



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.251417-4/001
Relator: Des.(a) José Maurício Cantarino Villela (JD Convocado)
Relator do Acórdão: Des.(a) José Maurício Cantarino Villela (JD Convocado)
Data do Julgamento: 08/11/2023
Data da Publicação: 08/11/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO DESMEMBRADO. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA DO IMÓVEL. NECESSIDADE. REQUISITO DE PROCEDIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1 - Segundo firme orientação jurisprudencial, é requisito de procedibilidade da ação de adjudicação compulsória que o imóvel possua matrícula individualizada no registro imobiliário. Precedentes. 2 - Deve ser mantida a sentença pela qual o processo foi julgado extinto, sem resolução de mérito, se o terreno não foi desmembrado do respectivo loteamento, carecendo de matrícula própria, devidamente individualizada.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.251417-4/001 - COMARCA DE UBÁ - APELANTE(S): IGREJA EVANGELICA ASSEMBLEIA DE DEUS - APELADO(A)(S): LUCILENE LIMA RIBEIRO DE OLIVEIRA, PAULO SERGIO RIBEIRO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. MAURÍCIO CANTARINO (JD CONVOCADO)
RELATOR

DES. MAURÍCIO CANTARINO (JD CONVOCADO) (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta pela IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLEIA DE DEUS à sentença retratada no documento eletrônico (DE) n. 76, proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória ajuizada contra LUCILENE LIMA RIBEIRO DE OLIVEIRA e PAULO SÉRGIO RIBEIRO, por meio da qual o MM. Juiz assim decidiu: Por tais fundamentos, julgo extinto o feito sem resolução do mérito, nos moldes do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. Condeno o autor ao pagamento das custas processuais..

Nas razões recursais (DE 78), em resumo, asseverou que os requisitos necessários ao manejo da adjudicação compulsória estariam presentes, razão pela qual pediu o provimento do recurso, "para reformar a sentença recorrida, no sentido de acolher o pedido da inicial da Apelante".

Sem contrarrazões, diante da revelia dos apelados.

É o relatório.

Decide-se.

Colhe-se dos autos que a IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLEIA DE DEUS ajuizou ação de adjudicação compulsória contra LUCILENE LIMA RIBEIRO DE OLIVEIRA e PAULO SÉRGIO RIBEIRO, tendo por objeto o imóvel situado à Avenida Raul Alves Ferreira, nº 25, em Rodeiro/MG (lote nº 03, da quadra A, matrícula nº 20060).

Para tanto, alegou que o bem foi adquirido de José do Carmo Ribeiro (pai dos réus), em 17/07/2001, por meio de contrato particular integralmente quitado, e que a outorga da escritura definitiva teria sido

inviabilizada em razão do falecimento do alienante, de forma que a adjudicação compulsória seria a única via possível.

Apesar de regularmente citados, os réus não apresentaram contestação.

Ocorreu que, em julgamento antecipado, o d. Magistrado julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, ao fundamento de que "além do imóvel não possuir matrícula individualizada, encontra-se registrado em nome de terceiro".

Inconformado, o autor apelou.

Esses são os fatos.

Pois bem.

O art. 1.418 do Código Civil determina:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Logo, para fazer jus à adjudicação compulsória, o promissário comprador deve demonstrar a existência do contrato de compra e venda, bem como o efetivo pagamento do preço avençado.

Ademais, segundo firme orientação jurisprudencial, é requisito de procedibilidade da ação de adjudicação compulsória que o imóvel possua matrícula individualizada no registro imobiliário, como se infere dos seguintes precedentes:

... Em autos de adjudicação compulsória, exige-se comprovação da promessa de compra e venda, do pagamento do preço, da recusa na outorga da escritura pública pelo alienante e da perfeita identificação do bem que deve possuir matrícula individualizada junto ao registro imobiliário. - Provados esses elementos, não se cogita de extinção prematura do feito, mas de acolhimento da pretensão, cabendo ao magistrado determinar a transferência do bem, pelo registro definitivo, ao promitente comprador. (TJMG - Apelação Cível 1.0699.12.011684-2/001, Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/03/2020, publicação da súmula em 11/03/2020)

... A ausência de desmembramento do imóvel descrito nos autos e a conseqüente inexistência de matrícula individualizada da área constitui óbice à adjudicação. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.580963-5/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/05/2021, publicação da súmula em 26/05/2021)

... A pretensão de adjudicação compulsória improcede quando o imóvel é abrangido por loteamento registrado, porém, não regularizado e desmembrado com criação de matrículas individualizadas. (TJMG - Apelação Cível 1.0056.14.012617-0/001, Relator(a): Des.(a) Manoel dos Reis Morais , 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/03/2020, publicação da súmula em 17/03/2020)

... A ação de adjudicação compulsória proposta em face do alienante é via inadequada para levar a efeito registro da escritura de compra e venda de imóvel que não possui matrícula individualizada e que deve ser objeto de prévia demarcação. (...) (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.108412-4/001, Relator(a): Des.(a) Áurea Brasil , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/08/2021, publicação da súmula em 27/08/2021)

... Não é admissível a adjudicação compulsória de parcela de imóvel não individualizada, que ainda não teve sua matrícula desmembrada. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.060525-7/001, Relator(a): Des.(a) Octávio de Almeida Neves , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/07/2022, publicação da súmula em 27/07/2022)

No mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça já teve a oportunidade de decidir:

...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. (REsp n. 1.297.784/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/9/2014, DJe de 24/9/2014.)

E ainda:

...A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória.

7. No caso dos autos, o desmembramento do terreno não foi averbado na matrícula do imóvel, condição



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória. (...) (REsp n. 1.851.104/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/5/2020, DJe de 18/5/2020.)

No caso, o lote nº 03, da quadra A (objeto da pretensão inicial) não foi desmembrado da matrícula do loteamento (nº 20060), confira-se:

Dessa maneira, embora o pedido de adjudicação compulsória, em tese, possa ser deduzido em desfavor dos herdeiros do alienante falecido, no caso específico dos autos, incumbe à parte autora, antes, providenciar o desmembramento da matrícula do imóvel, o que, inclusive, já foi realizado pelos adquirentes de outros lotes, como se vê, p. ex., do de nº 10 (fl. 143/144-PDF).

CONCLUSÃO.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Custas, pela apelante. Sem honorários para a fase recursal (CPC, art. 85, § 11), porque o MM. Juiz não os fixou na origem.

DESA. SHIRLEY FENZI BERTÃO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO PEREIRA DA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "RECURSO NÃO PROVIDO."