

## Dados Básicos

Fonte: 70044837821

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 15/12/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:17/01/2012

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Bagé

Relator: Bernadete Coutinho Friedrich

## Ementa

RECURSO DE APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BEM IMÓVEL NÃO INDIVIDUALIZADO PERANTE O ÁLBUM IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL PARA A ADJUDICAÇÃO. INUTILIDADE DO PROVIMENTO JUDICIAL INEXEQUÍVEL. APELO NÃO PROVIDO. SENTENÇA DECLARADA. UNÂNIME.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70044837821 – Décima Sétima Câmara Cível – Comarca de Bagé

Apelante: Jesus Daguerre Vasconcellos

Apelante: Jussara Fialho da Rosa

Apelado: Zulvanir Alves Arrache

Relatora: Bernadete Coutinho Friedrich

Data de Julgamento: 15/12/2011

Publicação: Diário da Justiça do dia 17/01/2012

EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BEM IMÓVEL NÃO INDIVIDUALIZADO PERANTE O ÁLBUM IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL PARA A ADJUDICAÇÃO. INUTILIDADE DO PROVIMENTO JUDICIAL INEXEQUÍVEL. APELO NÃO PROVIDO. SENTENÇA DECLARADA. UNÂNIME.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam as Desembargadoras integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, negar provimento ao apelo, declarando a sentença.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, as eminentes Senhoras Des.<sup>a</sup> Elaine Harzheim Macedo (Presidente) e Des.<sup>a</sup> Liége Puricelli Pires.

Porto Alegre, 15 de dezembro de 2011.

DES.<sup>a</sup> BERNADETE COUTINHO FRIEDRICH, Relatora.

#### RELATÓRIO

Des.<sup>a</sup> Bernadete Coutinho Friedrich (RELATORA)

Trata-se de recurso de apelação interposto por JESUS DAGUERRE VASCONCELLOS e JUSSARA FIALHO DA ROSA contra sentença proferida em sede de ação de adjudicação compulsória ajuizada em desfavor de ZULVANIR ALVES ARRACHE.

Reproduzo, de início, o relatório adotado na sentença hostilizada:

“JESUS DAGUERRE VASCONCELLOS E JUSSARA FIALHO DA ROSA propuseram Ação de Adjudicação Compulsória contra a ZULVANIR ALVES ARRACHE, tendo como objeto o imóvel descrito na inicial. Alegaram que, em 18.11.2005 firmaram compromisso de compra e venda do referido bem, figurando como vendedor Antenor Dutra Teixeira, o qual, por sua vez, havia adquirido o bem da proprietária registral. Afirmaram terem cumprido integralmente o contrato, pagando o valor ajustado, não tendo conseguido efetuar o registro do bem diante de recusa injustificável da proprietária em outorgar escritura. Requereram, ainda, a concessão de assistência judiciária gratuita.

Deferida assistência judiciária gratuita.

Regularmente citada, a demandada apresentou contestação, confirmando ter negociado o bem e recebido o valor ajustado. Disse, contudo, que jamais se negou a outorgar a escritura do imóvel, o que restou inviabilizado já que o bem não possui registro próprio junto ao Cartório do Registro de Imóveis. Argumentou que o bem descrito na inicial está contido na matrícula nº 4.267 do Cartório do Registro de Imóveis de Bagé, o qual diz respeito a uma chácara e que, efetuado pedido de desmembramento do bem, este ainda encontra-se pendente, em razão de exigências legais para registro de loteamento. Pediu a concessão de assistência judiciária gratuita.

Houve réplica.

Vieram os autos conclusos.”

Lançada sentença de extinção da ação, sem resolução de mérito, com fundamento na impossibilidade jurídica do pedido em face da ausência de individualização do bem pretendido adjudicar perante o Registro Imobiliário.

Irresignados, apelam, os autores, afirmando que, embora o imóvel objeto da pretensão não possua matrícula própria junto ao Álbum Imobiliário, conta com número de inscrição individualizado perante a municipalidade, através do qual, aliás, são recolhidos os tributos a ele proporcionalmente inerentes.

