



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Desa. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0635405-96.2019.8.04.0001/CAPITAL - FÓRUM MINISTRO HENoch REIS/5ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

RELATORA : DESA. MARIA DAS GRAÇAS PESSÔA FIGUEIREDO.
APELANTE : ELA - EMPRESA LÍDER DE ASSESSORIA LTDA - ME.
ADVOGADO : THIAGO TABAL MALHEIROS.
APELADO : ENÉAS CARLOS ARRUDA FILHO.
ADVOGADO : JOSÉ EDVALDO DE SOUZA FERREIRA, MARIA MOTA ACIOLY.

EMENTA: DIREITO CIVIL. RECURSO DE APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO ADMINISTRATIVO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. ART. 485, INCISO VI DO CPC. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso de Apelação interposto por ELA - Empresa Líder de Assessoria Ltda contra sentença que julgou procedente Ação de Adjudicação Compulsória, determinando a expedição de Carta de Adjudicação em favor de Enéas Carlos Arruda Filho. O Recorrente alega a ausência de desmembramento administrativo do imóvel, impossibilitando a individualização e registro do lote.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a ausência de desmembramento administrativo inviabiliza a adjudicação compulsória do imóvel; (ii) determinar se, sem matrícula individualizada, a ação deve ser extinta por ausência de interesse processual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A adjudicação compulsória requer a existência de imóvel



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Desa. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

registrável, o que pressupõe a individualização por desmembramento, não sendo outro o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

4. O imóvel dos autos não foi devidamente desmembrado, impossibilitando o registro e, conseqüentemente, a adjudicação compulsória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. **Recurso conhecido e provido.** Ação extinta sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, inciso VI do Código de Processo Civil.

Tese de julgamento: "A adjudicação compulsória depende da prévia individualização do imóvel por desmembramento".

A C Ó R D ã O

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de **Apelação Cível n.º 0635405-96.2019.8.04.0001**, em que são partes as acima indicadas.

ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores integrantes da Egrégia **Primeira Câmara Cível** do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, por _____ de votos, conhecer e dar provimento.

P U B L I Q U E – S E.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Des. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

Sala das Sessões do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, em _____ de _____ de _____.

Des.

Presidente

Desembargadora **MARIA DAS GRAÇAS PESSÔA FIGUEIREDO**
Relatora



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Desa. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

**APELAÇÃO CÍVEL N.º 0635405-96.2019.8.04.0001/CAPITAL - FÓRUM MINISTRO HENoch REIS/5ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO
PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL**

RELATORA : DESA. MARIA DAS GRAÇAS PESSÔA FIGUEIREDO.
APELANTE : ELA - EMPRESA LÍDER DE ASSESSORIA LTDA - ME.
ADVOGADO : THIAGO TABAL MALHEIROS.
APELADO : ENÉAS CARLOS ARRUDA FILHO
ADVOGADO : JOSÉ EDVALDO DE SOUZA FERREIRA, MARIA MOTA ACIOLY.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por ELA - EMPRESA LÍDER DE ASSESSORIA LTDA contra sentença proferida pelo MM. juiz da 5ª Vara Cível nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória ajuizada por ENÉAS CARLOS ARRUDA FILHO.

Originariamente, o autor apontou que o possuidor originário do lote objeto da lide foi a empresa ELA EMPRESA LÍDER DE ASSESSORIA LTDA, a qual não outorgou a escritura definitiva do imóvel, apesar de as obrigações contratuais terem sido cumpridas.

Em sentença, o juízo a quo considerando presentes os requisitos para concessão da ordem de adjudicação compulsória, tais como existência de contrato de compra e venda, devidamente assinado pelas partes e prova da quitação das obrigações assumidas pelo promissário comprador, sendo desnecessário o registro do contrato no cartório de registro de imóveis competente, conforme jurisprudência do STJ, julgou procedente a ação, determinando o desmembramento do imóvel e a expedição de Carta de Adjudicação e a expedição de carta de adjudicação, com a observância da necessidade acerca do recolhimento do ITBI apenas com a ocorrência de seu



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Des. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

fato gerador, a transferência de propriedade do imóvel entre as partes quando od registro do ato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Dessa forma, ELA EMPRESA LÍDER DE ASSESSORIA LTDA interpôs o presente Recurso pugnando pela improcedência da ação, ou pela extinção do feito sem resolução do mérito, nos moldes do art. 485, inciso IV do CPC, argumentando não ter o Autor, comprovado: a individualização dos lotes através de regular desmembramento; o todo maior para desmembramento; não obedeceu o comando da decisão de fls. 113; não comprovou o regular recolhimento das custas, pois o valor real do imóvel seria de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Desa. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

O ponto fulcral dos autos versa sobre pedido de Adjudicação Compulsória, a qual foi julgada procedente pelo juízo a quo, tendo o Recorrente argumentando não ter o Autor, ora Apelado, comprovado: a individualização dos lotes através de regular desmembramento; o todo maior para desmembramento; não obedeceu o comando da decisão de fls. 113; não comprovou o regular recolhimento das custas.

