Registro: 2021.0000397379

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031441-04.2018.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes GUSTAVO TAGATA RIBEIRO e BEATRIZ CAROLINA TAGATA RIBEIRO, é apelado ORIGEM ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA GEMIGNANI LTDA - ME ..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALEXANDRE MARCONDES (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E PAULO ALCIDES.

São Paulo, 25 de maio de 2021.

CRISTINA MEDINA MOGIONI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 3269

APELAÇÃO Nº: 1031441-04.2018.8.26.0114

COMARCA: Campinas

JUIZ: Mauricio Simões de Almeida Botelho Silva

APELANTES: Gustavo Tagata Ribeiro e **Beatriz Carolina Tagata Ribeiro**

APELADO: Origem Organização Imobiliária Gemignani Ltda - Me.

APELAÇÃO. Ação de adjudicação compulsória. Sentença que julga extinta ação, sem apreciação do mérito, por ilegitimidade ativa. Compromisso de compra e venda de parte de um terreno. Ilegitimidade ativa evidente. Ausência de documento que comprove a cessão de direitos aos compradores. Ausência de matrícula da parte compromissada. Requisito imprescindível para o acolhimento da pretensão adjudicatória. Observância dos arts. 224 e 225 da Lei 6.015/73. Falta de interesse de agir. Extinção da ação, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, IV e IV, do CPC. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer, movida por **Gustavo Tagata Ribeiro** e **Beatriz Carolina Tagata Ribeiro** em face de **Origem Organização Imobiliária Gemignani Ltda - Me.,** julgada extinta, sem apreciação do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, pela r. sentença de fls. 155/159. Pela sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor da causa.

Apelam os autores, alegando que compraram, mediante instrumentos de cessão de direitos, o lote 19, da quadra "D", do loteamento denominado Recanto da Colina Verde, constando no instrumento que, quitado o preço, seria lavrada a escritura definitiva, de acordo com a cláusula 7ª da avença. Invocam a quitação do preço em 1983, mas sem êxito na lavratura da escritura. No mais, suscitam que, em contestação, a ré não afirmou que o imóvel não pertencia aos

autores, alegou apenas a impossibilidade de outorgar a escrituras em face das exigências do Poder Público. Quanto à não apresentação do contrato de compra e venda em nome de Raymundo Seo Fah Wan Pee Kwon e Luzia Justina Wan, aduziram que o documento anexado à apelação comprova que tais pessoas eram proprietárias do imóvel que lhes foi transferido. Defendem a possibilidade da juntada de documento após a sentença, pedindo, assim, a reforma da sentença (fls. 162/175).

Contrarrazões às fls. 184/200, com preliminar de prescrição.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os autores alegaram que adquiriram da ré, mediante instrumento particular de cessão de direitos, o lote de nº 19, da quadra D, do loteamento Recanto da Colina Verde, onde se deu a transferência de todos os direitos dos contratos originais, e constou, na cláusula 7ª, a obrigação da outorga da escritura, após a quitação integral do preço.

Quitado o preço em 1983 e passados 27 anos da quitação, aduzem que a outorga da escritura não se efetivou, embora tenham buscado amigavelmente o cumprimento da obrigação junto à ré.

Por isso, ajuizaram a presente ação, pleiteando a intimação da ré a apresentar a cópia do documento original da venda feita por Raymund Seo Fah Wan Pee Kwong e, posteriormente, a condenação da ré a promover a outorga da escritura definitiva do imóvel.

Emendada a petição inicial (fls. 31), foi determinada a apresentação da cópia da matrícula atualizada do imóvel (fls. 36). Em resposta, os autores apresentaram cópia da matrícula, juntada a fls. 40/42.

Nova emenda à petição inicial (fls. 46/48), em que os autores postularam a exibição por parte da ré do contrato original firmado com terceiro, que vendeu o imóvel aos autores.