Aduzem, ainda, sem desconhecer que a individualização do imóvel é condição sine qua non à adjudicação compulsória, que os documentos encartados ao caderno processual permitem a correta individualização do bem, presente referências à sua área e aos lindeiros, dentre outros característicos, faltando-lhe, apenas, base na irregularidade do loteamento onde se encontra, a matrícula individualizada perante o Fólio Real, a qual, no entanto, poderá ser perfeitamente providenciada pelo Oficial do Registro quando em poder da certidão comprobatória do acolhimento do pedido em Juízo. Pedem provimento ao apelo, reformada a sentença hostilizada.

Sem contrarrazões, sobem os autos a esta Instância, vindo conclusos para julgamento.

Registro que foi observado o disposto nos arts. 549, 551 e 552, do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

## VOTOS

Des.<sup>a</sup> Bernadete Coutinho Friedrich (RELATORA)

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do apelo.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória através da qual os autores pretendem ver a ré compelida à outorga da competente escritura pública de compra e venda para transação da propriedade do bem imóvel entre as partes transacionado.

Sentenciando o processo, o julgador a quo entendeu por bem extingui-lo, fundamento na impossibilidade jurídica do pedido, observada a ausência de individualização do imóvel objeto da compra e venda celebrada, decisão contra a qual se voltam os autores, argumentando presentes na hipótese todos os elementos identificadores do bem, os quais, dizem, possibilitarão a abertura de matrícula individualizada perante o Álbum Imobiliário, após obtido o provimento judicial aqui buscado.

O recurso não prospera, importando, no entanto, seja declarada a sentença.

Explico.

É entendimento consolidado no âmbito das Câmaras competentes para o julgamento da matéria, nesta Corte, o de que a ausência de matrícula individualizada do bem perante o Registro Imobiliário inviabiliza a pretensão adjudicatória.

Isto, porque, o provimento judicial que a acolhe constitui substituição da declaração de vontade não emitida por aquele que a tanto se obrigou perante o autor da ação. Então, à obtenção de provimento desta natureza importa sejam satisfeitos os mesmos requisitos que seriam exigidos para que o próprio obrigado pudesse, despido da resistência que impôs o ajuizamento da ação, cumprir a prestação com a qual se obrigou, dentre os quais figura a individualização do bem perante o Álbum Imobiliário, sem a qual o Oficial do Registro não pode proceder à competente escrituração.

Neste sentido os precedentes que seguem:

“AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CASO EM QUE INEXISTE INDIVIDUALIZAÇÃO E REGISTRO DO LOTE REQUERIDO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, O QUE IMPLICA NA IMPOSSIBILIDADE DO PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO. INCIDÊNCIA, NA ESPÉCIE, DO ART. 267, VI, DO CPC. APELAÇÃO IMPROVIDA.” (Apelação Cível n. 70045294634, Décima Sétima Câmara Cível, TJRS, Rel. Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 10/11/2011);

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LOTEAMENTO. NÃO COMPROVAÇÃO DA DEVIDA INDIVIDUALIZAÇÃO DOS LOTES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE DO PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO. MANTIDA EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível n. 70038657854, Décima Sétima Câmara Cível, TJRS, Rel. Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 06/10/2011);

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. COMPRA E VENDA DE UM PEDAÇO DE TERRA DE UM TERRENO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. 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 individualizado no registro imobiliário, impossível se mostra à adjudicação pretendida, com o que de se reconhecer a carência de ação da autora em face da ausência de interesse processual, uma vez que imprescindível o prévio registro de tal terreno no Registro de Imóveis do Município. DE OFÍCIO, EXTINGUIRAM O PROCESSO, RESTANDO PREJUDICADO O EXAME DO APELO. UNÂNIME.” (Apelação Cível n. 70038578159, Décima Sétima Câmara Cível, TJRS, Rel. Liege Puricelli Pires, Julgado em 07/07/2011);

