



24/07/2025

Número: **0843474-98.2017.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Última distribuição : **04/03/2024**

Valor da causa: **R\$ 237.312,15**

Processo referência: **0843474-98.2017.8.14.0301**

Assuntos: **Fiscalização**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
HUMBERTO ANTONIO MARTINS E SILVA (APELANTE)	ELIETE DE SOUZA COLARES (ADVOGADO)
CIA DE DESENVOLV E ADM DA AREA METROPOLITANA DE BELEM (APELADO)	RONALDO COSME TEIXEIRA VALEZI (ADVOGADO) LORENA MAMEDE NAPOLEAO ALVAREZ (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28532273	23/07/2025 22:34	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0843474-98.2017.8.14.0301

APELANTE: HUMBERTO ANTONIO MARTINS E SILVA

APELADO: CIA DE DESENVOLV E ADM DA AREA METROPOLITANA DE BELEM

RELATOR(A): Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE REGISTRO. COBRANÇA DE VALOR PELA PROPRIETÁRIA REGISTRAL. INEXISTÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Trata-se de Apelação Cível interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos de declaração de inexistência de débito e obrigação de fazer para regularização de imóvel. O autor, ora apelante, adquiriu a posse de um imóvel de terceiro e alega que a cobrança de R\$ 237.312,15 pela CODEM (proprietária registral) para a transferência do domínio é indevida. A sentença de improcedência fundamentou-se na ausência de prova de pagamento à CODEM e na validade da cobrança, uma vez que a propriedade só se transfere com o registro, o que nunca ocorreu.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

Há quatro questões em discussão: (i) saber se o pagamento de encargo ("joia") referente a uma minuta de constituição de enfiteuse, que não foi levada a registro no Cartório de Imóveis, tem o condão de transferir a propriedade do imóvel ou quitar o valor do terreno para fins de regularização; (ii) saber se a fé pública de um documento comprobatório de tal pagamento é suficiente para suprir a exigência legal de registro imobiliário para a constituição de direito real; (iii) saber se a cobrança, pela



proprietária registral, do valor para alienar o terreno ao atual possuidor configura enriquecimento ilícito; e (iv) saber se a certidão de inteiro teor da matrícula mãe do imóvel, juntada em sede recursal, corrobora a tese do apelante ou a da apelada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A transferência da propriedade de bem imóvel entre vivos só se opera com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.245 do Código Civil), de modo que, na ausência deste, a apelada continua a ser a proprietária legal do bem.
2. O pagamento de encargo para uma minuta de constituição de enfiteuse não perfectibilizada por falta de registro não transfere o domínio nem quita o valor do terreno, constituindo mero ato preparatório de um negócio jurídico que não produziu efeitos reais.
3. Não há enriquecimento ilícito na cobrança efetuada pela CODEM, pois existe justa causa para a mesma: a contraprestação pela transferência da propriedade de um bem que legalmente lhe pertence, sendo essa uma obrigação inclusive prevista no contrato de cessão de posse firmado pelo apelante.
4. A certidão do Registro de Imóveis juntada aos autos confirma que a propriedade do imóvel pertence à apelada e que o lote do apelante jamais foi desmembrado ou teve sua titularidade transferida, reforçando a legitimidade da cobrança para a regularização.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. A transferência da propriedade de bem imóvel entre vivos opera-se mediante o registro do título translativo no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, de modo que, enquanto não registrado, o alienante continua a ser o proprietário do bem (art. 1.245 do Código Civil). 2. O pagamento de encargos relativos a uma minuta de constituição de enfiteuse não levada a registro não tem o condão de transferir o domínio do imóvel ou de quitar o valor do terreno para fins de alienação, representando ato preparatório de negócio jurídico que não se perfectibilizou. 3. Não configura enriquecimento ilícito a cobrança, pelo proprietário registral do imóvel, do valor correspondente à alienação do terreno ao ocupante que detém apenas a posse, por haver justa causa para a cobrança, qual seja, a contraprestação pela transferência do domínio.”

Dispositivos relevantes citados: CC/1916, art. 676; CC/2002, arts. 884 e 1.245, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1685542/RJ, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 28.09.2021; STJ, AREsp nº 2672448, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 28.08.2024.



ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 23ª Sessão Ordinária de 2025, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, à unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Sr. Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Turma Julgadora: Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque, Desembargador José Antônio Ferreira Cavalcante e o Des. Constantino Augusto Guerreiro.

