



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70056331382

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 28/11/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 03/12/2013

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Porto Alegre

Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca

Legislação: Arts. 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58/37; art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil; entre outras.

Ementa

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 inexequível. Sentença de extinção do feito, com fulcro no art. 267, inciso VI, do CPC. APELAÇÃO PROVIDA. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 70056331382 (Nº CNJ: 0357765-89.2013.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL –
COMARCA DE PORTO ALEGRE**

Apelante: DEMHAB - Departamento Municipal de Habitação

Apelado: Herculano Teodoro Nogueira

Relatora: Elaine Maria Canto da Fonseca

Data de Julgamento: 28/11/2013

Publicação: Diário da Justiça do dia 03/12/2013

EMENTA: 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 inexequível. Sentença de extinção do feito, com fulcro no art. 267, inciso VI, do CPC.

APELAÇÃO PROVIDA. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores **DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. NELSON JOSÉ GONZAGA.**

Porto Alegre, 28 de novembro de 2013.

DRA. ELAINE MARIA CANTO DA FONSECA, Relatora.

RELATÓRIO

DRA. ELAINE MARIA CANTO DA FONSECA (RELATORA)

Trata-se de recurso de apelação interposto por **DEM HAB - DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO** contra sentença (fls. 76/78 verso) que julgou procedente a ação de adjudicação compulsória proposta por **HERCULANO TEODORO NOGUEIRA**, cujo dispositivo segue transcrito:

“Isso Posto, JULGO PROCEDENTE a ação de adjudicação compulsória movida por **HERCULANO TEODORO NOGUEIRA** contra **DEM HAB - DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**, condenando o réu a entregar a escritura definitiva do imóvel descrito na inicial.

Em face da sucumbência, condeno o requerido ao pagamento das custas processuais e honorários do patrono do autor, que fixo em R\$ 900,00, corrigidos monetariamente pelo IGP-m/FGV, desde a presente data até o efetivo pagamento, na forma do art. 20, § 4º, do CPC, considerando o trabalho desenvolvido para o deslinde da questão.

Em relação às custas devidas pela Fazenda Pública quando esta resta vencida é de se registrar que o réu está isento de seu pagamento, conforme previsão da Lei nº 13.471/2010.”

Em razões (fls. 82/88), o apelante sustenta a impossibilidade de conferir a escritura no fato de que a área, objeto da ação, não está regularizada perante o Registro de Imóveis. Refere que a Vila Nova Santa Rosa é formada por oito matrículas e que o processo de regularização fundiária do local, ainda não foi concluído, o que é indispensável para que ocorra a individualização dos lotes e o registro de cada um. Salieta que a regularização está atrasada, porque está em tramitação uma ação de desapropriação indireta sobre parte da área. Destaca que não há como conceder o título pretendido, mesmo que a área discutida não seja objeto da ação de desapropriação indireta, pois a regularização será feita do todo e não de parte da área. Afirma que, mantida a sentença, ela não será passível de execução, já que o autor não poderá registrar a área, sem a matrícula individual do lote. Pretende a improcedência do pedido e, sucessivamente, a extinção do feito por carência de ação. Requer o provimento do apelo.

Contrarrazões às fls. 90/93.

O Ministério Público ofertou Parecer, às fls. 98/99 verso, opinando pelo conhecimento e provimento do apelo.

Os autos vieram-me conclusos.

É o relatório, que submeti à doura revisão, com observância dos artigos 549, 551 e 552, todos do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

VOTOS

DRA. ELAINE MARIA CANTO DA FONSECA (RELATORA)

Cuida-se de ação de adjudicação compulsória, na qual o autor pretende obter a escritura definitiva do imóvel localizado na Vila Nova Santa Rosa, lote 42, quadra 26, na Rua Thompson Flores.

A adjudicação compulsória decorre de um contrato de promessa de compra e venda, na qual foi devidamente quitado o preço, sem a contraprestação por parte do vendedor, que se nega injustificadamente a outorgar a escritura definitiva do imóvel.

É o que se extrai do teor dos artigos 15 e 16 do Decreto-Lei 58/37:

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

No caso em tela, embora o autor alegue ter adquirido o imóvel de Terezinha Carvalho Rios, o documento de fls. 25/26, demonstra que ele o comprou de Paulo de Deus Russo, em 15/12/1994. Este, por sua vez, comprou o imóvel da Sra. Terezinha, em 11/02/1994, segundo atesta o documento de fls. 24/24v.

O referido imóvel foi adquirido pela Sra. Terezinha, em 22/05/1992, junto ao **DEM HAB**, em face do Projeto More Melhor Participando (fls. 20/23).

Com o falecimento da Sra. Terezinha, o autor obteve dos herdeiros a procuração, acostada às fls. 10/11, para, junto ao **DEM HAB**, promover a cessão e transferência dos direitos e ações relativos à parte que lhes cabe no imóvel.

Embora o autor não tenha requerido administrativamente a outorga da escritura, propôs a presente ação, com o fito de obtê-la.

Para que seja possível a adjudicação do bem, é indispensável a existência de um contrato de promessa de compra e venda; o adimplemento total do preço; a irretratabilidade e que o imóvel esteja individuado e devidamente registrado no Álbum Imobiliário.

O único dos requisitos que não foi demonstrado nos autos, é a individuação do bem, junto ao Cartório Imobiliário, o que nem poderia ser, já que a área pretendida integra um todo maior, ainda não loteado.

