



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 20110111084853

Tipo Acórdão TJDFT

Data de Julgamento: 04/02/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 10/02/2015

Cidade:

Estado: Distrito Federal

Relator: Jair Soares

Ementa

Adjudicação compulsória. Contrato de promessa de compra e venda de gleba rural. Falta de individualização da área. Sentença inexequível. Conversão em perdas e danos. Supressão de instância. Honorários. 1 – A sentença que julga procedente a ação de adjudicação compulsória é título que viabiliza a transcrição do imóvel (§ 2º, art. 16, DL 58/37). 2 – Sem a individualização prévia da área desmembrada, com matrícula própria no registro de imóveis, determinando sua extensão e a diferenciando da gleba maior, eventual sentença que determinar a transcrição do imóvel será inexequível. 3 – Conversão da obrigação em perdas e danos, se não foi pedida na inicial, não pode ser apreciada na apelação, pena de supressão de instância. 4 – Os honorários, nas causas em que não houver condenação, são arbitrados por apreciação equitativa do juiz, consoante regra do § 4º do art. 20 do CPC. Se fixados em valor razoável, considerando-se o trabalho desenvolvido pelo advogado, o tempo exigido e a complexidade da causa, devem ser mantidos. 5 – Apelações não providas.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

APELAÇÃO Nº 20110111084853APC (0030198-65.2011.8.07.0001)

Órgão: 6ª TURMA CÍVEL

Apelante(s): PLANT FERT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES LTDA, ITABRASIL AGROPECUARIA LTDA.

Apelado(s): OS MESMOS

Relator: Desembargador JAIR SOARES

Revisor: Desembargador JOSÉ DIVINO

Acórdão Nº: 846977

EMENTA: *Adjudicação compulsória. Contrato de promessa de compra e venda de gleba rural. Falta de individualização da área. Sentença inexequível. Conversão em perdas e danos. Supressão de instância. Honorários.*

1 – A sentença que julga procedente a ação de adjudicação compulsória é título que viabiliza a transcrição do imóvel (§ 2º, art. 16, DL 58/37).

2 – Sem a individualização prévia da área desmembrada, com matrícula própria no registro de imóveis,

determinando sua extensão e a diferenciando da gleba maior, eventual sentença que determinar a transcrição do imóvel será inexecutável.

3 – Conversão da obrigação em perdas e danos, se não foi pedida na inicial, não pode ser apreciada na apelação, pena de supressão de instância.

4 – Os honorários, nas causas em que não houver condenação, são arbitrados por apreciação equitativa do juiz, consoante regra do § 4º do art. 20 do CPC. Se fixados em valor razoável, considerando-se o trabalho desenvolvido pelo advogado, o tempo exigido e a complexidade da causa, devem ser mantidos.

5 – Apelações não providas.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores da **6ª TURMA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **JAIR SOARES** - Relator, **JOSÉ DIVINO** - Revisor, **VERA ANDRIGHI** - 1º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador **JOSÉ DIVINO**, em proferir a seguinte decisão: **DESPROVIDO. UNÂNIME.**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília(DF), 4 de Fevereiro de 2015.

JAIR SOARES, Relator

RELATÓRIO

Plant Fert Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda ajuizou ação de adjudicação compulsória em face de Itabrasil Agropecuária Ltda.

Disse, em resumo, que firmou com a ré promessa de compra e venda da fração de 5 hectares da gleba rural situada na BR 020, km 17, Povoado de Rosário, Correntina-BA. Pagou 3.500 sacas de soja de 60 kg cada. Contudo, mesmo adimplente com sua obrigação, até a presente data, não foi lavrada a escritura pública do imóvel.

A sentença julgou improcedente a ação (fls. 164/73).

Apelaram a autora e, adesivamente, a ré (fls. 175/84 e 202/3).

Sustenta a autora que não há impedimento para transferência da propriedade, pois a indisponibilidade do imóvel, registrada na matrícula desse, foi cancelada. E a existência de arrolamento dos bens da ré, não impede a alienação do imóvel. Pede que, caso não se entenda pela adjudicação compulsória, que a obrigação seja convertida em perdas e danos.

A ré sustenta que os honorários arbitrados na sentença devem ser elevados, pois não observaram a complexidade da causa e nem o trabalho desenvolvido pelo advogado.

Recolhidos os preparos (fls. 186 e 204). Contrarrazões apresentadas apenas pela ré (fls. 199/201 e 215).