Belém (PA), data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

**GABINETE DESEMBARGADORA
MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

ORIGEM: 9ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM



RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **HUMBERTO ANTONIO MARTINS E SILVA** contra a sentença proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém que, nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Repetição de Indébito proposta em face de **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM - CODEM**, julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Em sua petição inicial, o autor, ora apelante, narrou ter adquirido a posse de um imóvel de um terceiro, o Sr. José Ferreira de Souza, em 1987. Alegou que, posteriormente, a **CODEM**, na qualidade de proprietária do terreno, passou a lhe cobrar a quantia de R\$ 237.312,15 para a regularização fundiária do bem. Sustentou que tal cobrança seria indevida, configurando um enriquecimento ilícito da ré, pois o valor do bem já teria sido quitado.

Fundamentou seu pleito nas normas do Código de Defesa do Consumidor, requerendo a declaração de inexistência do débito, a determinação para que a ré procedesse à regularização do imóvel e a condenação da mesma à repetição do indébito em dobro.

Devidamente citada, a **CODEM** apresentou contestação (id. 4753097), argumentando, em síntese, que: (i) jamais recebeu qualquer valor do autor, pois o pagamento de CZ\$ 1.020.000,00 foi efetuado ao antigo possuidor, e não à Companhia; (ii) o próprio recibo de compra e venda da posse, firmado entre o autor e o antigo possuidor, previa expressamente que as despesas com a regularização do terreno junto à CODEM seriam de responsabilidade do comprador; (iii) a propriedade do imóvel ainda lhe pertence, visto que uma minuta de constituição de enfiteuse em favor do antigo possuidor, datada de 1989, jamais foi levada a registro no



Cartório de Imóveis, não produzindo o efeito de transferência de direito real; (iv) a cobrança atual é legítima e corresponde ao valor para a transferência da propriedade do terreno ao autor, no âmbito de um processo administrativo de regularização fundiária; e (v) inexistente relação de consumo entre as partes.

Após réplica (id. 4753218), o feito foi julgado antecipadamente.

O juízo *a quo* proferiu SENTENÇA de improcedência (id. 4753226), acolhendo a tese da defesa. Concluiu o magistrado sentenciante que o autor não comprovou qualquer pagamento em favor da CODEM, mas sim a um terceiro, e que o recibo de aquisição da posse explicitava a responsabilidade do adquirente pelo pagamento do terreno à ré. Assentou, ainda, que, sem o devido registro, a propriedade do imóvel permanece com a CODEM, o que legitima a cobrança para a sua regularização. Condenou o autor ao pagamento de custas e honorários, fixados em 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa em razão da gratuidade de justiça deferida.

Transcrevo excertos da decisão:

(...) Afirma o autor que realizou pagamento junto à CODEM da importância de CZ\$ 1.020.000,00 (Um milhão e vinte mil cruzados), referente a aquisição do terreno sito na Avenida Conselheiro Furtado, nº 3929, no bairro do Guamá.

Contudo, compulsando os autos, verifico que os recibos de quitação juntados pelo autor nos Id's 322761 e 3227707 atestam que o mesmo efetuou o pagamento do valor em questão ao particular JOSÉ FERREIRA DE SOUZA, que detinha a posse do bem, e não à CODEM.

A propósito, observo que o recibo emitido em 15 de setembro de 1987 (Id. 322761), exclui, expressamente, os valores devidos a CODEM, a ver:

[...]

*Venda livre e desembaraçada de qualquer ônus ou encargos, judiciais, transmitindo desde já toda a posse, domínio, ação e senhorio que antes exercia sobre o referido imóvel, por aí, seus herdeiros e/ sucessores, **ficando as despesas com a Escritura Definitiva por conta do comprador, inclusive pagamento do terreno junto a Codem.** (grifo nosso)*

Dessa forma, entendo que o autor não logrou provar o pagamento da quantia em favor da CODEM, tampouco a irregularidade da cobrança efetuada, vez que a mesma foi resultado de processo administrativo instaurado no âmbito da CODEM.

Assim, não há que se falar em cobrança indevida ou em restituição de valores pagos indevidamente, já que conforme visto alhures sequer houve pagamento à CODEM.

DISPOSITIVO



Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos formulados pela parte autora em sua inicial.

Custas e honorários pela autora, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, os quais deixo em suspenso, em razão da gratuidade de justiça concedida à **sucumbente**.

Julgo, assim, extinto o processo com resolução do mérito, com base no art. 487, inciso I do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Belém/PA, 27 de maio de 2020.

