

Dados Básicos

Fonte: 70049953789

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 27/09/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:10/10/2012

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Canoas

Relator: Liége Puricelli Pires

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO E INDIVIDUALIZAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel. Se o imóvel não está devidamente desmembrado e individualizado no registro imobiliário, impossível se mostra a adjudicação pretendida, devendo ser extinto o processo sem julgamento de mérito por impossibilidade jurídica do pedido. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA DECLARADA. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70049953789 – Décima Sétima Câmara Cível – Comarca de Canoas

Apelante: Valdecir Varela

Apelante: Conceição Mara Garcia de Moraes

Apelado: Jose Francisco Silveira de Oliveira

Apelado: Dirce da Silveira Oliveira

Apelado: Carlos Oscar da Silveira Oliveira

Apelado: Maria Inês Oliveira Bernardino e Outros

Relatora: Liége Puricelli Pires

Data de Julgamento: 27/09/2012

Data da Publicação: Diário da Justiça 10/10/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO E INDIVIDUALIZAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel. Se o imóvel não está devidamente desmembrado e individualizado no registro imobiliário, impossível se mostra a adjudicação pretendida, devendo ser extinto o processo sem julgamento de mérito por impossibilidade jurídica do pedido. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA DECLARADA. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao recurso e declarar a sentença.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores Des.^ª Elaine Harzheim Macedo (Presidente e Revisora) e Des. Luiz Renato Alves da Silva.

Porto Alegre, 27 de setembro de 2012.

DES.^ª LIÉGE PURICELLI PIRES, Relatora.

RELATÓRIO

Des.^ª Liége Puricelli Pires (RELATORA)

Cuida-se de recurso de apelação interposto por VALDECIR VARELA e CONCEIÇÃO MARA SILVEIRA DE OLIVEIRA, nos autos da ação de adjudicação compulsória ajuizada contra JOSÉ

FRANCISCO SILVEIRA DE OLIVEIRA E OUTROS, inconformados com o julgamento de improcedência do pedido (fls. 108-111).

Em suas razões recursais (fls. 112-115), os autores sustentam a reforma da sentença sob o argumento de que a família é composta de muitas pessoas e quando estas se reúnem não chegam a um consenso, havendo vários desentendimentos. Dizem não poder ficar eternamente esperando quando os réus decidirão quando procederão no desmembramento e individualização da área de terras onde está localizado o lote adquirido. Disseram que os réus apenas alegam o encaminhamento do referido desmembramento, sem, contudo, fazer tal prova, conforme o ônus que lhes incumbia. Porque cansados de tantas desculpas dos réus, requerem os autores o julgamento de procedência do pedido inicial.

Recebido o recurso no duplo efeito (fl. 116) e apresentadas as contrarrazões (fls. 119-123 e 129-132), subiram os autos.

Observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552 do Código de Processo Civil, tendo em vista adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

Des.^a Liége Puricelli Pires (RELATORA)

Por atendimento aos requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

A adjudicação é ação pessoal que tem como objeto imediato a modificação de estado jurídico preexistente mediante sentença que estabelecerá a obrigação de outorgar a escritura definitiva do imóvel. Por meio da adjudicação compulsória se atinge sentença em que a vontade não manifestada voluntariamente é expressa pelo órgão jurisdicional. Supre-se, jurisdicionalmente, um descumprimento de obrigação de prestar declaração de vontade, desde que inserida num compromisso de compra e venda legalmente modelado, irretratável e quitado, podendo ser pleiteada diretamente aos titulares do domínio, os promitentes-vendedores, sendo pacífica a legitimidade ativa dos cessionários em deduzir tal pretensão (RT – 486/138, 389/149).

No presente caso, o julgamento de improcedência em primeira instância ocorreu porque o imóvel cujo registro foi pretendido não se encontra desmembrado e individualizado, sendo

objeto de partilha e estando dentro de uma área de terras maior, além de que não haveria pretensão resistida.

No apelo, limitaram-se os autores a reclamar sobre a demora quanto ao procedimento de desmembramento e individualização do bem, e ausência de prova, pelos réus, de que estariam efetuando o procedimento. Ou seja, os autores não negam a necessidade de haver o desmembramento, utilizando o apelo apenas para demonstrar descontentamento com o fato de que isso deve ser feito.

Merecem ser mantidos os fundamentos sentenciais, haja vista que diante da ausência do registro do imóvel, reconhecido como parte de um todo maior que não está desmembrado, se mostra impossível a adjudicação pretendida.

É imprescindível o prévio registro do imóvel objeto da demanda no Registro de Imóveis do Município competente para que seja alcançada a outorga de escritura definitiva aos adquirentes. Nesse sentido:

RECURSO DE APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BEM IMÓVEL NÃO INDIVIDUALIZADO PERANTE O ÁLBUM IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL PARA A ADJUDICAÇÃO. INUTILIDADE DO PROVIMENTO JUDICIAL INEXEQUÍVEL. APELO NÃO PROVIDO. SENTENÇA DECLARADA. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70044837821, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Bernadete Coutinho Friedrich, Julgado em 15/12/2011)

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CASO EM QUE INEXISTE INDIVIDUALIZAÇÃO E REGISTRO DO LOTE REQUERIDO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, O QUE IMPLICA NA IMPOSSIBILIDADE DO PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO. INCIDÊNCIA, NA ESPÉCIE, DO ART. 267, VI, DO CPC. APELAÇÃO IMPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70045294634, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 10/11/2011)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LOTEAMENTO. NÃO COMPROVAÇÃO DA DEVIDA INDIVIDUALIZAÇÃO DOS LOTES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE DO PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO. MANTIDA EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70038657854, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 06/10/2011)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. COMPRA E VENDA DE UM PEDAÇO DE TERRA DE UM TERRENO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel. Se o imóvel não está devidamente individualizado no registro imobiliário, impossível se mostra à adjudicação pretendida, com o que de se reconhecer a carência de ação da autora em face da ausência de interesse processual, uma vez que imprescindível o prévio registro de tal terreno no Registro de Imóveis do Município. DE OFÍCIO, EXTINGUIRAM O PROCESSO, RESTANDO PREJUDICADO O EXAME DO APELO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70038578159, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 07/07/2011)

DISPOSITIVO

Com essas considerações, voto no sentido de negar provimento ao recurso, mas declarar que o resultado do julgamento não é de improcedência, como ocorrido em primeiro grau, mas sim de extinção do processo forte no reconhecimento da impossibilidade jurídica do pedido (art. 267, VI, do CPC).

Sucumbência inalterada.

Des.^a Elaine Harzheim Macedo (PRESIDENTE E REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des. Luiz Renato Alves da Silva - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.^a ELAINE HARZHEIM MACEDO - Presidente - Apelação Cível nº 70049953789, Comarca de Canoas: "À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO E DECLARARAM A SENTENÇA."

Julgador(a) de 1º Grau: GIOVANA FARENZENA.