VOTOS

O Senhor Desembargador JAIR SOARES – Relator

As partes, em 1.8.08, firmaram compromisso de compra e venda de parcela de gleba rural, em que acordaram que a escritura pública seria lavrada quando da entrega das 3.500 sacas de soja referentes ao pagamento (cláusula terceira - f. 17).

Entregues as sacas de soja, a ré, em 21.8.09, emitiu recibo de pagamento, inclusive mencionando que as sacas atendiam aos requisitos de qualidade exigidos no contrato (f. 21).

E a indisponibilidade do imóvel, decretada pelo Juízo da Comarca de Correntina-BA, em 7.6.04 (AV/9-2.852 - f. 86), foi cancelada em 6.12.07 (AV/11- 2.852 - f. 87).

Se houve o adimplemento da obrigação deve ser transferida a propriedade do imóvel à autora.

Ocorre que a fração alienada encontra-se dentro de um todo maior, não individualizada no registro de imóveis, ou seja, sem matrícula própria, o que inviabiliza a adjudicação compulsória.

Para que a adjudicação compulsória seja possível, necessária a presença dos requisitos para o registro da propriedade em nome do promitente comprador.

Tal exigência decorre do fato de a sentença que julgar procedente a ação de adjudicação compulsória servir como título que viabilizará a transcrição do imóvel (§ 2º, art. 16, DL 58/37).

Sem a individualização prévia da área desmembrada, com matrícula própria no registro de imóveis, indicando a extensão e a diferenciando da gleba maior, a sentença que determinar a transcrição do imóvel será inexecutável.

Observe-se que a gleba rural situa-se na BR 020, Km 17, Município de Correntina-BA (fls. 83/7). O compromisso de compra e venda, por sua vez, menciona que a fração a ser adquirida localiza-se no Km 13 da BR 020. Inexiste, contudo, tal fracionamento na matrícula do imóvel.

A propósito do tema, precedentes deste Tribunal e do c. STJ:

“CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. GLEBAS RURAIS. FAZENDA RAJADINHA. PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS OU RECREATIVOS. INCIDÊNCIA DA LEI Nº 6.766/79. LOTEAMENTO. REGISTRO. INEXISTÊNCIA. INDIVIDUALIZAÇÃO DE MATRÍCULAS DAS GLEBAS PARCELADAS. INEXISTÊNCIA. ADJUDICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Aferido que os imóveis objeto de pretensão adjudicação pelos promitentes compradores encontram-se desocupados e desprovidos de quaisquer construções ou melhorias, a discussão subordina-se ao procedimento introduzido no ordenamento jurídico pátrio pela Lei nº 6.766/79 (alterada pela Lei 9.785/99), que versa sobre parcelamento do solo com vistas à urbanização, sendo, pois, irrelevante a sua real localização para o fim almejado, uma vez que a destinação conferida aos imóveis revela-se suficiente ao intento.

2. A constatação de que as glebas negociadas foram destacadas de área rural maior sem a observância do exigido para a realização do parcelamento, ensejando a germinação de loteamento irregular, resulta na inviabilidade de adjudicação das frações destacadas e vendidas, independentemente da quitação do preço por parte dos promissários adquirentes, pois, aliado ao fato de que não se afigura juridicamente viável a efetivação de parcelamento via de decisão judicial, a inexistência de matrículas individualizadas e destacadas das frações negociadas obsta que sejam transcritas em nome dos adquirentes.

3. O registro de qualquer desmembramento ou parcelamento proveniente de divisão de área maior tem como premissa a satisfação das **exigências normativas estabelecidas para o rateio e criação de novas matrículas imobiliárias**, resultando que, consubstanciando a subsistência de matrícula individualizada referente à gleba proveniente de divisão pressuposto para a efetivação da sua adjudicação, pois encerra a transmissão do domínio, **a apreensão de que a fração, conquanto comercializada, não é provida de registro imobiliário individualizado obsta sua adjudicação ao promitente comprador pois inviável à germinação de matrícula destacada à margem do exigido** (Lei nº 6.015/73, art. 255, § 1º).