LAILCE ANA MARRON DA SILVA CARDOSO

Juíza Titular da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém

Inconformado, o autor interpôs o presente recurso de apelação (id. 4753239). Em suas razões, modifica parcialmente sua tese, alegando a ocorrência de erro material em sua exordial. Afirma que o pagamento que comprova a quitação do débito junto à CODEM não foi o de CZ\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil cruzados), mas sim o valor de CR\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), pago a título de "joia" para a transmissão do imóvel, conforme documento que goza de fé pública.

Sustenta que este documento comprova a quitação do laudêmio e que a nova cobrança, em valor aproximado ao valor venal do imóvel, é abusiva e configura enriquecimento ilícito. Defende que a ausência de registro em cartório não pode ser óbice ao seu direito, uma vez que a própria CODEM teria se recusado a validar o ato. Pede, ao final, a reforma integral da sentença para que seus pedidos sejam julgados procedentes.

A apelada apresentou contrarrazões, rebatendo os argumentos do apelo e pugnando pela manutenção da sentença. Reitera que a propriedade de bem imóvel só se transmite com o registro do título translativo, o que jamais ocorreu. Argumenta que a "joia" mencionada pelo apelante se referia a uma minuta de constituição de enfiteuse que não foi perfectibilizada, não se tratando de quitação para transferência de domínio pleno. Reforça que a cobrança é lícita, pois visa remunerar a transferência da propriedade que ainda detém.

Em parecer de id. 14316620, o Ministério Público se absteve de intervir no feito.

Em seguida, despachei no sentido de ordenar que o Apelante apresentasse a certidão atualizada do registro de imóveis do bem objeto da lide (id. 24059201).



O documento consiste em uma **Certidão Digital de Inteiro Teor das Transcrições das Transmissões**, emitida pelo 2º Serviço de Registro de Imóveis de Belém. Ele se refere à **Transcrição nº 33.621, do Livro 3-AA**, um registro imobiliário matriz e de grande antiguidade, cujo conteúdo pode ser dividido em três partes principais:

1. **A Transcrição Original (1970):** A certidão inicia com a transcrição original, datada de 30 de outubro de 1970. Este ato registra a **incorporação** de um vasto patrimônio imobiliário (os bens da "Primeira Léngua Patrimonial") pela **CODEM (Companhia de Desenvolvimento e Administração de Áreas Metropolitanas)**, que os recebeu da **Prefeitura Municipal de Belém**. Este é o ato que estabelece a CODEM como a proprietária originária da grande área de terra onde se localiza o imóvel do apelante.
2. **Averbações de Destaque e Encerramento Parcial (1970 - 2025):** As 52 páginas seguintes do documento consistem em uma longa e complexa série de averbações. Cada uma dessas anotações representa o "**destaque**" ou "**encerramento parcial**" de um lote específico daquela grande área matriz. Isso significa que, ao longo de décadas, a **CODEM** promoveu a regularização de inúmeros lotes, que foram desmembrados da transcrição nº 33.621 e receberam matrículas individualizadas e autônomas.
3. **Termo de Certificação e Advertências:** A última página do documento é o termo de certificação, que contém informações cruciais para a sua interpretação. O oficial do cartório certifica o inteiro teor da transcrição, mas faz as seguintes e importantes ressalvas:
 - **Não faz prova de propriedade:** O oficial adverte expressamente que, nos termos da Lei nº 6.015/73 e das normas da Corregedoria, "**as certidões de transcrições não fazem prova de propriedade e de inexistência de ônus**".
 - **Incerteza sobre a área remanescente:** O cartório informa que, devido aos inúmeros destaques, não é possível aferir com precisão a área remanescente da transcrição original sem estudos técnicos aprofundados.
 - **Não se responsabiliza pela abertura de nova matrícula:** O cartório se exime de responsabilidade pela "eventual utilização da presente certidão para efeito da abertura de nova matrícula integral".

É o Relatório.

VOTO



VOTO

A EXMA. DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE:

Conheço do recurso, visto que preenchidos os pressupostos de admissibilidade recursal.

A controvérsia central do presente recurso reside em determinar a legalidade da cobrança efetuada pela **CODEM** para a regularização fundiária do imóvel ocupado pelo apelante. Para tanto, é imperativo analisar a natureza jurídica da posse do apelante e a titularidade do domínio sobre o bem.

