

Processo: 1.0000.24.291800-1/001
Relator: Des.(a) Leonardo de Faria Beraldo
Relator do Acórdão: Des.(a) Leonardo de Faria Beraldo
Data do Julgamento: 15/04/2025
Data da Publicação: 28/04/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - FRAÇÃO DE IMÓVEL RURAL NÃO DESMEMBRADA - AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA - REGISTRO DO TÍTULO - IMPOSSIBILIDADE - EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

1. Na ação de adjudicação compulsória, a sentença valerá como título para transcrição no cartório de registro de imóveis respectivo, razão pela qual o prévio desmembramento da gleba rural originária, com posterior abertura de matrícula individualizada é condição indispensável à outorga da escritura pública (REsp n. 1.851.104/SP).

2. Ausente a prévia averbação do desmembramento da fração de imóvel rural objeto do compromisso de compra e venda, carece o autor de interesse de agir.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.291800-1/001 - COMARCA DE ARAXÁ - APELANTE(S): ENIVALDO CAMILO DE REZENDE - APELADO(A)(S): EDMAR JORGE DE SOUZA, FAGNER ALVES DE SOUZA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. LEONARDO DE FARIA BERALDO
RELATOR

DES. LEONARDO DE FARIA BERALDO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação cível interposta por ENIVALDO CAMILO DE REZENDE contra a sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da comarca de Araxá (ordem 85), que, em ação de adjudicação compulsória ajuizada por FAGNER ALVES DE SOUZA E EDMAR JORGE DE SOUZA, julgou a lide com o seguinte dispositivo:

"Por todo o exposto, resolvendo o mérito do processo, nos termos do artigo 487. inciso I, do Código de Processo Civil. JULGO PROCEDENTE a pretensão autoral para condenar o réu a outorgar ao autor, escritura pública de compra e venda da área de 20 hectares do imóvel rural denominado Fazenda Tamboril - Campo Alegre - Areias, situado no município de Tapira/MG. matriculado sob o número 31.165 no CRI de Araxá/MG, referente ao contrato particular de compra e venda de fls. 13/14.

Fixo o prazo de 15 (quinze) dias, após o trânsito em julgado da presente sentença, para cumprimento da obrigação, sob pena de o Juízo tornar as medidas necessárias para assegurá-lo, nos termos do artigo 139, IV, do Código de Processo Civil.

Condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte adversa, que arbitro em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC".

Opostos embargos de declaração, foram os recursos rejeitados pelas decisões de ordens 65 e 70.

Em suas razões recursais (ordem 73), suscita o Apelante, preliminarmente, a nulidade da sentença. Para tanto, aduz que a área objeto do litígio está compreendida em uma gleba rural maior, sendo necessária a prévia delimitação de individualização da matrícula para averbação da escritura pública no registro de imóveis. Assevera que a ausência da referida delimitação enseja a extinção do feito sem resolução do mérito, porquanto ausente as condições da ação. Ressalta que, fazendo-se necessário o procedimento administrativo prévio para demarcação da área, a sentença proferida é inexequível.

Adentrando o mérito, sustenta a nulidade do contrato, reportando-se, novamente, à ausência de delimitação da área, acrescentando que faltam ao negócio jurídico outros elementos essenciais, como a forma e prazo de pagamento e penalidades previstas para a hipótese de inadimplência. Argumenta que, em

verdade, todos os pagamentos correspondem ao contrato de arrendamento rural entabulado entre as partes, iniciados em 2006, muito antes da suposta negociação mencionada pelos Apelados. Afirmo, por fim, que a manifesta desproporcionalidade do valor de mercado e o preço consignado no suposto contrato infirmam a validade do negócio jurídico.

Preparo regular (ordem 74-75).

Em contrarrazões (ordem 77), os Apelados rebatem a argumentação deduzida pela parte adversa, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Conheço do recurso, porquanto satisfeitos os pressupostos de admissibilidade.

PRELIMINAR.

Alega o Autor, em sua petição inicial, que celebrou com o Réu um compromisso de compra e venda para a aquisição de "uma área de 20 hectares" do imóvel situado na "Fazenda Tamboril - Campo Alegre - Areias", localizada no município de Tapira/MG, pelo preço total de R\$ 60.000,00, dos quais R\$ 29.400,00 foram pagos no ato de assinatura do contrato e o restante seria pago em parcelas, sem especificação de valor ou data de vencimento.

Argumentando que, a despeito do adimplemento integral do preço convencionado, a outorga da escritura pública para transferência da propriedade jamais se concretizou, postula a adjudicação compulsória do bem objeto do compromisso de compra e venda.

O tema está disciplinado nos arts. 1.417 e 1.418, ambos do CC, que estabelece para o promissário comprador, titular do direito real à aquisição, o direito de exigir a outorga da escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel, nos termos dispostos no instrumento preliminar:

"Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

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, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel".

