

PODER JUDICIÁRIO

-----RS-----



Poder Judiciário Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul 17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5104079-14.2022.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Adjudicação Compulsória

RELATOR(A):

APELANTE: SOCIEDADE DE TERRENOS BALNEARIO IPANEMA LTDA (AUTOR)

APELADO: LUCIA ZILA BITTENCOURT (RÉU)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE DE BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA INVERSA. CASO EM QUE O LOTE VENDIDO PELA PARTE AUTORA ESTÁ INDIVIDUALIZADO EM TRANSCRIÇÃO ASSENTADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE. LOTEAMENTO ANTERIOR À LEI N. 6.015/1973. CASO EM QUE A AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUAL DO LOTE, QUE ESTÁ, PORÉM, INDIVIDUALIZADO DENTRO DE UM TODO MAIOR, CONFORME REGISTRO TRANSCRITO NOS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS, NÃO OBSTA O AJUIZAMENTO DE AÇÃO ADJUDICATÓRIA. SENTENÇA EXTINTIVA DESCONSTITUÍDA.

APELO PROVIDO.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Cuida-se de apelação manejada pela autora SOCIEDADE DE TERRENOS BALNEARIO IPANEMA LTDA, contra a sentença que extinguiu a presente ação de adjudicação compulsória, nos seguintes termos:

Trata-se de ação de adjudicação compulsória inversa proposta por SOCIEDADE DE TERRENOS BALNEARIOS IPANEMA LIMITADA, onde narra ter firmado com o Sr. Rodrigo Braga Bittencourt, em 17/01/1961, o contrato de Promessa de Compra e Venda do lote 25 da quadra 22, situado "no prolongamento do Balneário Espírito Santo medindo dez metros e trinta centímetros (10m30) de frente ao NORTE no alinhamento da RUA "F", medindo quinze metros e cinquenta centímetros (15m50) na divisa do fundo, ao Sul, onde divide com terreno da compromitente, medindo trinta metros (30m00) de frente a fundo, por um lado, a LESTE, na divisa com terreno da compromitente e medindo trinta e um metros (31m00) de frente a fundo, pelo outro lado, a OESTE, na divisa com terreno que é ou foi de Adelar Peterlongo Ely", cujo preço foi quitado no ato da sua assinatura, porém o promitente comprador não realizou a escritura pública de transmissão de propriedade, de modo que o imóvel ainda esta vinculado ao nome do autor.

É o breve relato. E decido.

A autora realizou a venda de lote não individualizado ao demandado, conforme contrato juntado nos autos (evento 1, OUT4), o que se confirma com a certidão do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre/RS (evento 31, OUT5 e evento 31, OUT4), constando que o lote adquirido pelo demandado é parte integrante da Matrícula nº 30.483.

O promitente-vendedor de imóvel tem direito de exigir do promitente-comprador a efetivação da transferência da propriedade para o seu nome e, em caso de negativa, de fazer uso da ação de adjudicação compulsória inversa.

Porém, no presente caso, não tendo sido individualizado o lote vendido pela parte autora, porquanto não existe matrícula individualizada desse lote, conforme certificado pelo Registrador do Cartório de Registros da 3ª Zona de Porto Alegre/RS (evento 31, OUT5), não é possível o prosseguimento da presente ação, porquanto para que seja admitida a ação de adjudicação é necessário que o imóvel tenha matrícula individualizada.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DE MATRÍCULA. A AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, BEM COMO, A FALTA DE APRESENTAÇÃO DE SUA MATRÍCULA, A FIM DE SE APURAR A REGULARIDADE REGISTRAL E, A LEGITIMIDADE DO VENDEDOR, INVIABILIZA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PRETENDIDA. IMPERATIVA, POIS, A MANUTENÇÃO DA EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, EMBORA POR OUTRO FUNDAMENTO. PRECEDENTES DESTA CORTE. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível, Nº 50005646620208210151, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em: 26-10-2022)

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. - A ação de adjudicação compulsória tem por escopo transferir, através do registro imobiliário, a propriedade ao comprador do bem, no caso de recusa do vendedor, após receber a totalidade do preço. - Entretanto, no caso, a adjudicação compulsória se mostra juridicamente impossível, porquanto o pedido refere-se à área integrante de um todo maior, não individualizado. APELO PROVIDO PARA EXTINGUIR O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 70081861270, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em: 17-10-2019).