O apelante, em sua peça recursal, inova em sua argumentação, focando em um suposto pagamento de CR\$ 50.000,00 diretamente à **CODEM**, o qual, segundo ele, teria quitado a obrigação relativa ao terreno. Contudo, a análise dos autos e a correta aplicação do direito levam à inarredável conclusão de que a sentença de primeiro grau não merece qualquer reparo.

DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE IMÓVEL E DA INEXISTÊNCIA DE DIREITO REAL DO APELANTE

O pilar do ordenamento jurídico brasileiro no que tange aos direitos reais sobre imóveis é o princípio da **inscrição**, segundo o qual **a propriedade e outros direitos reais só se adquirem e se transferem mediante o registro do título correspondente no Cartório de Registro de Imóveis competente**. Trata-se de um sistema de publicidade e segurança jurídica que confere eficácia *erga omnes* ao direito.

O Código Civil de 1916, vigente à época dos fatos narrados (suposta constituição de enfiteuse em 1989), já era categórico em seu art. 676: "*Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem depois da transcrição, ou da inscrição, no Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 530, I, e 856), salvo os casos expressos neste Código.*"



Esta regra foi integralmente mantida pelo atual Código Civil de 2002, em seu art. 1.245,

§ 1º:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

No caso em tela, o documento que o apelante agora invoca como prova de quitação (ID 3227669) é uma "Minuta de Escritura Pública de Constituição de Enfiteuse". Conforme corretamente apontado pela apelada e reconhecido pelo juízo *a quo*, este documento representa apenas uma fase preparatória de um negócio jurídico que jamais se concretizou. Para que a enfiteuse (direito real sobre coisa alheia) fosse validamente constituída em favor do antigo possuidor, Sr. José Ferreira de Souza, seria indispensável a lavratura da escritura pública definitiva e, ato contínuo, seu imprescindível registro na matrícula do imóvel.

Como é incontroverso nos autos que tal registro nunca ocorreu, o direito real de enfiteuse não nasceu no mundo jurídico. Consequentemente, a apelada, **CODEM**, nunca deixou de ser a proprietária plena do imóvel. O que o antigo possuidor detinha era meramente a posse, e foi isso que ele transferiu ao apelante.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacificado sobre o tema:

*RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM IMÓVEL OBJETO DE CESSÃO DE DIREITO À MEAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO NA FORMA EXIGIDA PELO ART. 1.245 [https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652144/artigo-1245-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002] DO CÓDIGO CIVIL [https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91577/codigo-civil-lei-10406-02]. PROPRIEDADE NÃO TRANSFERIDA. POSSIBILIDADE DA CONSTRUIÇÃO. I- (...) II- **A transferência da propriedade do bem imóvel entre vivos dá-se mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, permanecendo o alienante na condição de proprietário do bem enquanto não for efetuado o registro.** III- No caso, muito embora a cessão de direitos tenha sido celebrada em cartório, por meio de Escritura Pública de Cessão de Direitos de Meação, trata-se de negócio jurídico de natureza obrigacional e que, portanto, só produz efeito entre as partes que o celebraram, não sendo oponível erga omnes, antes de efetuado o registro do título translativo no Registro de Imóveis, de modo que, mantida a penhora, realizada contra aquele em cujo nome transcrito o imóvel. IV- Recurso Especial conhecido e provido. (S T J , R E s p 7 8 8 . 2 5 8 / R S [https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/8629802], Rel. Min. Sidnei*



Beneti, Terceira Turma, DJe 10/12/2009) (...)"

(STJ - REsp: 1685542 RJ 2017/0174120-0, Relator.: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 28/09/2021).

*(...) Ora, o direito brasileiro adota um sistema dual, em que **a propriedade apenas se transmite com o registro no cartório de imóvel**, na inteligência do artigo 1.245 [<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652144/artigo-1245-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>] do Código Civil [<https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91577/codigo-civil-lei-10406-02>], não bastando o título particular. (...)*

(STJ - AREsp: 2672448, Relator.: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: 28/08/2024) – grifei.

Portanto, o pagamento da "joia" de CR\$ 50.000,00 representou o pagamento de um encargo para um negócio jurídico (constituição de enfiteuse) **que não se perfectibilizou por inércia do próprio interessado da época**. Tal pagamento não teve, e não poderia ter, o condão de transferir o domínio do bem ou de quitar o valor da terra nua para uma futura e diversa forma de regularização (compra e venda).

