

Adjudicação compulsória - Bem imóvel não individualizado no registro - Necessidade de abertura de matrícula - Outorga de escritura pública - Via imprópria - Impossibilidade

Ementa: Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória. Bem imóvel não individualizado. Necessidade de abertura de matrícula. Outorga de escritura pública. Impossibilidade.

- A ação de adjudicação compulsória não é a via adequada para se requerer a abertura de matrícula de imóvel não registrado em cartório nem suprir eventuais irregularidades no registro, sendo impossível outorgar escritura pública ao promissário comprador se o imóvel não possui matrícula individualizada.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.11.045312-4/001 - Comarca de Uberlândia - Apelantes: Fabiana Oliveira Pessoa e outro, Getúlio Vieira Filho - Apelada: Imobiliária Presidente Roosevelt S.A., representada por curador especial - Relator: DES. MARCO AURELIO FERENZINI

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 27 de março de 2014. - Marco Aurelio Ferenzini - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MARCO AURELIO FERENZINI - Trata-se de recurso de apelação interposto por Fabiana Oliveira Pessoa contra a sentença de f. 78/83, proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, que, nos autos da ação de adjudicação compulsória ajuizada em face de Imobiliária Presidente Roosevelt S.A., julgou improcedente o pedido inicial e condenou a autora ao pagamento das custas processuais, bem como dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$500,00 (quinhentos reais), suspensa a exigibilidade por ser ela beneficiária da assistência judiciária.

Entendeu o Juízo de primeiro grau que o fato de o imóvel objeto da lide não estar matriculado, não existindo

matrícula autônoma, impede a adjudicação compulsória do imóvel.

A apelante alega que a apelada foi extinta em 1969, o que impediu a realização do procedimento de escrituração do imóvel objeto da lide. Aduz que fez requerimento administrativo perante o CRI, bem como pleito de jurisdição voluntária, os quais foram negados, ao argumento de que somente a apelada teria legitimidade para tanto, pois o contrato de compra e venda não conferiria aos promitentes compradores titularidade do imóvel. Diz que não há óbice na efetuação da matrícula, pois não havia qualquer irregularidade antes da publicação da Lei 6.015/73. Diz que, ante a impossibilidade da outorga do título translativo da propriedade à apelante, faz-se necessário adjudicar-lhe o imóvel.

Sem preparo, pois a apelante litiga sob o pálio da assistência judiciária (f. 34).

Contrarrazões apresentadas às f. 135/137, nas quais a apelada, por intermédio de sua curadora especial, requer seja negado provimento ao recurso.

É o relatório.

Presentes os requisitos legais, conheço do recurso.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória ajuizada com o objetivo de ver efetuada matrícula referente ao imóvel adquirido da apelada.

Nos termos do art. 1.418 do CC, o promissário comprador pode exigir do promitente vendedor a outorga da escritura pública e, caso haja recusa, requerer ao juízo competente a adjudicação do imóvel.

Para se obter a outorga da escritura do bem imóvel, deve-se aferir, além da existência do pacto de promessa de compra e venda, a quitação integral do preço.

No caso dos autos, não houve recusa por parte da apelada em outorgar a escritura pública, tampouco se discute o inadimplemento da obrigação, resumindo-se a questão ao fato de que o imóvel não possui matrícula individualizada e a promitente vendedora foi extinta, não sendo possível que ela proceda à regularização do registro.

Entretanto, como bem observado pelo Juízo de primeiro grau, a ação de adjudicação compulsória não é a via adequada para se requerer a abertura de matrícula de imóvel não registrado em cartório nem suprir eventuais irregularidades no registro, sendo impossível outorgar escritura pública ao promissário comprador se o imóvel não possui matrícula individualizada.

Nesse sentido:

Recurso de apelação. Promessa de compra e venda. Ação de adjudicação compulsória. Bem imóvel não individualizado perante o álbum imobiliário. Ausência de interesse processual para a adjudicação. Inutilidade do provimento judicial inexecutable. Apelo não provido. Sentença declarada. Unânime (TJ-RS - AC: 70044837821-RS, Rel.ª Bernadete Coutinho Friedrich. Julgamento: 15.12.2011. Décima Sétima Câmara Cível. Publicação: *Diário da Justiça* do dia 17.01.2012).

Assim, deve a apelante valer-se do meio adequado, qual seja a usucapião, que é forma de aquisição originária de propriedade e confere ao usucapiente o direito de abrir matrícula no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, ficando mantida a sentença de primeiro grau.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES VALDEZ LEITE MACHADO e EVANGELINA CASTILHO DUARTE.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...