Em defesa, a ré suscitou preliminares de carência da ação, impossibilidade jurídica do pedido e ilegitimidade ativa. No mérito, alega que o Loteamento Recanto da Colina Verde foi realizado de acordo com as normas

vigentes à época, ou seja, de acordo com o Decreto-lei n. 271/1967 e Lei Municipal 1.993/1959.

Afirma que, na vigência do Decreto-Lei 271/1967, os lotes podiam ser comercializados mesmo antes da aprovação do desmembramento pelo Município de Campinas, o que foi feito, com estimativa de preço dos lotes desmembrados, levando-se em consideração o número dos melhoramentos que seriam realizados pela Requerida.

Alega que houve regular encaminhamento do empreendimento imobiliário junto ao Município de Campinas, mas o Município demorou mais de 4 anos para aprová-lo, o que ocorreu por meio do Decreto Municipal n. 7.526 de 1.982, já na vigência da Lei Federal n. 6.766/1979, impondo à ré maiores responsabilidades quanto aos melhoramentos.

Diz que o Município de Campinas ratificou a aprovação do loteamento através do Decreto Municipal n. 12.090, de 11 de dezembro de 1995, porém manteve a imposição das responsabilidades quanto aos melhoramentos, as quais, todavia, não foram levadas em consideração na formação do preço do lote desmembrado. Além disso, suscitou que algumas das responsabilidades que lhe foram impostas pelo Município não poderiam ser realizadas em razão da legislação ambiental.

Aduz que, em razão do fator impeditivo, o desmembramento dos Lotes de Terrenos do Loteamento Recanto da Colina Venda objeto da Matrícula n. 1.850 do 3º Cartório de Registro de Imóveis não foi autorizado, o que impede o registro individual dos lotes desmembrados e a criação de matrículas individuais.

Alega, ainda, que os autores não são titulares de direito real e nem conseguiram comprovar que são titulares de direitos cessionários (haja vista a não comprovação da sequência cronológica e a continuidade da titularidade do referido Lote), o que impossibilita a adjudicação do direito de posse do terreno, nos termos do artigo 1.481 do Código Civil/2002.

Suscita que não houve recusa em fornecer a escritura definitiva do imóvel, mas necessita atender à determinação do Poder Público que condiciona o desmembramento do terreno total e a abertura de matrículas individuais

dos terrenos à realização de melhorias no loteamento que já havia sido aprovado.

Diz que os custos dos melhoramentos aumentaram significativamente além dos previstos, custos estes que, conforme cláusula contratual (décima primeira), serão repassados para os Compradores, demonstrando que o contrato de compra e venda não está totalmente adimplido, o que impede a outorga da escritura também pela ausência de quitação.

Pede, assim, a improcedência da ação.

Réplica a fls. 104/115. Os autores especificaram as provas a serem produzidas (fls. 119/122) e a ré postulou o julgamento antecipado da lide (fls. 123).

Audiência de instrução a fls. 134.

Alegações finais a fls. 135/146 e 147/154.

Então, sobreveio a r. sentença ora hostilizada, que contém a seguinte redação:

"*DIANTE DO EXPOSTO, e considerando o mais que dos autos consta, JULGO EXTINTO O FEITO SEM APRECIAÇÃO DO MÉRITO, com fundamento no Art. 485, VI do Código de Processo Civil. CONDENO os Autores no pagamento das custas e honorários de advogado incorridos pela Ré, arbitrados estes em 15% do valor da causa".*

De início, afasto a preliminar de prescrição arguida em contrarrazões.

A pretensão de outorga de escritura definitiva do imóvel, seja esta exercida pelo comprador ou pelo vendedor, é imprescritível, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 206, § 3º, V, do CPC.