Diante do exposto, EXTINGO o processo, forte no art. 485, IV, CPC.

Custas pela parte autora.

Transitado em julgado, baixe-se a ação.

Irresignada, apela a parte autora (evento 46, DOC1). Argumenta que nos idos de 1961 a transferência da propriedade imobiliária ocorria após a inscrição/transcrição dos títulos nos Livros próprios do Registro de Imóveis, de tal sorte que a Certidão de inscrição/transcrição é o documento que comprova a titularidade do direito de propriedade desses imóveis. Refere que a geração de matrícula individualizada somente passou a ser obrigatória a partir de 1976, com o advento da Lei n. 6.015/1973, asseverando que, antes disso, as transferências se davam mediante mera transcrição no Livro de Transcrições, sem necessidade de individualização de matrícula. Apresenta certidões do respectivo Registro de Imóveis, corroborando sua tese. Destaca que não houve nenhum ato de transmissão do imóvel objeto da ação posterior a 01/01/76. Pede seja desconstituída a sentença e permitido o prosseguimento da ação.

Não tendo havido angularização do feito, vieram os autos sem contrarrazões.

É o relatório.

Cuida-se de ação de adjudicação compulsória inversa de bem imóvel, ajuizada pelo promitente vendedor, contra a sucessão do promitente comprador, visando à efetivação da transferência do imóvel (um lote urbano) objeto do contrato do evento 1, DOC4.

A ação foi julgada extinta, na forma do art. 485, IV, do CPC, em razão de o bem não apresentar matrícula individualizada.

É verdade que, nos casos em que o bem não possui matrícula própria, nem está destacado em matrícula maior, é inviável a ação, pois a existência de imóvel registrável é condição específica 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).

Nessa mesma ordem de ideias:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. EXTINÇÃO POR AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NÃO INDIVIDUALIZADO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INVIABILIDADE. CADEIA NEGOCIAL. INSTRUÇÃO NECESSÁRIA. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. O IMÓVEL OBJETO DA PRETENSÃO USUCAPIENDA É COMPOSTO POR ÁREA DE 360 M², INTEGRANTE DE UM TODO MAIOR DE 20.000M2, CADASTRADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA ROSA. FOI ADQUIRIDO PELO AUTOR EM TERCEIRA TRANSAÇÃO DESDE A PRIMEIRA VENDA REALIZADA PELOS PROPRIETÁRIO REGISTRALIS, ORA RÉUS. O BEM NÃO POSSUI MATRÍCULA PRÓPRIA E NEM ESTÁ DESTACADO DA MATRÍCULA MAIOR, FATO QUE INVIABILIZA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PREVISTA NA SENTENÇA ATACADA, POIS O TÍTULO TRANSLATIVO APENAS PODE SER LEVADO A REGISTRO SE O BEM OBJETO DA TRANSAÇÃO POSSUI ANOTAÇÃO PRÓPRIA E AUTÔNOMA NO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL DO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. A ADJUDICAÇÃO NÃO SERVE COMO REMÉDIO JURÍDICO ADEQUADO À PRETENSÃO DO AUTOR, CONFORME PRECEDENTES DESTA TRIBUNAL. DEVE SER CONSIDERADO, ADEMAIS, QUE O CONTRATO NA POSSE DO AUTOR NÃO FOI FIRMADO PERANTE OS PROPRIETÁRIOS REGISTRALIS, E A CADEIA NEGOCIAL INICIADA COM A PRIMEIRA TRANSAÇÃO NÃO CARACTERIZA A ÚLTIMA COMPRA E VENDA COMO TÍTULO HÁBIL A TRANSFERIR A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. NESTE CASO, A AÇÃO DE USUCAPIÃO É RECOMENDÁVEL. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50025656820218210028, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ketlin Carla Pasa Casagrande, Julgado em: 29-09-2023)

