Dados Básicos

Fonte: 70056169949

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 28/08/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 03/09/2014

Cidade: Porto Alegre (4º SRI)

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Heleno Tregnago Saraiva

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS LOTES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO PRETENDIDA. A ausência de individualização dos lotes 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 70056169949 (N° CNJ: 0341621-40.2013.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Antonio Tadeu Stoduto

Apelante: Heloisa Stoduto

Apelado: Maria Miriam Camargo Lemos

Apelado: Jandira da Rosa Medeiros

Relator: Heleno Tregnago Saraiva

Data de Julgamento: 28/08/2014

Publicação: Diário da Justiça do dia 03/09/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE

INDIVIDUALIZAÇÃO DOS LOTES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DA ADJUDICAÇÃO PRETENDIDA.

A ausência de individualização dos lotes 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 negar provimento ao recurso de apelação.

Custas na forma da lei.

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

Porto Alegre, 28 de agosto de 2014.

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA, Relator.

RELATÓRIO

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA (RELATOR)

ANTONIO TADEU STODUTO e HELOISA STODUTO interpuseram recurso de apelação em face da decisão extintiva da fl. 25, proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória movida contra JANDIRA DA ROSA MEDEIROS e MARIA MIRIAM CAMARGO LEMOS.

Consta da referida decisão:

Vistos.

A ação de adjudicação compulsória não se presta à finalidade apontada às fls. 24. Em não atendido o despacho de fls. 10, julgo extinto o feito nos termos do art. 267, inc. I, do CPC.

Em suas razões (fls. 30/33), a parte recorrente alega que há prova nos autos da aquisição do imóvel pelos autores e do pagamento de todas as parcelas ajustadas. Refere que o Código de Processo Civil não fez nenhuma ressalva quanto à imprescindibilidade da apresentação de matrícula do imóvel para fins de obtenção da sentença de adjudicação. Salienta que a única disposição sobre o tema consta no art. 466-B do CPC. Assevera que a parte apelada não cumpriu com sua obrigação de outorgar a escritura pública de compra e venda aos apelantes. Cita os artigos 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58/37. Salienta que não houve desídia dos autores na busca pela matrícula do imóvel, e que a extinção do feito é arbitrária. Pede o provimento do recurso.

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 I, do CPC, proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória.

Pretende a parte requerente a expedição de sentença de adjudicação compulsória ao Tabelião do Cartório de Registro de Imóvel da 4ª Zona de Porto Alegre, para que transfira ao autor a propriedade integral do bem descrito na matrícula de nº 47.780/01.

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[1]:

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 correspectiva 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, a parte demandante pretende a adjudicação compulsória do imóvel descrito no objeto do contrato particular de promessa de compra e venda de fls. 5/7.

Conforme consta do contrato de promessa de compra e venda, o imóvel objeto do referido contrato diz respeito a apenas um lote (nº 52) pertencente ao terreno registrado sob a matrícula de nº 47.780/01.

Dessa forma, não merece reparos a decisão *a quo*, tendo em vista que o autor não logrou êxito em demonstrar que os lotes pertencentes ao imóvel foram efetivamente individualizados. 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. 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 70056169949, Comarca de Porto Alegre: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: SYLVIO JOSE COSTA DA SILVA TAVARES

---

[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).