



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
19ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0001824-42.2022.8.16.0053

Apelação Cível nº 0001824-42.2022.8.16.0053 Ap

Vara Cível de Bela Vista do Paraíso

Apelante(s): PAULO CÉSAR MONTEMOR, EDUARDO LUÍS MONTEMOR e CARLOS HENRIQUE MONTEMOR

Apelado(s): MANOEL ABELHA NETO

Relator: Desembargador Domingos José Perfetto

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO – INDEFERIMENTO DA INICIAL – FALECIMENTO DO VENDEDOR ANTES DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA – AVERBAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL – CONDIÇÃO INDISPENSÁVEL PARA A PROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE – MATRÍCULA DOS LOTES QUE AINDA NÃO FOI INDIVIDUALIZADA – IMÓVEIS NÃO PASSÍVEIS DE REGISTRO – AUSÊNCIA DE UTILIDADE – FALTA DE INTERESSE DE AGIR – EVENTUAL SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE SERÁ INÓCUA PARA A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível n. 0001824-42.2022.8.16.0053 Ap**, da **Vara Cível da Comarca de Bela Vista do Paraíso**, em que são apelantes **CARLOS HENRIQUE MONTEMOR E OUTROS** e apelado **ESPÓLIO DE MANOEL ABELHA NETO**.

Por brevidade, adota-se o relatório lançado na sentença recorrida (mov. 25.1):

“Trata-se de Pedido de Adjudicação Compulsória por meio da qual pretende a parte autora a outorga de escritura definitiva de compra e venda do imóvel, ante a quitação integral do preço. A

parte autora, mediante contrato particular de compra e venda, adquiriu parte do imóvel de matrícula nº 5.924 feita no livro 2-Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca”.

O magistrado *a quo* determinou, por meio da decisão de mov. 20.1, que a parte autora: a) esclarecesse quem é a pessoa de Osvaldo Nogueira de Paula, que consta como promitente comprador do Lote nº 01 em conjunto com o autor Paulo Cesar Montemor; b) apresentasse a matrícula nº 5.924 feita no livro 2-Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis, bem como demonstrasse **“que os lotes nº 01 e 02 foram desmembrados mediante averbamento, na forma do artigo 321 do CPC, sob pena de indeferimento da petição inicial”**.

A parte autora informou que Osvaldo Nogueira de Paula é caseiro do imóvel e sustentou que, no seu entendimento **“a formalidade de desmembramento do terreno, (...), não deve ser considerada pré-requisito para o prosseguimento da presente ação de adjudicação compulsória em situações em que há a impossibilidade do desmembramento”** (mov. 23.1), como no caso.

Sobreveio a sentença (mov. 25.1), que indeferiu a petição inicial, com fulcro nos artigos 330, inciso IV c /c 485, inciso I, do Código de Processo Civil, julgando extinto o feito sem resolução de mérito e condenando o autor ao pagamento das custas e despesas processuais.

Inconformado, o autor interpôs apelação (mov. 29.1), aduzindo, em suma, que: a) ingressaram com a presente ação de adjudicação compulsória em face do espólio de Manoel Abelha Neto, com o intuito de regularizar a documentação de dois lotes que já lhes pertencem desde 1997; b) o caso é atípico, devendo ser julgado também com a utilização da analogia; c) os lotes foram vendidos pelo Sr. Manoel Abelha Neto em 1997, que veio a falecer em 22/08/2017; d) os herdeiros não deram abertura ao inventário, não sendo possível a individualização dos respectivos lotes, tampouco a realização da escritura pública de venda e compra para a transferência dos lotes para os compradores, sendo necessária a intervenção do Poder Judiciário; e) é possível determinar na ação de adjudicação compulsória que seja feita a escritura pública e, por extensão, compelir o apelado na realização do desmembramento dos lotes; f) haverá, assim, o suprimimento da declaração de vontade não emitida voluntariamente pelo vendedor falecido, valendo a sentença como título translativo; g) consta na matrícula a decretação da indisponibilidade de bens (através da CNIB) do vendedor falecido, havendo eminente perigo aos compradores; h) a sentença deve ser cassada a fim de dar prosseguimento ao feito, ou, subsidiariamente, conferir ao autor o direito de emenda à inicial.

