



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 m², 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 Junior¹:

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.

¹ 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).