Assim, julgada procedente a ação de adjudicação compulsória, a sentença valerá como título para transcrição no cartório de registro de imóveis respectivo.

Nesse sentido, emerge como condição específica dessa ação a existência de um imóvel registrável, isto é, a existência de matrícula que reúna todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, a fim de possibilitar o registro do título no cartório respectivo. Isso porque se inexistente matrícula própria, individualizada no registro de imóveis, eventual sentença que substitua a declaração de vontade do promitente-vendedor torna-se inócua, pois insuscetível de transcrição.

Sobre a indispensabilidade de prévia averbação do desmembramento da área fracionada para o ajuizamento da adjudicação compulsória, já decidiu o STJ:

"RECURSOS ESPECIAIS. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO COM RECONVENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESMEMBRAMENTO. AVERBAÇÃO. NECESSIDADE. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AUSÊNCIA. REGISTRO DO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO. CONDIÇÃO. COAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO DO PREÇO. ALEGAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Os recursos especiais têm origem em três ações (ação de adjudicação compulsória, ação de anulação de negócio jurídico de compra e venda de imóvel e ação de despejo com reconvenção) julgadas em sentença única.

3. As questões controvertidas nos presentes recursos especiais podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) se a ausência de averbação do desdobro do imóvel prometido à venda no Registro de Imóveis é obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória; (iii) se o negócio jurídico de compra e venda está viciado pela coação e (iv) se houve pagamento do preço pela venda do imóvel objeto do contrato.

4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não

no sentido pretendido pela parte.

5. A averbação do desmembramento do imóvel urbano, devidamente aprovado pelo Município, é formalidade que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada.

6. A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória.

7. No caso dos autos, o desmembramento do terreno não foi averbado na matrícula do imóvel, condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória.

8. A inversão das conclusões das instâncias de cognição plena - quanto às alegações de coação e de ausência de pagamento do preço - demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

9. Recursos especiais não providos" (REsp n. 1.851.104/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/5/2020, DJe de 18/5/2020).

Especificamente em relação ao prévio desmembramento de gleba rural, extrai-se o seguinte precedente:

"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 n. 1.297.784/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/9/2014, DJe de 24/9/2014).

No caso concreto, o pedido de adjudicação compulsória encontra óbice técnico, porquanto inexiste matrícula individualizada da fração da gleba rural objeto do contrato. Ao contrário, o único registro refere-se à gleba de terra total da fazenda denominada "Tamboril, Campo Alegre e Areias", com área de 103,97,54ha, conforme matrícula n. 31.165 do Registro de Imóveis de Araxá/MG (ordem 89). Logo, a gleba rural objeto do negócio jurídico existe apenas de fato, não de direito, enquanto não desmembrada a fração adquirida e averbado o seu desmembramento.

Dessa forma, para que ocorresse a substituição, por meio da adjudicação compulsória, da vontade do promitente-vendedor junto ao Cartório de Registro de Imóveis, seria necessário procedimento administrativo ou judicial prévio ao ajuizamento desta ação, visando ao desmembramento da área, com a descrição pormenorizada do terreno, características, confrontações, localização e área.

Nesse sentido, é o entendimento adotado por este TJMG:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO - MATRÍCULA NÃO INDIVIDUALIZADA - CARÊNCIA DE AÇÃO - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - SENTENÇA MANTIDA. Considerando que o imóvel em questão não possui matrícula individualizada, resta obstada a outorga da escritura definitiva à autora e o próprio manejo da ação de adjudicação compulsória. 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. (STJ - REsp n. 1.297.784/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti)" (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.278971-9/001, Relator(a): Des.(a) Baeta Neves, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/05/2024, publicação da súmula em 22/05/2024).

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - IMÓVEL NÃO INDIVIDUALIZADO - CONDIÇÃO DA AÇÃO - FALTA DE INTERESSE DE AGIR. Uma vez que não se encontra individualizado, o imóvel não pode ser objeto de adjudicação compulsória, enquanto não ocorrer o desmembramento da matrícula e a transferência dos respectivos quinhões aos condôminos, carecendo o requerente de interesse de agir" (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.064000-5/001, Relator(a): Des.(a) Estevão Lucchesi, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/05/2023, publicação da súmula em 18/05/2023).

Ausente condição específica da ação, é de rigor a extinção do feito sem resolução do mérito.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para julgar extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

Invertida a responsabilidade pelos ônus sucumbenciais, condeno os Autores/Apelados ao pagamento das custas, inclusive as recursais, e de honorários advocatícios no importe de 10% do valor da causa, ressalvada eventual gratuidade de justiça concedida em primeiro grau.

DES. AMORIM SIQUEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ ARTHUR FILHO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"