4. Apelação conhecida e desprovida. Unânime.” (Acórdão n. 638570, 20080110735509APC, Relator Des. Teófilo Cetano, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 08/11/2012, Publicado no DJE: 05/12/2012. Pág.: 256 - grifou-se);

“PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. GLEBAS DE TERRA. QUITAÇÃO DO VALOR AJUSTADO. CONCORDÂNCIA DO RÉU. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS LOTES JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE DE DESMEMBRAMENTO DA ÁREA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. CARÊNCIA DE AÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. O instituto da adjudicação compulsória tem aplicabilidade nos casos em que o promissário-comprador possui promessa de compra e venda, mas o promitente-vendedor recusa-se a entregar o imóvel ou a outorgar-lhe a escritura definitiva, apesar de integralmente quitado o preço. O direito à adjudicação compulsória, nos termos do enunciado 239 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no Cartório de Imóveis, bem como houve a quitação dos lotes discriminados nos contratos de promessa de compra e venda, bem como que o réu concordou expressamente com pedido inicial, **entretanto os lotes objetos da pretensão encontram-se dentro de um todo maior, não individualizados junto ao registro de imóveis, ou seja, sem matrícula própria, razão pela qual não pode o autor pleitear a adjudicação compulsória. Apesar da quitação, os lotes não estão individualizados junto ao registro de imóveis, de forma que eventual sentença substitutiva de declaração de vontade não poderia ser transcrita no registro de imóveis, o que a tornaria inócua.**” (Acórdão n. 440907, 20070110112692APC, Relator Des. Lécio Resende, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 18/08/2010, Publicado no DJE: 31/08/2010. Pág.: 93 - grifou-se);

“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 exequível, 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.” (REsp 1297784/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/09/2014, DJe 24/09/2014 - grifou-se).

A em. Ministra Maria Isabel Gallotti no julgamento do REsp 1.297.784/DF, bem observou:

“(…) 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 como poderia o judiciário, substituindo a vontade do compromitente vendedor, constituir um título para a transcrição no registro imobiliário, abstraído-se do fato de que ele não é registrável, pois não há matrícula a que se vincule. Tal medida escapa à norma disciplinadora da ação, o Decreto-lei n. 58/1937 (...).

Além do mais, deixaram os contratantes, antes de celebrarem a avença, de observar a existência do procedimento de desmembramento e respectivo registro, instituídos na Lei n. 6.015/1973, norma preceituadora de uma série atos vinculados, insculpidos no art. 167, II, 4, art. 225 e parágrafos, art. 235, parágrafo único, e art. 246, parágrafo único. Do mesmo modo, o compromitente comprador não atentou, a tempo e modo, que o registro dos aludidos imóveis seria impossível sem aquelas medidas legais prévias.

Por outro lado, a simples intervenção jurisdicional para determinar, por via transversa, a titulação de domínio sobre gleba não parcelada frustraria todo o ordenamento jurídico, e a política agrária de parcelamento ordenado do solo rural. Cabe ressaltar, que o parcelamento, para fins agrícolas, de solo rural, v.g., deve obedecer, entre outras, o regramento instituído pelo INCRA (...).” - grifou-se.

A sentença deve, portanto, ser mantida, ainda que por outros fundamentos.

O pedido de conversão da obrigação em perdas e danos não foi feito na inicial. Sua apreciação, na apelação, importa em supressão de instância.

Os honorários, nas causas em que não houver condenação, são fixados na forma do § 4º, do art. 20, do CPC, ou seja, mediante apreciação equitativa do juiz, atendido as normas das alíneas "a", "b" e "c", do § 3º, desse mesmo artigo, a saber: grau de zelo profissional, o lugar da prestação do serviço e a natureza da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

A causa - ação de adjudicação compulsória - embora não seja de simples solução, não exigiu esforço para comprovação dos fatos e nem dilação probatória. O trabalho do advogado, a complexidade da causa e o tempo exigido devem ser levados em consideração para se fixar a verba honorária.

Os honorários arbitrados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), razoáveis, não reclamam alteração. Remuneram de forma condigna o trabalho desenvolvido. Devem, pois, ser mantidos.

Nego provimento.

O Senhor Desembargador JOSÉ DIVINO - Presidente e Revisor

Por ocasião da revisão do processo, cheguei à mesma conclusão a que chegou o eminente Relator.

De fato, a pretensão não podia mesmo ser acolhida, porque não estão presentes os requisitos que autorizam a adjudicação compulsória, até pela indefinição da extensão da gleba que se pretende adjudicada.

Quanto aos honorários, como foi realçado, a quantia arbitrada na sentença atende às diretrizes do § 3º do art. 20 do Código de Processo Civil.

Nego provimento a ambos os recursos.

A Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI - Vogal

Acompanho o eminente Relator.

DECISÃO

DESPROVIDO. UNÂNIME.

(DJE de 10.02.2015)