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LOTEAMENTO INEXISTENTE. FALTA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS LOTES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. SE O IMÓVEL NÃO ESTÁ DEVIDAMENTE INDIVIDUALIZADO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO, IMPOSSÍVEL SE MOSTRA A ADJUDICAÇÃO PRETENDIDA. PRECEDENTES. CONHECIDA A IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. PREJUDICADO O EXAME DE AMBAS AS APELAÇÕES EM SEU MÉRITO. EXTINTO O PROCESSO.” (Apelação Cível n. 70029254265, Décima Nona Câmara Cível, TJRS, Rel. Mylene Maria Michel, Julgado em 16/03/2010);

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BOX DE ESTACIONAMENTO. PRÉDIO EM CONSTRUÇÃO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DA UNIDADE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. ARREMATAÇÃO, EM LEILÃO JUDICIAL, DE FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 1/24 DE ESPAÇO DE ESTACIONAMENTO. 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. Caso concreto em que a unidade adquirida - box de estacionamento - não está individualizada no Registro Imobiliário, inviabilizando, assim, a transferência da titularidade do imóvel. Constitui uma das condições da ação de adjudicação compulsória a individualização do imóvel objeto do pedido, requisito sem

o qual torna-se inexecuível o julgado que por ventura a defina. Impossibilidade jurídica do pedido de adjudicação compulsória. Extinção do processo sem o julgamento do mérito que resulta mantida. Honorários advocatícios. Redução. Descabimento. APELO DESPROVIDO.” (Apelação Cível n. 70028900363, Vigésima Câmara Cível, TJRS, Rel. José Aquino Flores de Camargo, Julgado em 08/07/2009).

No STJ a orientação não destoa, verbis:

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. FALTA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. Constitui uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória a individualização do imóvel objeto do pedido. Sem tal requisito, torna-se inexecuível o julgado que porventura a defira. Recurso especial conhecido e provido” (REsp 51.064-3/CE, Quarta Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, julgado em 28.05.96, in DJU 19.08.95);

“PROMESSA DE VENDA E COMPRA. ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA. FALTA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. CONSTITUI UMA DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA A INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO PEDIDO. SEM TAL REQUISITO, TORNA-SE INEXEQUIVEL O JULGADO QUE PORVENTURA A DEFIRA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.” (REsp 51064/CE, Rel. Min. Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 28/05/1996, DJ 19/08/1996, p. 28485).

Em relação ao entendimento supra manifestado, dirijo, apenas, e assim o faço também quanto à sentença hostilizada, no que concerne ao reconhecimento da impossibilidade jurídica do pedido, condição da ação que, em verdade, guarda relação com a existência de previsão legal, no ordenamento jurídico pátrio, do remédio processual de que lança mão a parte a fim de ver satisfeita sua pretensão. E, ninguém duvida, há previsão da ação de adjudicação compulsória no CPC vigente.

Neste sentir, a ausência de individualização do imóvel objeto da pretensão adjudicatória perante o Fólio Real não dá azo à impossibilidade jurídica do pedido, mas à ausência de interesse de agir do autor, por absoluta inutilidade do processo, observado que a sentença deferitória do pedido é inexecuível.

Aliás, de dizer que não vinga a tese dos apelantes no sentido de que há suficiente descrição do imóvel, pela prova documental trazida à colação, capaz de autorizar o acolhimento da pretensão adjudicatória, eis que, ainda que efetivamente seja possível descrever com minúcias o imóvel objeto da contratação entre as partes, a procedência do pedido importaria meio de

convalidar a irregularidade que, até o momento, impediu a individualização dos lotes na área onde se encontra localizado o imóvel transacionado. E, por evidente, a este fim não se presta a atividade jurisdicional.

Diante do exposto, voto no sentido de negar provimento ao apelo, declarando a sentença, todavia, para julgar extinta a ação pela ausência de interesse processual dos autores.

Des.<sup>a</sup> Liége Puricelli Pires (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des.<sup>a</sup> Elaine Harzheim Macedo (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.<sup>a</sup> ELAINE HARZHEIM MACEDO - Presidente - Apelação Cível nº 70044837821, Comarca de Bagé: "À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO, DECLARANDO A SENTENÇA."

Julgador(a) de 1º Grau: HUMBERTO MOGLIA DUTRA.