembargador Eurico, que fez uma modificação no seu voto no sentido de anular a sentença e o processo para que sejam feitas citações, regularizado o processo, é justamente sobre esse fundamento da Apelação, do art. 12, do CPC que eu me volto.

Então, vou pedir vênia ao eminente Desembargador Revisor para acompanhar o voto do eminente Relator, justamente nessa sessão, que anula o processo a partir da citação. Agora, entendendo que houve defeito da citação por não cumprimento do artigo do CPC, que determina que fosse chamado o espólio e não o Sr. Severino Luiz da Silva, que já era pessoa falecida.

É como voto.

---

**DESEMBARGADOR EURICO BARROS (PRESIDENTE E RELATOR)**

Eu retifico meu voto, porque, realmente, coloquei só o nome dela, porque ela seria filha única, mas, juridicamente, o bem pertence ao *de cujus*, aí teria que ser o espólio, ela como representante do imóvel. Na verdade, o polo passivo aí vai ter que ser o espólio do Sr. Severino Luiz da Silva.

Então, faço só essa retificação, que farei, inclusive, no meu voto. Vou deixar o voto escrito, para que seja anulado o processo, que seja realizada citação. Eu só queria ver os autos, porque chegou a sair mandado de citação?

---

**DESEMBARGADOR EVANDRO MAGALHÃES**

Chegou. Inclusive existe o oficial certificando o falecimento.

Só a título de informação, tem duas certidões, duas cópias das certidões de óbito dele nos autos, além da certificação do Oficial de Justiça no mandado de citação.

Então, só a certidão de óbito já comprova o fato. E eu acho que seria uma forma, até de evitar futuro cerceamento e dar condições de processamento regular desse processo, e, depois, até fazer a adjudicação.

*file*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO  
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (REVISOR)

Agora, quem passa a acompanhar a Turma sou eu. Eu vou refluir, após ouvir as ponderações dos eminentes pares, e vou votar no mesmo sentido, para anular o processo *ab initio* para que seja chamado o espólio ou os herdeiros a integrar a lide.

---

DECISÃO

"À UNANIMIDADE DE VOTOS, APÓS VOTO DO DES. EVANDRO MAGALHÃES, DEU-SE PROVIMENTO AO APELO, A FIM DE ANULAR A SENTENÇA A PARTIR DA CITAÇÃO, PARA CITAR AO FEITO O ESPÓLIO, TENDO O RELATOR E REVISOR ALTERADO OS SEUS VOTOS, CONFORME NOTAS TAQUIGRÁFICAS".

---