



GJWH

Nº 70083902338 (Nº CNJ: 0028592-49.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITOS DO ART. 1.417 E 1.418 DO CCB. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL. NECESSIDADE. TERRENO LOCALIZADO DENTRO DO TODO MAIOR. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO RECONHECIDA.

Em que pese tenha a autora logrado êxito em demonstrar que de fato detém o direito real sobre o imóvel descrito na inicial, adimpliu o preço, no caso, a pretensão está obstaculizada pela falta de desmembramento do terreno e, em decorrência, caracterização e individualização do imóvel perante o registro de imóveis.

Além disso, há previsão contratual, prazo indeterminado no sentido de que a outorga de escritura somente ocorrerá após o desmembramento da área. Ausência de recusa dos vendedores na outorga do documento. Sentença reformada. Jurisprudência a respeito. DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME

APELAÇÃO CÍVEL

VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL

Nº 70083902338 (Nº CNJ: 0028592-49.2020.8.21.7000)

COMARCA DE LAGOA VERMELHA

SINVANZELI DAL PIVA

APELANTE

CENI LURDES GONCALVES DAL PIVA

APELANTE

ROSELENE ANTONIAZZI

APELADO

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.



GJWH

Nº 70083902338 (Nº CNJ: 0028592-49.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO E DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA.

Porto Alegre, 30 de setembro de 2020.

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN,

Relator.

## RELATÓRIO

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN (RELATOR)

SINVANZELI DAL PIVA E CENI LURDES GONÇALVES DAL PIVA interpuseram apelação contra a sentença de fls. 84/92, que julgou extinta a ação quanto ao réu CIDICLEI ANTONIAZZI e julgou procedente a ação de adjudicação compulsória a favor de ROSELENE ANTONIAZZI ajuizada contra os apelantes.

A parte dispositiva da sentença apelada está redigida nos seguintes termos:

*Ante ao exposto, JULGO EXTINTA a ação quanto ao réu CIDICLEI ANTONIAZZI, com base no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, e, com fulcro no artigo 487, inciso I do mesmo diploma legal, JULGO PROCEDENTE a ação de adjudicação compulsória que ROSELENE ANTONIAZZI ajuizou em face de SINVAZELI DAL PIVA E CENI LURDES GONÇALVES DAL PIVA, para o fim de determinar a expedição de mandado de adjudicação compulsória do imóvel rural com área de*



GJWH

Nº 70083902338 (Nº CNJ: 0028592-49.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

*195,0 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Carlos Alberto Guerra, bairro Santo Isidoro, na cidade de Ibiraiaras/RS, inscrito sob o nº 13.358, no Livro nº 2 - Registro Geral do CRI da cidade de Lagoa Vermelha, constando como adquirente a autora da presente demanda.*

*Condeno os réus Sinvazeli e Ceni ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios ao patrono da parte autora, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, conforme preleciona o artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil.*

Recurso de apelação das rés (fls. 94/97): a parte apelante interpõe seu recurso de apelação alegando a impossibilidade jurídica do pedido, tendo em vista a necessidade de desmembramento do imóvel objeto da adjudicação compulsória. Aponta que a pretensão, na realidade, se trata de uma obrigação de fazer para posteriormente haver a outorga da escritura do imóvel, conforme consta no instrumento particular firmado pelas partes. Acostam jurisprudência. Entendem que ação deverá ser extinta sem julgamento de mérito diante da impossibilidade jurídica do pedido. Requer o provimento do recurso de apelação para ver de reformar a sentença e julgar totalmente improcedente o pedido de adjudicação compulsório.

Contrarrazões oferecidas às fls.99/107. Alega a apelada preliminarmente falta de preparo recursal e a deserção do apelo e, no mérito, requer o a manutenção da sentença.

Intimada a apelante à fls. 109 para apresentar provas para a apreciação do pedido de Assistência Judiciária Gratuita, veio ao feito declaração de IR.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.



GJWH

Nº 70083902338 (Nº CNJ: 0028592-49.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

## VOTOS

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN (RELATOR)

Eminentes Colegas.

Inicialmente, cumpre dizer que analisando atentamente o feito, especialmente a prova acostada desde a contestação e, posteriormente, ratificada em sede de apelação, defiro o benefício da Assistência Judiciária Gratuita ao recorrente deduzido na defesa. Assim sendo, conheço e recebo o recurso de apelação, na forma do art. 1.012, do CPC.