Nesta instância recursal, determinou-se a remessa dos autos à Vara de origem para observância do disposto no art. 331 do CPC (mov. 12.1-TJ).

A sentença foi mantida em juízo de retratação (mov. 34.1).

Determinou-se nova remessa dos autos ao juízo *a quo* a fim de promover a citação da parte ré para contrarrazões (mov. 17.1-TJ).

Citado o espólio na pessoa de Flávio Clavero Abelha (certidão de mov. 59.1), decorreu *in albis* o prazo para resposta ao recurso (mov. 61).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso interposto.

Extraí-se dos autos que os apelantes, no ano de 1997, celebraram, com o Sr. Manoel Abelha Neto (já falecido) e a esposa deste, dois contratos particulares de compra e venda de imóvel, correspondentes aos lotes nº 01 e 02 da quadra 01 do loteamento que viria a ser regularizado pelos vendedores no imóvel de matrícula 5.924 do livro 2-Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bela Vista do Paraíso (movs.1.8 e 1.9), cujos valores já foram quitados.

O il. magistrado *a quo* consignou em sua decisão que “**no caso dos autos o lote cuja adjudicação pretende não foi desmembrado da gleba originária, tampouco possui matrícula individualizada das glebas desvinculadas, o que torna juridicamente impossível a outorga da escritura pública pleiteada pela parte autora**” (mov. 25.1).

Assim, concluiu que “**ausente o desmembramento do imóvel em matrícula individualizada, de forma que a sentença de adjudicação compulsória é obstada, não sendo possível a outorga da escritura pública pleiteada pelos requerentes**” (mov. 25.1).

Pretendem os apelantes a reforma da referida sentença, que indeferiu a inicial, extinguindo o feito sem resolução de mérito.

Pois bem. A ação de adjudicação compulsória é o meio adequado para a aquisição de bens quando há uma resistência injustificada do vendedor para a transferência (no caso, dos herdeiros do vendedor falecido).

Segundo a doutrina de Ricardo Arcoverde Credie, a ação de adjudicação compulsória é "**a ação pessoal que pertine ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel - (que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva) - tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não praticado**" (In: Doutrinas essenciais de direito imobiliário: volume VI [livro eletrônico]: contenciosos imobiliário e vícios construtivos / organização Marcus Vinícius Motter Borges. -- 1. ed. -- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023).

O art. 1.418 do Código Civil prevê que no caso de recusa da outorga da escritura definitiva de compra e venda de bem imóvel, pode o promitente comprador requerer a sua adjudicação, *in 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, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. ” (sem destaques no original)

Por sua vez, a sentença de procedência proferida na ação de adjudicação compulsória valerá como título para transcrição no cartório de registro de imóveis.

Nessa toada, dispõem os artigos 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58/1937:

“Art. 15 - Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.

2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.

§ 3º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação.

§ 4º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo caberá o recurso de agravo de petição.

§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso deste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos”.

Assim, segundo jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a averbação do desmembramento do imóvel urbano é condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória.

Confira-se:

“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 n°s 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 n° 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, sem grifos no original).

Afinal, se não houver um imóvel com matrícula própria, individualizada, passível de registro, de nada adiantará eventual sentença de procedência na ação de adjudicação que venha a suprir a falta de outorga da escritura pública definitiva de compra e venda.

Portanto, primeiramente deve haver o registro do desmembramento do imóvel para depois ser buscada a adjudicação compulsória e averbação do lote.

A propósito, a Lei de Registros Públicos prevê:

"Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (...)

II - a averbação: (...)

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

(...)

"Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

§ 1º - As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil" (sem grifos no original).

No caso em comento, observa-se que a contratação existe, encontra-se adimplida, tendo ocorrido, de fato, o falecimento do vendedor (mov. 1.14) antes da outorga da escritura definitiva.

Por outro lado, como os lotes adquiridos não são passíveis de registro, por inexistir a matrícula individualizada, a propositura da ação de adjudicação compulsória torna-se inviável.

Aliás, registre-se que os contratos firmados entre as partes preveem expressamente que a responsabilidade da regularização do loteamento é dos promitentes vendedores, que lotearam a área correspondente ao imóvel de matrícula nº 5.924.

