



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2011.038135-1

Tipo Acórdão TJSC

Data de Julgamento: 31/10/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 18/11/2013

Cidade: Indaial

Estado: Santa Catarina

Relator: Monteiro Rocha

Ementa

PROCESSUAL CIVIL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO – LOTEAMENTO NÃO LEVADO A REGISTRO – IRREGULARIDADE – LOTE NÃO INDIVIDUALIZADO COM A RESPECTIVA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR CARÊNCIA DE AÇÃO EM 1º GRAU – INCONFORMISMO – PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO E PACTO SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO – IRRELEVÂNCIA – AUSÊNCIA DE PRÉVIA INDIVIDUALIZAÇÃO DO LOTE – APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL – CONDIÇÃO ESPECÍFICA DA AÇÃO ADJUDICATÓRIA – CARÊNCIA DE AÇÃO CONFIGURADA – SENTENÇA TERMINATIVA MANTIDA – APELO IMPROVIDO. Ausente a individualização do lote com a respectiva matrícula imobiliária, em observância ao princípio da continuidade registral extingue-se a ação de adjudicação compulsória por falta de condição específica para a propositura da demanda.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível nº 2011.038135-1, de Indaial

Relator: Des. Monteiro Rocha

Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Civil

Julgado em: 31/10/2013

Juiz Prolator: Vivian Carla Josefovicz

Ementa: PROCESSUAL CIVIL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO – LOTEAMENTO NÃO LEVADO A REGISTRO – IRREGULARIDADE – LOTE NÃO INDIVIDUALIZADO COM A RESPECTIVA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR CARÊNCIA DE AÇÃO EM 1º GRAU – INCONFORMISMO – PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO E PACTO SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO – IRRELEVÂNCIA – AUSÊNCIA DE PRÉVIA INDIVIDUALIZAÇÃO DO LOTE – APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL – CONDIÇÃO ESPECÍFICA DA AÇÃO ADJUDICATÓRIA – CARÊNCIA DE AÇÃO CONFIGURADA – SENTENÇA TERMINATIVA MANTIDA – APELO IMPROVIDO.

Ausente a individualização do lote com a respectiva matrícula imobiliária, em observância ao princípio da continuidade registral extingue-se a ação de adjudicação compulsória por falta de condição específica para a propositura da demanda.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2011.038135-1, da comarca de Indaial (1ª Vara Cível), em que é apelante Adelirio Guski, sendo apelada Planos Incorporações Ltda:

A Segunda Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas na forma da lei.

Presidiu a sessão o Exmo. Sr. Des. Trindade dos Santos e participaram do julgamento, realizado nesta data, os Exmos. Srs. Desembargadores João Batista Góes Ulysséa e Gilberto Gomes de Oliveira.

Florianópolis, 31 de outubro de 2013.

Monteiro Rocha, RELATOR

RELATÓRIO

Adelirio Guski, qualificado nos autos, através de advogado, moveu Ação de Adjudicação Compulsória contra Planos Incorporações Ltda.

Afirmou que, mediante compromisso de compra e venda firmado em 12-6-1996, adquiriu da requerida o lote n. 37, localizado no loteamento Residencial das Bromélias, em Indaial-SC.

Prosseguiu argumentando que efetuou o pagamento integral do preço e que edificou sua casa no imóvel, conforme comprova o respectivo lançamento de IPTU juntado à fl. 17.

Disse que nenhum dos moradores do loteamento possui escritura e que a vendedora/requerida "*alega que ainda faltam encaminhar documentos para regularizar totalmente o loteamento*" (fl. 3).

Assim discorrendo, requereu a procedência do pedido adjudicatório, condenando-se a vendedora/requerida ao pagamento de custas e honorários. Postulou a concessão de assistência judiciária gratuita.

Citada, a vendedora/requerida ofereceu contestação (fls. 29-33), alegando carência de ação por impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que, apesar de o loteamento estar faticamente implantado com a respectiva estrutura, ele não está registrado no cartório imobiliário, sendo que o lote igualmente não está individualizado mediante matrícula própria.

Aduziu que o procedimento administrativo de registro do loteamento está momentaneamente frustrado em razão da impossibilidade de obtenção de certidões negativas.

Ao final, pugnou pela extinção do processo sem resolução do mérito, condenando-se o autor ao pagamento de custas e honorários.

Houve réplica à contestação (fls. 52-55).

