



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 70065676033

**Tipo** Acórdão TJRS

**Data de Julgamento:** 13/08/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 20/08/2015

**Cidade:** Canoas

**Estado:** Rio Grande do Sul

**Relator:** Heleno Tregnago Saraiva

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO LOTE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO PRETENDIDA. A ausência de individualização do lote do imóvel matriculado inviabiliza a adjudicação compulsória pretendida. Imperativa, pois, a manutenção da extinção do feito. Precedentes desta Corte. APELAÇÃO DESPROVIDA.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 70065676033 (Nº CNJ: 0252981-90.2015.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE CANOAS**

**Apelante:** Nicolina Palma Nunes

**Apelado:** Joyce Terezinha Costa Reis

**Apelado:** Sucessão de Leonidas da Silva Reis

**Relator:** Heleno Tregnago Saraiva

**Data de Julgamento:** 13/08/2015

**Publicação:** Diário da Justiça do dia 20/08/2015

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO LOTE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO PRETENDIDA.**

A ausência de individualização do lote do imóvel matriculado inviabiliza a adjudicação compulsória pretendida. Imperativa, pois, a manutenção da extinção do feito. Precedentes desta Corte.

**APELAÇÃO DESPROVIDA.**

**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 desprover a apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE) E DES. JOÃO MORENO POMAR.**

Porto Alegre, 13 de agosto de 2015.

**DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA, Relator.**

## **RELATÓRIO**

### **DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA (RELATOR)**

NICOLINA PALMA NUNES interpôs recurso de apelação em face da sentença proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória movida contra a SUCESSÃO DE LEONIDAS DA SILVA REIS, nos seguintes termos:

*Isto posto, JULGO EXTINTO o feito, com base no inc. VI do art. 267 do CPC e condeno a autora ao pagamento das custas processuais e aos honorários advocatícios em favor do procurador da parte demandada, os quais fixo em R\$ 1.0000,00, com fulcro no artigo 20, parágrafo 4º, do CPC, levando em conta a natureza da ação e o tempo despendido pelo advogado.*

*Suspendo a exigibilidade em razão do benefício da gratuidade judiciária.*

Em suas razões (fls.82/84) a parte recorrente alega que, mediante promessa de compra e venda, adquiriu imóvel que se insere no todo, matrícula 2414, com 3.858,88 m<sup>2</sup>, sendo que a prefeitura de Canoas já regularizou o loteamento, não havendo nenhum empecilho de ordem técnica para a sua regularização. Assim, sustenta que preenche os requisitos para a concessão da adjudicação compulsória.

Foram apresentadas contrarrazões (fls.87/89).

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

É o relatório.

## **VOTOS**

### **DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA (RELATOR)**

Trata-se de recurso de apelação interposto pela parte autora diante de sua inconformidade com a decisão que julgou extinto o feito, com base no art. 267, inciso VI, do CPC, proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória.

Razão não assiste à parte recorrente.

A ação de adjudicação compulsória é o meio adequado à satisfação do seu interesse em obter o registro definitivo dos imóveis, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil, *verbis*:

*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, requer ao juiz a adjudicação do imóvel.*

Nesse sentido a lição de Nery Junior<sup>1</sup>:

*2. Adjudicação compulsória. A “outorga de escritura” mencionada neste artigo é dever obrigacional do vendedor, quando celebrou o “compromisso de venda”. Nele fez inserir uma declaração de vender respectiva à obrigação de comprar, que há de ser renovada de “forma” diferente, para cumprir a exigência do CC 1227. A adjudicação compulsória é mecanismo que tem a parte para atingir o desiderato natural do contrato definitivo que celebrara. V. CPC 95.*

Com efeito, no caso dos autos, conforme bem pontuado pelo julgador *a quo*, *verbis*:

*(...) do notificado pela própria parte autora, bem como da certidão acostada à fl.79 e verso, o imóvel objeto da presente ação de adjudicação compulsória é parte de um todo maior, cuja matrícula é a de nº 2.414, do Livro II do Registro de Imóveis de Canoas.*

No entanto, a adjudicação compulsória não se presta a realizar desmembramento e, muito menos criar nova matrícula de novo imóvel, **sendo imprescindível o prévio registro do imóvel adjudicado.** É o que

se extrai do art. 16, § 2º do Decreto-lei nº 58/37, que prevê que a adjudicação compulsória serve tão somente para a transcrição do imóvel em casos de recusa dos compromitentes vendedores e não para efetuar desmembramento e individualização do bem (grifei).

Observe-se que não existe resistência dos demandados ao pedido da parte, tanto que reconhecem a promessa de compra e venda e o pagamento (fl.39).

O impeditivo para a concretização do direito da apelante está no fato de o imóvel não se encontrar desmembrado e individualizado, o que, por sua vez, é admitido pela própria autora (fl.78): "o imóvel encontra-se dentro de um todo maior com 3.888,88 m², cuja matrícula é a de nº 2.414, Livro 2, Registro Geral, fl.01, e o único desmembramento existente, foi em decorrência de uma ação de adjudicação de 385,90 m², **restando ainda da citada matrícula 3.501,98 m², no qual se insere o imóvel objeto da presente ação**" (grifei). Tal afirmação foi ratificada pela certidão da fl.79.

Nessa linha de raciocínio, não merece reparos a decisão a quo, tendo em vista que a autora não logrou êxito em demonstrar que o lote pertencente ao imóvel foi efetivamente individualizado. Por oportuno, cito precedentes desta Corte:

**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 Nº 70038657854, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 06/10/2011)*

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. COMPRA E VENDA DE DOIS TERRENOS QUE SE ACHAM REGISTRADOS DENTRO DE UMA ÁREA MAIOR. 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 dos autores em face da ausência de interesse processual, uma vez que imprescindível o prévio registro de tais terrenos no Registro de Imóveis do Município competente para que seja alcançada a outorga de escritura definitiva aos adquirentes. DE OFÍCIO, EXTINGUIRAM O PROCESSO, RESTANDO PREJUDICADO O EXAME DO APELO. UNÂNIME.**

*(Apelação Cível Nº 70038595377, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 30/06/2011)*

**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 Nº 70029254265, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 16/03/2010)*

Diante do exposto, nego provimento ao recurso de apelação.

**DES. JOÃO MORENO POMAR (REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ** - Presidente - Apelação Cível nº 70065676033, Comarca de Canoas: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: MARIANA SILVEIRA DE ARAUJO LOPES.

---

<sup>1</sup> NERY JUNIOR, Nelson. *Código de processo civil comentado e legislação extravagante* / Nelson Nery Junior, Rosa Maria de Andrade Nery. – 10. ed. rev., ampl. e atual. até 1º de outubro de 2007. 1ª reimp. – São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2008 (p. 1.063).