Com o deferimento da AJG aos recorrentes, resta superada a preliminar de não conhecimento do apelo por falta de preparo.

Passo de imediato à análise de mérito.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória em que a autora diz ter adquirido do seu irmão Cidiclei Antoniazzi um terreno rural com área de 195m<sup>2</sup>, localizado na Rua Carlos Alberto Guerra, bairro Santo Isidoro, da cidade de Ibiraiaras/RS, inscrito sob o nº 13.358, relatando a impossibilidade de ter a escritura definitiva do imóvel.

A análise recursal se atém quanto a impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que o terreno em questão localiza-se dentro do todo maior de 5.000m<sup>2</sup>, matrícula 13.358 do Registro de Imóveis de Lagoa Vermelha/RS, fl. 17, situação que remete a pendência de desmembramento do imóvel objeto da adjudicação.

No caso concreto, consta no instrumento particular, cláusula terceira, fl. 15, modo cristalino, que os vendedores se obrigam a outorga da escritura após o desmembramento do Incra, não estabelecendo prazo para esse fim.



GJWH

Nº 70083902338 (Nº CNJ: 0028592-49.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

Destaco, inicialmente, o que dispõe o art. 1.418 do CC, que garante ao promitente comprador, titular de direito real, o direito de 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.

Para a adjudicação compulsória, portanto, exige-se que o adquirente tenha os seguintes requisitos: (i) o compromisso de compra e venda, (ii) o pagamento integral do preço e (iii) a recusa do alienante em efetuar a transferência do imóvel.

Na hipótese, tais requisitos se encontram devidamente preenchido, entretanto, é importante ressaltar-se, que para a transferência do imóvel é necessário requisito objetivo que a presente ação não agrega, a saber, o imóvel estar regularizado perante o registro de imóveis, individualizado e caracterizado.

A propósito, as atuais disposições dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, seguem *in verbis*:

*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.*

Pois bem, em que pese tenha a autora logrado êxito em demonstrar que de fato comprou o direito real sobre o imóvel descrito, o próprio juízo em primeiro



GJWH

Nº 70083902338 (Nº CNJ: 0028592-49.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

grau reconhece a falta da individualização do imóvel perante o registro de imóveis - fl. 87.

A propósito, cito precedentes deste Tribunal:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ADJUDICATÓRIA. INDIVIDUALIZAÇÃO DE IMÓVEL INEXISTENTE. EXTINÇÃO DO FEITO. A pretensão de adjudicação para regularizar a propriedade junto ao Registro de Imóveis é extinta quando o imóvel não está individualizado, ante à impossibilidade jurídica do pedido. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70078752854, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 29/11/2018).*

*APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO E INDIVIDUALIZAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. 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 PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70073587263, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 29/06/2017).*

Destaque-se que poderá a parte autora providenciar, na qualidade de interessado, e pela via administrativa, o desmembramento da referida área, objeto do



GJWH

Nº 70083902338 (Nº CNJ: 0028592-49.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

contrato de promessa de compra e venda, na forma do art. 10 da Lei 6.766/79<sup>1</sup> e o disposto na cláusula terceira do ajuste - que estabelece que correrão por conta do comprador as despesas com o desmembramento -, sendo que, somente após o seu desmembramento, poderão obter judicialmente a adjudicação compulsória.

Assim, dou provimento ao apelo, e declarando improcedentes os pedidos de adjudicação da autora elencados em sede inicial.

Redistribuo a sucumbência, para que a autora arque com o pagamento das custas processuais e os honorários sucumbenciais, os quais fixo em 12% sobre o valor da causa, já observando a majoração recursal prevista no art. 85, §11º, do CPC. Entretanto, suspensa a exigibilidade diante da Assistência Judiciária Gratuita deferida anteriormente a autora.

É o voto.

DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

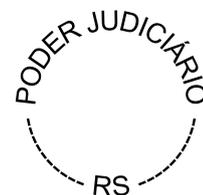
---

<sup>1</sup> Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



GJWH

Nº 70083902338 (Nº CNJ: 0028592-49.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI - Presidente - Apelação Cível nº 70083902338,

Comarca de Lagoa Vermelha: "DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: PAULA MOSCHEN BRUSTOLIN FAGUNDES