Apreciando antecipadamente a lide, a magistrada a quo extinguiu o processo sem resolução do mérito, por carência de ação ante a impossibilidade jurídica do pedido.

Irresignado com a resposta judicial, o adquirente/autor interpôs apelação (fls. 65-69), alegando o seguinte: a) que sua pretensão à transferência do imóvel é legítima, pois pagou a integralidade do preço estipulado no compromisso de compra e venda, o que não é negado pela vendedora/requerida; b) que a vendedora/requerida "*reconhece sua omissão e mora no cumprimento da obrigação*", sendo que "*não trouxe qualquer prova documental de que a questão está sendo alvo de deliberação judicial, nem que tomou as providências necessárias para que a solução seja a mais breve possível, demonstrando, com isso, seu atraso e culpa pela inexecução do compromisso de compra e venda*" (fl.67); c) que "*não há qualquer óbice para que se efetue a regularização do loteamento junto à municipalidade e ao registro de imóveis competente*" (fl. 69).

Requereu, enfim, o provimento do recurso para julgar procedente o pleito adjudicatório.

Não houve contrarrazões (fl. 73).

É o relatório.

VOTO

Versam os autos sobre compromisso de compromisso de compra e venda firmado em 12-6-1996, o qual não possui cláusula de arrependimento e cujo preço foi integralmente pago pelo adquirente, o que não é negado pela vendedora/requerida.

A súplica recursal do adquirente/autor é dirigida contra sentença, que em ação de adjudicação compulsória, extinguiu o processo sem resolução do mérito, por carência de ação ante a impossibilidade jurídica do pedido.

É verdade que entende a jurisprudência que "celebrado o compromisso de compra e venda, ainda que não registrado, mas sem cláusula de direito de arrependimento e pago o preço dos imóveis pelo promissário-comprador, é cabível a tutela jurisdicional que tenha por escopo a pretensão executiva de suprir, por sentença, a anuência do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel" (STJ, 3ª Turma, Relª. Minª. Nancy Andrighi, REsp n. 424.543/ES, j. 6-3-2003).

Ocorre que, na espécie, como muito bem salientou a ilustre magistrada, há impossibilidade jurídica do pedido adjudicatório, em razão da falta de regularização do loteamento, com o seu registro no cartório imobiliário e a individualização dos lotes mediante abertura das respectivas matrículas.

Explanando acerca das condições da ação de adjudicação compulsória, Arnaldo Marmitt menciona a "registrabilidade do título":

"A possibilidade de converter a promessa de compra e venda em título definitivo sugere algumas reflexões, principalmente quanto à registrabilidade do título. Quem efetua a compra de um imóvel obviamente quer que esta aquisição seja escoreta, tranquila e apta a transferir o domínio, inclusive de conformidade com a Lei de Registros Públicos. O art. 639 do Código de Processo Civil [atual art. 466-B] fala expressamente em 'sendo isso possível'. Não haverá esta possibilidade, por exemplo, se o compromisso desatender os requisitos de forma, objeto, capacidade ou legitimação. Diante dessas deficiências, impossível será a sentença com a mesma eficácia do contrato definitivo. São condições de validade da promessa de compra e venda de propriedade imobiliária a outorga uxória, o registro do art. 23 do Decreto-lei 58/37, a individualização e caracterização do bem, a transcrição precedente no álbum de imóveis etc. Sem tais elementos, sobretudo o último, que condiz com o princípio da continuidade registral, inexistente documento hábil à adjudicação compulsória.

Faltando o registro anterior, ou a matrícula do imóvel objeto da adjudicação compulsória, a sentença não poderá substituí-lo. Também não poderá o cartório imobiliário convalidar o título aquisitivo inábil para ingresso no arquivo imobiliário, nem para constituir direito real, nem para transmitir o domínio do imóvel. Aliás, muitas vezes é lavrado por equívoco ou contra legem referido registro, o que evidentemente não terá condições de subsistir. O registrador não tem poder de admitir na matrícula de determinado imóvel qualquer registro, sem menção expressa do número da transcrição aquisitiva da propriedade. Trata-se de requisito imprescindível para a realização do registro, indispensável para o efeito da continuidade ou corrente filiatória de domínio, prevista no art. 237 da Lei dos Registros Públicos.

A registrabilidade do documento embasador da ação de adjudicação compulsória erige-se em *conditio sine qua non*, sem a qual o direito do promitente comprador não estará plenamente assegurado. A propriedade plena que busca somente se implementará com a registrabilidade do título perante o arquivo imobiliário, e esta estará inviabilizada se inexistente a transcrição aquisitiva do imóvel.

