



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70064669153

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 18/06/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 22/06/2015

Cidade: Esteio

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Pedro Celso Dal Pra

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO INDIVIDUALIZADO. ÁREA INTEGRANTE DE UM TODO MAIOR. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. É juridicamente impossível o pedido de adjudicação compulsória que recaia sobre área integrante de um todo maior, não individualizada. Manutenção da sentença extintiva. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70064669153 (Nº CNJ: 0152293-23.2015.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE ESTEIO

Apelante: Sucessão de Maria Valentina de Lourdes dos Santos

Apelante: Sucessão de Manuel Silveira dos Santos

Apelado: Esmerilda Stein

Relator: Pedro Celso Dal Pra

Data de Julgamento: 18/06/2015

Publicação: Diário da Justiça do dia 22/06/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO INDIVIDUALIZADO. ÁREA INTEGRANTE DE UM TODO MAIOR. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.

É juridicamente impossível o pedido de adjudicação compulsória que recaia sobre área integrante de um todo maior, não individualizada. Manutenção da sentença extintiva.

NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à **unanimidade, em negar provimento ao recurso de apelação cível.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES. NELSON JOSÉ GONZAGA E DES. JOÃO MORENO POMAR.**

Porto Alegre, 18 de junho de 2015.

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ, Relator.

RELATÓRIO

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por **SUCESSÃO DE MARIA VALENTINA DE LOURDES DOS SANTOS e SUCESSÃO DE MANUEL SILVEIRA DOS SANTOS** contra a sentença (fls. 116-18) que julgou extinta a ação de adjudicação compulsória ajuizada em desfavor de **ESMERILDA STEIN**, por impossibilidade jurídica do pedido. Condenou a parte autora, outrossim, ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios, arbitrados estes em R\$ 200,00, restando suspensa sua exigibilidade, em face da Assistência Judiciária Gratuita.

Os apelantes alegam, em suas razões (fls. 121-28), não concordarem com a sentença, que julgou extinto o processo, por ausência de individualização do imóvel. Referem que o imóvel foi objeto de loteamento antes da compra e venda. Aduzem que o imóvel está devidamente identificado. Requerem o provimento do recurso, com o conseqüente julgamento de procedência da ação.

Contrarrazões nas fls. 130-34.

Remetidos a este Tribunal de Justiça, foram os autos distribuídos por sorteio automático em 06/05/2015, vindo-me conclusos para julgamento em 08/05/2015.

Registro, por fim, que restou devidamente observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552, todos do Código de Processo Civil, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (RELATOR)

Eminentes Colegas: o recurso de apelação cível não merece prosperar.

Cuida-se de recurso interposto em face da sentença que, reconhecendo a impossibilidade jurídica do pedido, frente à ausência de individualização do imóvel, julgou extinta a pretensão de adjudicação compulsória.

Nenhum reparo merece a sentença.

De fato, sabe-se que a ação de adjudicação compulsória se constitui no remédio jurídico destinado à promoção do registro imobiliário, necessário à transmissão da propriedade, quando não outorgada a escritura definitiva resultante de uma promessa de compra e venda de imóvel.

Inarredável, assim, até por uma questão lógica, a necessidade de o imóvel conter matrícula própria e, via de consequência, estar devidamente individualizado, como requisito mínimo à adjudicação compulsória.

Ou, para dizer o mesmo, mas por diversos termos, para que o Judiciário substitua a vontade do compromitente vendedor, o título tem que ser, no mínimo, registrável.

Não se trata, de outro lado, de apego ao formalismo, mas de óbice de ordem técnica e, até mesmo, prática, notadamente porque, ausente individualização da área objeto da lide (e ausente, de igual modo, o registro anterior), evidente a inocuidade da eventual sentença substitutiva da declaração de vontade do promitente vendedor, frente à impossibilidade de sua transcrição junto ao registro de imóveis.

E, no caso, como amplamente restou demonstrado, tanto que a parte autora não nega o fato, a área objeto da lide constitui fração de um todo maior, não individualizada, tampouco registrada.

Há, no registro de imóveis, tão-somente o registro do todo maior, contendo a seguinte descrição (fl. 113): *“Um terreno constituído dos lotes um (1), dois (2), três (3), quatro (4), cinco (5), seis (6), sete (7), oito (8) e nove (9) da quadra sessenta e três (63), o qual tem as seguintes medidas e confrontações (...)”*.

Desse modo, ainda que alegue, a parte apelante, que o todo tenha sido objeto de loteamento, forçoso reconhecer **não ter havido posterior abertura de matrícula individualizada do lote objeto da presente lide**, de modo que não há, efetivamente, como reconhecer a possibilidade jurídica do pedido,

razão pela qual isenta de qualquer censura a r. sentença.

Neste sentido é a ampla jurisprudência desta Corte, como se vê dos seguintes julgados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS LOTES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO PRETENDIDA. **A ausência de individualização dos lotes do imóvel matriculado inviabiliza a adjudicação compulsória pretendida. Imperativa, pois, a manutenção da extinção do feito.** Precedentes desta Corte. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70056169949, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 28/08/2014)”

“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. REGISTRO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. **Não havendo a individualização do imóvel no Registro Imobiliário, impossível se mostra o pedido de adjudicação compulsória, porquanto o julgado seria inexecutível.** Sentença de extinção do feito, com fulcro no art. 267, inciso VI, do CPC. APELAÇÃO PROVIDA. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70056331382, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 28/11/2013)”

“APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. **Há impossibilidade de adjudicação compulsória se o imóvel não está devidamente individualizado no registro imobiliário.** APELOS DESPROVIDOS. FEITO JULGADO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, DE OFÍCIO. (Apelação Cível Nº 70058658444, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 27/03/2014)”

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO E INDIVIDUALIZAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. **A ação de adjudicação compulsória é cabível quando a parte, munida de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel. No caso concreto, contudo, o imóvel não está devidamente desmembrado e individualizado junto ao competente Registro Imobiliário. Por essa razão, mostra-se impossível a adjudicação pretendida, devendo ser mantida a extinção do feito.** Apelo desprovido. Unânime. (Apelação Cível Nº 70059931238, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 11/06/2014)”

E em sentido análogo é o entendimento do Augusto Superior Tribunal de Justiça:

“REsp 1297784 / DF RECURSO ESPECIAL

Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (1145)

Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA

Data do Julgamento 16/09/2014

DJe 24/09/2014

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 executável, 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”. (Grifei)”

E no corpo do Julgado, assim se manifestou o ilustre Ministro:

“Inferre-se das razões de decidir, que apesar de tratar-se o pedido de adjudicação de imóvel rural e não de imóvel em área urbana, indiscutível que os lotes não possuíam matrícula específica, que caracterizariam o desmembramento jurídico das glebas rurais vindicadas. Assim, é de interrogar-se com poderia o Judiciário, substituindo a vontade do compromitente vendedor, constituir um título para a transcrição no registro imobiliário, abstraindo-se do fato de aquele não é registrável, pois não há matrícula que se vincule. Tal medida escapa à norma disciplinadora da ação, Decreto-lei n.58/1937.

(...)

Dessa forma, com visto, na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências prevista na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de que possa ser registrado no cartório respectivo, não bastando que o adjudicante obtenha sentença procedente, transitada em julgado. Detectada, assim, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, ausente uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, §2º, do Decreto-lei n.58/1937”.

ISSO POSTO, voto no sentido de negar provimento ao recurso de apelação cível.

Des. Nelson José Gonzaga (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des. João Moreno Pomar - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70064669153, Comarca de Esteio:
"NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: CRISTINA NOSARI GARCIA.