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a análise do mérito.

A adjudicação compulsória, prevista nos arts. 1.417 e 1.418 do Código de Processo Civil, é a ação que possibilita ao adquirente de um imóvel obter a transferência do registro, quando o vendedor se recusa a cumprir contrato pactuado e quitado.

Nada obstante, quando do ajuizamento da ação referida é necessário o atendimento de alguns requisitos, dentre os quais está a quitação do preço do bem imóvel pelo comprador, bem como a individualização do imóvel.

Acerca da individualização do imóvel, leciona o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Desa. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Desa. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

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.) **(GRIFEI)**

Como se vê, a averbação de desmembramento de imóvel é pré-requisito da Ação de Adjudicação Compulsória, não sendo outro o entendimento deste Tribunal em Ações análogas:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITOS REAIS E

Avenida André Araújo, s/n, Edifício Arnaldo Peres, 6.º andar - Aleixo - CEP 69060-000 - Manaus/AM
Fone/Fax: (92) 2129-6666 2129-6766 correio eletrônico: graca.figueiredo@tjam.jus.br



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Desa. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

CONTRATOS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO INTEGRAL. NÃO COMPROVAÇÃO. INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. CONDIÇÃO NÃO ATENDIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Na ação de adjudicação compulsória, não é relevante a discussão sobre o tempo decorrido no exercício de posse sem ter sido obtida a propriedade pelo compromisso de compra e venda, visto que, conforme acima exposto, para o Superior Tribunal de Justiça, nem mesmo a prescrição da pretensão ao débito configuraria hipótese viável para comprovar o pagamento integral (STJ - AgInt no AREsp: 1816356). 2. O comprovante de saque no valor de R\$75.000,00 e o recibo de pagamento a corretor de imóveis, embora corroborem fortemente a narrativa da Autora Recorrente, não bastam, por si só, para atender o requisito em questão, pois, no aspecto probatório, não há como se atestar, com a devida certeza, o vínculo fático e jurídico entre a referida quantia e a obrigação assumida no compromisso de compra e venda. **3. A individualização do imóvel constitui condição específica da ação de adjudicação compulsória, sendo necessário que o bem seja registrável.** 4. Recurso conhecido e desprovido. (Apelação Cível Nº 0640065-36.2019.8.04.0001; Relator (a): Paulo César Caminha e Lima; Comarca: Manaus/AM; Órgão julgador: Primeira Câmara Cível; Data do julgamento: 11/04/2024; Data de registro: 11/04/2024)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Desa. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

INDIVIDUALIZADA. INEXISTÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO. EXISTÊNCIA DE IMÓVEL REGISTRÁVEL É CONDIÇÃO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ENTENDIMENTO DO STJ. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. **I – A regular individualização do imóvel é condição específica da ação de adjudicação compulsória, sem a qual, à luz da jurisprudência, é inviável o registro da matrícula do bem em nome do apelante. II -** Apelação conhecida e não provida. (Apelação Cível Nº 0648876-19.2018.8.04.0001; Relator (a): João de Jesus Abdala Simões; Comarca: Manaus/AM; Órgão julgador: Terceira Câmara Cível; Data do julgamento: 18/03/2024; Data de registro: 18/03/2024) **(GRIFEI)**

Nesse sentido, diante da inexistência do desmembramento administrativo do imóvel objeto dos autos, resta inviável a adjudicação pretendida pela parte Apelada, pedido que pode ser renovado após o devido processo referido.

Além disso, acerca da necessidade do desmembramento prévio a qualquer registro, imperioso destacar o que dispõe a Lei de Registros Públicos n. 6.015/1973:

Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
Gabinete da Desa. Maria das Graças Pessôa Figueiredo

Art. 236 - Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

Em assim sendo, por todo exposto, considerando que a ação de adjudicação só pode recair sobre imóvel registrável e não tendo sido desmembrado o imóvel dos autos, **tenho por conhecer e dar provimento ao recurso, reformando a sentença recorrida para julgar a ação de adjudicação compulsória extinta por ausência de interesse, na forma do art. 485, inciso VI do CPC.**

É o meu voto.

Desembargadora **MARIA DAS GRAÇAS PESSÔA FIGUEIREDO**
Relatora