Assim, 'exigido ou não o registro de compromisso de compra e venda de imóvel não loteado, sem cláusula de arrependimento, indispensável, todavia, a registrabilidade do título perante o Registro Imobiliário, a qualquer tempo, para fins de socorrer-se o promissário comprador da proteção jurisdicional, visando a obter uma providência que realize a declaração de vontade omitida pelo promitente vendedor' (Jurisprudência Catarinense - 68/246) [...].

Em outras situações a propriedade compromissada advém de loteamento irregular, sem condições de ser legalizado. A falta de registro do loteamento é insuperável, porque sem ele não há como cumprir a individualização do lote, com a necessária continuidade do registro. Impossível, em termos registrários, inserir registro do que ainda não está loteado de modo a nortear a divisão final do chão entre os titulares (RT - 698/103). Não se há de confundir o registro do compromisso com o registro do loteamento, que sempre é *conditio sine qua non* para a promessa de venda de terrenos" (Adjudicação Compulsória, Rio de Janeiro: Aide, 1995, p. 60-62, grifou-se).

Com efeito, em observância ao princípio da continuidade registral tem-se como requisito da adjudicação compulsória a prévia individualização do lote com a respectiva matrícula imobiliária, sendo que a sentença adjudicatória não é meio hábil a suprir tal defeito, uma vez que esta apenas substitui a declaração de vontade do promitente vendedor nos mesmos moldes que a escritura definitiva o faria.

Sob outra ótica, a ação de adjudicação compulsória não é via adequada para proceder-se à regularização de lote integrante de loteamento irregular que não foi levado a registro.

Sobre o assunto, preceitua o art. 37 da Lei n. 6.766/1979 - Lei de Parcelamento do Solo Urbano - que "é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".

Por sua vez, estabelece o subsequente art. 38, *caput*, que "verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta".

Somente após a regularização do loteamento é que o adquirente poderá valer-se do compromisso de compra e venda para obter o registro imobiliário, segundo dispõe o art. 41 da mesma lei, *verbis*:

"Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado".

Acerca do tema, decidiu esta Segunda Câmara de Direito Civil que *"não é possível a outorga de escritura pública de imóvel inserido em loteamento irregular, sendo imprescindível, para tanto, o prévio registro e regularização do loteamento. Cabe ao comprador buscar, por outros meios processuais, a solução de seu problema, tais quais a ação de rescisão do contrato com perdas e danos ou de usucapião"* (TJSC, 2ª Cam. de Direito Civil, Rel. Des. Sérgio Izidoro Heil, ACV n. 2006.022236-7, de Lages, j. 24-6-2010).

No mesmo norte, é orientação do Superior Tribunal de Justiça que *"constitui uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória a individualização do imóvel objeto do pedido. Sem tal requisito, torna-se inexecutível o julgado que porventura a defira"* (STJ, 4ª Turma, Rel. Min. Barros Monteiro, REsp n. 51.064/CE, j. 28-5-1996).

Oportuno trazer à colação julgado deste eg. Tribunal, a propósito do tema em debate:

"A Lei n. 6.766/1979, em seu art. 37, proíbe a venda ou promessa de venda de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. Independentemente de os outros requisitos terem sido provados, a falta do registro em cartório do loteamento não desmembrado traz como consequência a impossibilidade jurídica do pedido na ação de adjudicação compulsória" (TJSC, 5ª Cam. de Direito Civil, Rel. Des. Jairo Fernandes Gonçalves, ACV n. 2008.064145-3, da Capital, j. 12-4-2012).

Assim, apesar de o adquirente ter pago a integralidade do preço estipulado em compromisso de compra e venda sem cláusula de arrependimento, tratando-se de loteamento que não foi levado a registro - loteamento irregular - e, portanto, inexistindo a prévia individualização do lote com a respectiva matrícula imobiliária, revela acerto a sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito por carência de ação, ante a falta de condição específica para manejo da adjudicação compulsória.

ANTE O EXPOSTO, nega-se provimento ao recurso.

Considerando que a alienação de imóvel não registrado e irregrável configura, *in thesi*, ilícito penal, ao Ministério Público para verificar a possibilidade de instaurar ação penal contra a empresa requerida.

É o voto.

(D.J.E. de 18.11.2013)