Conforme informa o réu, a Vila Nova Santa Rosa é formada por oito matrículas, todas de sua propriedade, cuja área ainda não foi loteada, impedindo o registro dos lotes.

Através do Contrato (fls. 20/23), firmado pela Sra. Terezinha e o réu, área global, a que está vinculado o imóvel do autor, integra as matrículas 14.815, 24.185, 24.496, 38.327, 40.342 e 40.343.

O processo de regularização da área, por sua vez, está parado em função de uma ação de desapropriação indireta sobre parte da área e, ao contrário do entendimento constante da sentença, é necessário que seja resolvido o processo para que, após, seja loteada a área e registrados os lotes respectivos.

A respeito da questão, o autor alega que o seu lote integra a área da matrícula 40.342 e que, por isso, não há óbice para que o bem receba uma matrícula individual. Cumpre referir que o loteamento, a ser realizado, não é exclusivamente da área relativa à tal matrícula, mas à dela e a de várias outras.

Ademais, a Planta de Situação emitida pela Prefeitura, à fl. 33, demonstra claramente que o imóvel do autor está localizado na área abrangida pelas matrículas 40.343 e 40.342, ao contrário do sustentado pelo autor, de modo que, ainda que se cogitasse de um parcelamento de solo parcial, seriam necessários trabalhos a individualizar a qual matrícula o lote do autor pertence.

É indiscutível, portanto, a necessidade de que a parte autora acoste cópia da matrícula do imóvel a ser adjudicado, o que, no caso em exame, não só deixou de ser acostado, como não teria possibilidade de sê-lo, em face dele não possuir matrícula individualizada, já que integra loteamento irregular.

Este também é o entendimento da ilustre Procuradora de Justiça, Dra. Jussara Maria Lahude Ritter, constante do Parecer de fls. 98/99v:

“(…) Em primeiro lugar, cumpre ponderar que não foi trazida aos autos a matrícula do imóvel cuja adjudicação é pretendida, o que se trata de documento essencial ao ajuizamento da ação, sem o qual é inviável verificar as condições de concessão de escritura pública em favor do adquirente.

Frente a tal circunstância, está caracterizada, no entender deste agente, falta de pressuposto de constituição e desenvolvimento válido do processo, o que, por si só, já determina a extinção do feito sem resolução de mérito, nos termos do artigo 267, inciso IV, do Código de Processo Civil.

De outro lado, o Ministério Público comunga com o entendimento vertido no recurso de apelação no sentido de que a outorga da escritura pública de compra e venda definitiva, em favor do apelado, ainda está obstada pela ausência de regularização do loteamento em que está inserido o lote adquirido, o que se infere a partir dos dados trazidos pela Autarquia Municipal. (…)”

Logo, o óbice encontrado não diz respeito à negativa do réu em outorgar a escritura definitiva, mas à regularização do imóvel perante o Registro Imobiliário.

Diante desse quadro, ainda que não se deixe de reconhecer a legitimidade da pretensão deduzida pelo autor, no sentido de ver escriturado o imóvel por ele adquirido, pelo qual já pagou a integralidade do preço ajustado, não é esta a via adequada para tanto, na medida em que, não havendo a individualização do imóvel, impossível se mostra o pedido de adjudicação compulsória.

Pela impossibilidade jurídica do pedido, conforme entendimento pacificado de nosso Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO E INDIVIDUALIZAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. 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 DESPROVIDO. SENTENÇA DECLARADA. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70049953789, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 27/09/2012)-grifei-

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO NÃO REGULARIZADO. LOTE NÃO INDIVIDUALIZADO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. EXTINÇÃO DO PROCESSO.** ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. INDEFERIMENTO. PROVIDA EM PARTE A APELAÇÃO.

UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70045645355, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nara Leonor Castro Garcia, Julgado em 24/11/2011)-grifei-

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)-grifei-

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LOTES NÃO INDIVIDUALIZADOS. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CURADOR ESPECIAL E PROCURADOR. ERRO MATERIAL DA SENTENÇA CORRIGIDO. I. Para o ajuizamento de adjudicação compulsória, **imprescindível que o imóvel esteja individualizado perante o Registro de Imóveis. Impossibilidade de adjudicar área pertencente a loteamento irregular.** erro material constante na sentença, porque há honorários fixados ao curador especial e honorários advocatícios ao procurador constituído por um dos réus. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70039541107, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 28/04/2011)-grifei-

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO VENDEDOR. LOTEAMENTO NÃO REGULARIZADO.** Outorga de escritura. Impossibilidade jurídica, no caso concreto. Apelação improvida. (Apelação Cível Nº 70026510321, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Luiz Rodrigues Bossle, Julgado em 23/10/2008)-grifei-

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. LOTEAMENTO IRREGULAR. CARÊNCIA DA AÇÃO RECONHECIDA. É de se reconhecer a carência da ação do autor em face da ausência de interesse processual, **uma vez que imprescindível o prévio registro do loteamento para que alcançada a outorga da escritura definitiva ao adquirente.** Apelação desprovida. (Apelação Cível Nº 70011866928, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Luís Dall'Agnol, Julgado em 22/11/2005)-grifei-

Ante o exposto, o voto é no sentido de dar provimento ao apelo e julgar extinto o processo, por impossibilidade jurídica do pedido.

Em face do resultado do julgamento, inverte a sucumbência, cuja exigibilidade vai suspensa, em virtude de o autor estar litigando amparado pela AJG.

É como voto.

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

DES. NELSON JOSÉ GONZAGA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70056331382, Comarca de Porto Alegre: "DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: ANDREIA TERRE DO AMARAL.