Nesse sentido, precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo:

> "COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Ação ajuizada pelo vendedor em face dos adquirentes e dos cessionários. Sentença de parcial procedência. Apelo dos corréus adquirentes. 1. Inocorrência de prescrição. Imprescritibilidade da pretensão de outorga de escritura definitiva. Direito potestativo. Arts. 1.417 e 1.418 do CC. Precedentes. Prazo prescricional da pretensão indenizatória que não é contado desde a

celebração do negócio, mas sim a partir da efetiva ocorrência dos danos. Prescrição não verificada. 2. Inadimplemento de tributos pelos adquirentes e pelos cessionários. Cessão dos direitos sem anuência do vendedor que não afasta a responsabilidade dos adquirentes originários/cedentes em face do vendedor. Inscrição do nome do vendedor na dívida ativa e ajuizamento de execuções fiscais. Dano moral caracterizado. Quantum indenizatório mantido. 3. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação nº 1008302-64.2018.8.26.0068; 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Mary Grün; Órgão Julgador:; J. 16/11/2020)

"Apelação Cível Adjudicação compulsória - Outorga da escritura que é devida, provada a quitação respectiva Sentença de procedência condenando a ré a outorgar a referida escritura Ausência de cerceio Prescrição que não ocorreu Direito potestativo - Recurso desprovido. (Apelação nº 1001352-05.2019.8.26.0650; 2ª Câmara de Direito Privado , Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves; J. 15/12/2020)

No mérito, a extinção da ação deve ser mantida, acrescentando-se, ainda, um outro fundamento.

A ilegitimidade ativa foi bem reconhecida em primeira instância.

Ainda que os apelantes tenham juntado, de forma extemporânea, o documento de fls. 176/178, fato é que não há, nos autos, como bem observado pelo Magistrado *a quo,* documento que comprove a venda do terreno pelo Sr. Fernando aos Srs. Raymund e Luzia.

O contrato juntado com a apelação refere-se à cessão de direitos do imóvel descrito na inicial, havida entre os cedentes Jayme de Oliveira Souza e Nilda Zanetone Prado de Oliveira Souza aos cessionários Raymund Seo Fah Wan Pee Kwong e Luzia Justina Wan.

O imóvel *sub judice* foi vendido pela ré a Fernando Batista Luiz em 06 de setembro de 1977, conforme instrumento de fls. 91/94, e o documento juntado em recurso refere-se à cessão entre Jayme e Nilda a Raymund e Luzia, firmada em 09 de outubro de 1991.

Todavia, não existe comprovação de que Fernando Batista Luiz tenha cedido os direitos à Jayme e Nilda, pessoas que transacionaram os direitos do imóvel com Raymund e Luzia, e de quem, os apelados, por sua vez, adquiram o imóvel.

Então, não existe contrato de cessão que ligue o Sr. Fernando Batista Luiz, com quem a ré celebrou o instrumento particular de compra e venda do imóvel, às pessoas de Raymund e Luzia, com quem os autores firmaram a cessão de direitos sobre o aludido bem, de modo a ser evidente a falta de legitimidade dos autores.

E se não bastasse, falta interesse processual aos recorrentes, como a seguir veremos.

Pois bem.

A ré noticiou a impossibilidade de cumprir o requerido diante da inexistência de matrícula de individualização do imóvel porque o desmembramento não está regular.

A ausência de parcelamento do solo e de individualização em matrícula própria do imóvel vendido impede que a pretensão seja analisada no mérito. Isso porque a sentença não teria qualquer utilidade aos autores em razão da evidente impossibilidade do registro.

Neste sentido, transcrevo trecho extraído da Apelação de nº 0012892-97.2012.8.26.0008, de relatoria do Em. Des. Elcio Trujillo, julgado em 18 de novembro de 2014:

"*Conforme matrícula do imóvel originário (fls. 155), inexistente qualquer registro de seu desmembramento, com a consequente abertura de matrículas dos imóveis atualmente existentes e inseridos nele.*

Em realidade, é expressamente vedada qualquer negociação de imóvel cujo desmembramento não tenha sido registrado em competente Cartório de Registro de Imóveis, segundo a previsão do artigo 37 da lei 6.766/79.