Vale dizer, trata-se de uma obrigação contratual assumida pelos vendedores, de providenciar o desmembramento do imóvel, cujo cumprimento pode ser exigido pelos promitentes compradores.

Como se vê, a ação ajuizada é desprovida de utilidade, o que afasta o interesse de agir da parte autora. Isso porque, repita-se, o suprimimento judicial da falta de outorga da escritura pública definitiva do imóvel de nada valerá para a transferência da propriedade, em razão da inexistência da matrícula individualizada.

Nesse sentido, já decidiu esta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DOS RÉUS. 1. MÉRITO. PLEITO ADJUDICATÓRIO REFERENTE À FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL URBANO. AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO E DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA DA ÁREA ADQUIRIDA PELO AUTOR. REQUISITO NECESSÁRIO PARA O DEFERIMENTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 16 DO DECRETO-LEI N. 58/1937. INFORMAÇÃO PRESTADA PELO MUNICÍPIO ACERCA DA INVIABILIDADE DO DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DE REGISTRO DO TÍTULO. PRECEDENTES DESTA CORTE ESTADUAL. REFORMA DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. CONSEQUENTE EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, POR AUSÊNCIA DAS CONDIÇÕES DA AÇÃO. 2. ÔNUS SUCUMBENCIAIS INVERTIDOS. 3. HONORÁRIOS RECURSAIS NÃO FIXADOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

(TJPR - 19ª Câmara Cível - 0002211-62.2019.8.16.0150 - Santa Helena - Rel.: ANDREI DE OLIVEIRA RECH - J. 29.04.2024)

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE RÉ. PLEITO PELO RECONHECIMENTO DA IMPOSSIBILIDADE DE REALIZAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS. IMÓVEL REGISTRÁVEL QUE É CONDIÇÃO ESPECÍFICA DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO §1º, DO ART. 16, DO

DECRETO-LEI Nº 58/1937. NECESSIDADE DE PRÉVIO DESMEMBRAMENTO. PRECEDENTES DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INVERSÃO DOS ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA REFORMADA PARA JULGAR EXTINTO O FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 485, IV, CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

(TJPR - 19ª Câmara Cível - 0057480-38.2021.8.16.0014 - Londrina - Rel.: ROTOLI DE MACEDO - J. 18.03.2024)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA TERMINATIVA. ARTIGO 485, IV, DO CPC. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL RURAL NÃO DESMEMBRADO. INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. REQUISITO ESSENCIAL. INVIABILIDADE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. CARÊNCIA DE AÇÃO DEMONSTRADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. A ação de adjudicação compulsória pressupõe matrícula específica da área individualizada, mediante averbação do parcelamento ou desmembramento da propriedade originária. 2. Recurso conhecido e desprovido.

(TJPR - 19ª Câmara Cível - 0010815-60.2020.8.16.0058 - Campo Mourão - Rel.: SUBSTITUTO OSVALDO CANELA JUNIOR - J. 04.12.2023)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES – INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA DA ÁREA QUE SE PRETENDE ADJUDICAR – NECESSIDADE DE PRÉVIO DESMEMBRAMENTO – PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE DE JUSTIÇA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJPR - 19ª Câmara Cível - 0007840-13.2018.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR JOSE HIPOLITO XAVIER DA SILVA - J. 13.11.2023)

Inexistindo, portanto, o interesse de agir a justificar o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, deve ser mantida a sentença que julgou o feito extinto, sem resolução de mérito.

Por fim, para que não se passe em branco, mister observar que não é cabível facultar nova emenda à inicial na hipótese, visto que o magistrado *a quo* já concedeu tal oportunidade à parte apelante por meio da decisão de mov. 20.1, conforme relatado no início deste voto.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso.

Não são cabíveis honorários advocatícios recursais.

Consideram-se prequestionadas todas as matérias suscitadas.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 19ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de CARLOS HENRIQUE MONTEMOR, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de EDUARDO LUÍS MONTEMOR, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de PAULO CÉSAR MONTEMOR.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Andrei De Oliveira Rech, sem voto, e dele participaram Desembargador Domingos José Perfetto (relator), Desembargador José Hipólito Xavier Da Silva e Desembargador Substituto Ricardo Augusto Reis De Macedo.

26 de julho de 2024

Desembargador Domingos José Perfetto

Relator