



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.278971-9/001
Relator: Des.(a) Baeta Neves
Relator do Acórdão: Des.(a) Baeta Neves
Data do Julgamento: 22/05/2024
Data da Publicação: 22/05/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO - MATRÍCULA NÃO INDIVIDUALIZADA - CARÊNCIA DE AÇÃO - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - SENTENÇA MANTIDA. Considerando que o imóvel em questão não possui matrícula individualizada, resta obstada a outorga da escritura definitiva à autora e o próprio manejo da ação de adjudicação compulsória. 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. 1.297.784/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti). APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.278971-9/001 - COMARCA DE SACRAMENTO - APELANTE(S): ANNA PAULA PUCCI - APELADO(A)(S): DELMA MARIA APARECIDA ESPÓLIO DE, REPDO P/ INVTE

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. BAETA NEVES
RELATOR

DES. BAETA NEVES (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por ANNA PAULA PUCCI, contra a sentença de ordem nº98, proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento, que, nos autos da ação de adjudicação compulsória proposta em face do Espólio de DELMA MARIA APARECIDA, julgou extinto o processo, por falta de interesse processual, nos termos do artigo 485, inc. VI, do CPC. Condenou ainda a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Em suas razões (ordem nº100), alegou que a outorga da escritura prévia à individualização da matrícula, além de ser possível, mediante formação de condomínio, ainda legitimará a apelante, na condição oficial de proprietária, a promover o necessário ao registro do mandado de Registro Imobiliário, seguida da, então, individualização da matrícula, que resultará na separação do condomínio. Arguiu ainda que a promitente vendedora, ainda que representada em sucessão, não pode ser beneficiária de sua própria torpeza por não promover a devida averbação do mandado judicial de Registro Imobiliário, mantendo, assim, sua titularidade formal de proprietária do imóvel, depois de já ter recebido o preço da venda compromissada.

Preparo recursal regular.

Em contrarrazões (ordem nº112), a apelada pugnou pela manutenção da sentença.

É o relatório.

Passo ao voto.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida-se de ação de adjudicação compulsória por via da qual busca a parte autora, ora apelante, provimento judicial hábil a transmitir-lhe o domínio do imóvel descrito na inicial.

A pretensão deduzida encontra amparo nos arts.1417 e 1418, ambos do Código Civil/2002, a saber:

"Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

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."

Da mesma forma, os artigos 15 e 16 do Decreto-lei nº 58/37:

"Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 3º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 4º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo caberá o recurso de agravo de petição.

§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso deste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos."

Aqui é importante destacar que, na forma do §2º do art. 16 supracitado, a carta de adjudicação decorrente da decisão judicial serve, por si só, de título hábil à transmissão do domínio junto ao Cartório competente.

Ainda, sobre a matéria em análise, o Superior Tribunal de Justiça ainda editou a Súmula 239, a dispor que: "O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis".

Pois bem.

Na espécie, pelo que se observa na documentação acostada aos autos, apesar de a autora ter adquirido parte do imóvel tratado na matrícula nº009375 do Registro de Imóveis de Sacramento, o referido imóvel ainda está descrito em sua integralidade.

Assim, a reclamada obrigação do compromissário vendedor se mostra impossível de ser, por ora, cumprida.

Isso porque, a averbação do desmembramento do imóvel é formalidade que deve anteceder o pleito da parte autora.

Portanto, conforme declinado na sentença extintiva, pelo fato do imóvel em questão não possuir matrícula individualizada, resta obstada a outorga da escritura definitiva à autora e o próprio manejo da ação de adjudicação compulsória.

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



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, ficando mantida em todos os seus termos a sentença recorrida.

Considerando a sucumbência mínima da parte autora, condeno a ré ao pagamento de custas recursais e honorários advocatícios, estes que majoro para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §§2º e 11, do CPC.

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. AMAURI PINTO FERREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."