Na hipótese, ausente o necessário prévio registro de desmembramento da área maior originário e a consequente abertura de matrícula do imóvel adquirido pela autora, configurada está a ausência de possibilidade jurídica do pedido."

Ademais, necessária a observância do Princípio da Especialidade Registrária, o qual impõe que toda inscrição deve recair sobre um objeto precipuamente individualizado, permitindo a exata localização do imóvel no

mundo físico, a teor dos artigos 224 e 225, ambos da Lei 6.015/73, que assim, dispõem:

> "*Art. 224, Lei nº 6.015/73: Todo imóvel objeto de apresentado em cartório para registro, deve estar matriculado no livro n. 2 de Registro Geral, obedecidas as normas estabelecidas no artigo 173.*
>
> *Art. 225, Lei nº 6.015/73: A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da presente Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior no mesmo mencionado, preenchidos os requisitos do artigo 227".*

Destarte, diante da ausência de matrícula, de rigor a extinção da ação, sem julgamento do mérito, por falta de interesse de agir.

Esse é o entendimento do C. STJ:

> "CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARCELA DE GLEBA RURAL NÃO DESMEMBRADA. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO REGISTRO DO TÍTULO. CARÊNCIA DE AÇÃO DECLARADA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de facultar o registro do título no cartório respectivo. 2. Detectada, no caso concreto, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, haja vista a falta de prévia averbação do desmembramento de gleba rural originária, e posteriores aberturas de matrículas individualizadas das glebas desvinculadas e prometidas à venda pelo réu. Ausente, portanto, de uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto lei n. 58/1937 - Existência de imóvel registrável. 3. Recurso especial a que se nega provimento" (STJ, REsp n.º 1.297.784/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTI, 4.ª T, DJ 23/09/2014).

Também nesse sentido, precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo:

> "Obrigação de fazer com posterior outorga de escritura definitiva. Inviabilidade da via eleita, por se tratar de lote não individualizado junto ao Registro de Imóveis. Precedentes

jurisprudenciais. De ofício, processo extinto sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, com condenação dos Autores nas verbas da sucumbência, prejudicada a análise do recurso voluntário". (Apelação nº 1049628-26.2019.8.26.0114, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 27/01/2021).

"APELAÇÃO Pretensão à outorga da escritura de lote Compromisso de compra e venda quitado Ausência de matrícula e individualização do imóvel que tornam inviável a adjudicação compulsória Necessidade de observância do princípio da continuidade registrária - Lote pertencente a imóvel em área maior, sem individualização dos lotes na matrícula - Falta de interesse de agir, tendo em vista a inviabilidade de registro da escritura - Extinção do processo sem resolução de mérito - Recurso provido". (Apelação nº 1031234-05.2018.8.26.0114, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. 07/07/2020).

"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Imprescindibilidade de prévia regularização do loteamento, possibilitando o registro do imóvel desmembrado perante o mapa imobiliário Princípio da continuidade registrária, artigo 176 da Lei n° 6.766/79 - Eventual procedência da ação levaria à emissão de título insuscetível de registro perante o mapa imobiliário - Ausência de documentos imprescindíveis à propositura da demanda: necessidade de comprovação da situação registraria atual para efetiva demonstração do titular do domínio - Recurso provido, com a extinção do processo, sem resolução do mérito, com fulcro no artigo 485, incisos IV e VI, do CPC.." (Apelação nº 0041702-31.2007.8.26.0114, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. J.B. Paula Lima, j.28/11/2017);

Reconhecida a carência da ação, não há razão para adentrar na discussão de quitação do preço.

Destarte, é o caso de manter a extinção do feito, por ilegitimidade de parte e falta de interesse processual, nos termos do artigo 485, IV e VI do NCPC.

Por força do disposto no art. 85, § 11º, do CPC, elevo os honorários advocatícios para 20% sobre o valor atribuído à causa.

Isto posto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso

CRISTINA MEDINA MOGIONI
RELATORA