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. EXTRAI-SE DO ART. 1.418 DO CC QUE O PROMITENTE COMPRADOR, TITULAR DE DIREITO REAL, PODE EXIGIR DO PROMITENTE VENDEDOR, OU DE TERCEIROS A QUEM OS DIREITOS DO ALIENANTE 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. COMPETE AO PROMITENTE COMPRADOR DEMONSTRAR: I) A EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE AS PARTES; II) O PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO; E III) A RECUSA DO PROMITENTE VENDEDOR EM OUTORGAR A ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. NA HIPÓTESE DOS AUTOS, VERIFICA-SE QUE OS LOTES OBJETO DA PRETENSÃO ENCONTRAM-SE DENTRO DE UM TODO MAIOR, NÃO INDIVIDUALIZADOS JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS, NÃO POSSUINDO MATRÍCULA PRÓPRIA, RAZÃO PELA QUAL INVIÁVEL AO AUTOR PLEITEAR A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. APELO DESPROVIDO. (Apelação Cível, Nº 50007518820218210038, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em: 03-08-2023)

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO E INDIVIDUALIZAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. Consoante disposto no art. 1.418 do Código Civil, o titular de direito real pode exigir do promitente-vendedor, ou de terceiro, a outorga de escritura definitiva e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Na hipótese, no entanto, inviável a adjudicação compulsória, eis que o bem sub judice não está devidamente desmembrado e tampouco há matrícula própria referente à área adjudicanda. Caso em que eventual sentença de procedência da demanda se apresentaria inexequível. Manutenção da sentença extintiva que se impõe. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível, Nº 50162740220228210008, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rosana Broglio Garbin, Julgado em: 23-01-2023)

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRELIMINAR DE IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. ACOLHIMENTO. IMÓVEL NÃO INDIVIDUALIZADO. ÁREA INTEGRANTE DE UM TODO MAIOR. NEGÓCIO JURÍDICO TENDO POR OBJETO FRACÃO IDEAL DE UM TODO MAIOR, NÃO IDENTIFICADA. NECESSIDADE DE INDIVIDUALIZAÇÃO. HIPÓTESE EM QUE EVENTUAL SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DEMANDA SE APRESENTARIA INEXEQUÍVEL. CIRCUNSTÂNCIA, AINDA, EM QUE A ÁREA ENCONTRA-SE SOB PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PELA AUTARQUIA MUNICIPAL. ACOLHERAM A PRELIMINAR E EXTINGUIRAM O PROCESSO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 51605707520218210001, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em: 24-11-2022)

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL E DE MATRÍCULA. A AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, BEM COMO, A FALTA DE APRESENTAÇÃO DE SUA MATRÍCULA, A FIM DE SE APURAR A REGULARIDADE REGISTRAL E, A LEGITIMIDADE DO VENDEDOR, INVIABILIZA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PRETENDIDA. IMPERATIVA, POIS, A MANUTENÇÃO DA EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, EMBORA POR OUTRO FUNDAMENTO. PRECEDENTES DESTA CORTE. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível, Nº 50005646620208210151, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em: 26-10-2022)

Não é esse, porém, o caso dos autos.

Com efeito, a parte autora logrou demonstrar que o lote urbano, objeto do contrato de promessa de compra e venda, está individualizado na Transcrição n. 30.483, fl. 163 do Livro 3-X do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre (evento 31, DOC4).

Além de demonstrar que está individualizado e registrado o imóvel, a parte autora comprovou que não houve geração de matrícula individualizada, porque o registro do loteamento (e a respectiva promessa de compra e venda) são anteriores à Lei n. 6.015/1973, bem como que estão presentes os elementos necessários para que, com a efetivação da transmissão no presente feito, se dê a atualização do registro (evento 46, DOC5).

Ainda, há demonstração de que se encontra completa a cadeia de transmissão indicada pela parte autora, ou seja, após a venda do lote ao de cujus, não houve novo registro de promessa de compra e venda evento 46, DOC7.

Nesse contexto, tem-se que há de ser **desconstituída a sentença, permitindo-se o prosseguimento do feito** com a localização e citação da sucessão do adquirente do imóvel.

Cabe ressaltar que não há prejuízo à defesa da parte ré com o julgamento do presente apelo, porquanto as questões (inclusive relativas ao registro do imóvel) que pretenda suscitar, podem e devem ser expandidas na defesa a ser apresentada perante o juízo de origem.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso.

Comunique-se e intime-se.

Documento assinado eletronicamente por **PAULO SERGIO SCARPARO, Desembargador Relator**, em 6/12/2023, às 16:17:33, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004968093v4** e o código CRC **17a0bfc9**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PAULO SERGIO SCARPARO

Data e Hora: 6/12/2023, às 16:17:33