DA FORÇA PROBATÓRIA DO DOCUMENTO E DA ALEGAÇÃO DE FÉ PÚBLICA

O apelante argumenta que o documento que comprova o pagamento da "joia" goza de fé pública e, por isso, seria prova cabal de seu direito. Aqui, o recorrente confunde a autenticidade do documento com os efeitos jurídicos dele decorrentes.

A fé pública de um documento atesta a sua genuinidade e a veracidade dos fatos que o agente público declarou nele. Não se questiona que a **CODEM** emitiu a referida guia e que o pagamento foi realizado. O que se discute é a consequência jurídica desse ato. A fé pública do documento não tem o poder de suprir a ausência de um requisito essencial exigido por lei para a constituição de um direito real, qual seja, o registro imobiliário.

Dito de outro modo, a fé pública prova que houve uma tentativa de constituir uma enfiteuse, mas não prova que a enfiteuse foi constituída. A validade e eficácia do ato dependiam de etapas posteriores que não foram cumpridas.

DA INEXISTÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO E DA LEGITIMIDADE DA COBRANÇA



O instituto do enriquecimento sem causa, previsto no art. 884 do Código Civil, exige para sua configuração: a) o enriquecimento de uma parte; b) o empobrecimento de outra; e c) a ausência de justa causa.

No presente caso, o terceiro requisito – ausência de justa causa – não está presente. A cobrança efetuada pela CODEM no valor de R\$ 237.312,15 tem uma causa jurídica clara e legítima: a transferência do domínio pleno de um imóvel que, legalmente, ainda lhe pertence. A apelada está, na prática, vendendo o terreno ao apelante, que atualmente detém apenas a posse. Não há que se falar em cobrança indevida ou enriquecimento ilícito quando se cobra o preço por um bem que se está alienando.

Ademais, como bem ressaltou a sentença, o próprio instrumento particular firmado entre o apelante e o antigo possuidor foi claro ao estipular que ficariam *"as despesas com a Escritura Definitiva por conta do comprador, inclusive pagamento do terreno junto a Codem."* (grifo nosso). Isso demonstra que o apelante, desde o início, tinha ciência de que a aquisição da posse não resolvia a questão da propriedade do terreno, a qual demandaria um pagamento adicional e direto à CODEM.

DA ANÁLISE DA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DO 2º RI JUNTADA EM SEDE RECURSAL

Em sede recursal, após despacho de id. 24059201, o apelante procedeu à juntada de uma extensa certidão de inteiro teor da Transcrição nº 33.621, do Livro 3-AA, do Cartório de Registro de Imóveis competente. Trata-se do registro imobiliário matriz da grande área de terra onde se situa o imóvel objeto da lide.

A análise minuciosa deste documento, ao contrário do que pretende fazer crer o apelante, não socorre sua tese. Pelo contrário, serve como prova cabal que **corrobora integralmente os fundamentos da sentença e a tese da apelada**, senão vejamos.

Primeiramente, a certidão comprova que a **titularidade da área maior pertence, de fato e de direito, à CODEM**, que a recebeu da Prefeitura Municipal de Belém em 1970.



Em segundo lugar, as dezenas de averbações subsequentes demonstram o procedimento legal e correto para a regularização dos lotes individuais: o desmembramento da área maior e a abertura de matrícula autônoma para cada lote regularizado. O fato de o imóvel do apelante não possuir matrícula individualizada, e de não haver na referida certidão qualquer anotação de transferência de domínio em seu favor ou de seu antecessor, é a prova definitiva de que **a propriedade do seu lote específico nunca foi legalmente transferida**.

Por fim, a própria certidão, em seu termo final, contém uma advertência do oficial do cartório, nos termos da lei, de que as certidões de transcrições "**não fazem prova de propriedade e de inexistência de ônus**".

Desta forma, o documento juntado em nada altera o deslinde da controvérsia, apenas reforça que a propriedade do imóvel ainda é da **CODEM**, o que legitima a cobrança do valor para a transferência do domínio ao apelante.

Portanto, a tese recursal não se sustenta. A sentença de primeiro grau analisou a questão com precisão, aplicando corretamente o direito à espécie e dando a solução jurídica adequada à lide.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** e, no mérito, **NEGO-LHE PROVIMENTO**, para manter integralmente a r. sentença guerreada, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios de sucumbência devidos pelo apelante para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, mantendo-se, contudo, a suspensão de sua exigibilidade, na forma do art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão de ser o recorrente beneficiário da justiça gratuita.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a interposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará à imposição da multa prevista pelo art. 1.026, §2º, do CPC.



É como voto.

Belém, data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

Belém, 21/07/2025

