

Processo: 1.0188.17.002900-6/001
Relator: Des.(a) Rogério Medeiros
Relator do Acórdão: Des.(a) Rogério Medeiros
Data do Julgamento: 27/01/2022
Data da Publicação: 29/01/2022

EMENTA: APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO. IMÓVEL SEM REGISTRO PRÓPRIO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. Somente após o desmembramento do imóvel é que o apelante poderá proceder à pretendida adjudicação.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0188.17.002900-6/001 - COMARCA DE NOVA LIMA - APELANTE(S): JOÃO EVANGELISTA CESARIO - APELADO(A)(S): MINERAÇÃO MORRO VELHO S/A

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO

DES. ROGÉRIO MEDEIROS
RELATOR

DES. ROGÉRIO MEDEIROS (RELATOR)

VOTO

Trata-se de ação de adjudicação compulsória interposta pela parte ora apelante alegando que, em 1987, adquiriu imóvel da ré por meio de escritura pública de compra e venda, estando completamente adimplente com obrigação contraída em relação ao réu. Todavia, alegou que, em 2017, compareceu ao Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima para fazer a averbação do contrato no registro do imóvel, mas percebeu várias pendências e uma delas não é possível de ser resolvida, já que o interveniente anuente, pai do autor, faleceu em 1989.

Sobreveio sentença que julgou extinto o processo sem resolução do mérito por falta de interesse de agir e condenou a parte autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

A parte autora apresentou o presente recurso no qual alega que possui todos os requisitos para o deferimento da adjudicação compulsória e que estando área adquirida delimitada, deve ser deferida a Adjudicação Compulsória sobre ela.

A parte requerida apresentou contrarrazões alegando que a área do imóvel, objeto da lide, está inserida dentro de uma área maior, que não foi desmembrada e essa situação constitui óbice à pretensão adjudicatória, por falta de interesse de agir.

É o relatório.

Decido.

A Adjudicação Compulsória, prevista no Decreto-lei nº 58/1937, tem como um dos requisitos a obrigação previamente contratada de transferir a propriedade de bem imóvel determinado em Compromisso Particular de Compra e Venda.

Analizando detidamente os autos, verifico que, de fato, conforme constatado pela sentença, e não negado pelo apelante, a área do imóvel em questão está inserida dentro de uma área maior, de propriedade da requerida, ora apelada, sendo necessário o prévio desmembramento do imóvel.

Referida situação de irregularidade constitui óbice à pretensão adjudicatória diante da configuração de falta de interesse de agir pois inexistente matrícula própria e individualizada perante o Cartório do Registro de Imóveis, não bastando que a área esteja apenas delimitada.

Sobre o interesse de agir, Humberto Theodoro Júnior leciona:

"Localiza-se o interesse processual não apenas na utilidade, mas especificamente na necessidade do processo como remédio apto à aplicação do direito objetivo no caso concreto. (...) Entende-se, dessa maneira, que há interesse processual 'se a parte sofre um prejuízo, não propondo a demanda, e daí resulta que, para evitar esse prejuízo, necessita exatamente da intervenção dos órgãos jurisdicionais' (in "Curso de Direito Processual Civil", 13ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1994, v. I, p. 56).

No tocante ao interesse/necessidade, Fredie Didier Júnior define:

"A necessidade da tutela jurisdicional, que conota o interesse, deflui da exposição fática consubstanciada na causa de pedir remota; a utilidade do provimento jurisdicional também deve ser examinada à luz da situação substancial trazida pelo autor da demanda...A constatação do interesse de agir faz-se, sempre, in concreto, à luz da situação narrada no instrumento da demanda. Não há como indagar, em tese, em abstrato se há ou não interesse de agir, pois ele sempre estará relacionado a uma determinada demanda judicial." (in Curso de Direito Processual Civil. Juspodivm. 2007. 8ª ed., p. 175)

Nesse sentido é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"[...] 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 1851104/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/05/2020, DJe 18/05/2020)

No mesmo sentido é o entendimento deste E. TJMG:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - LOTE NÃO DESMEMBRADO E SEM REGISTRO PRÓPRIO - AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

- A ausência de desmembramento do imóvel descrito nos autos e a consequente inexistência de matrícula individualizada da área constitui óbice à adjudicação. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.580963-5/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/05/2021, publicação da súmula em 26/05/2021)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - IMÓVEL PENDENTE DE DESMEMBRAMENTO - ÓBICE LEGAL. Na ação de adjudicação compulsória o ato jurisdicional deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos e do parcelamento do solo para viabilizar o registro do título no respectivo cartório. A ausência de desmembramento administrativo do imóvel urbano objeto dos autos e a consequente inexistência de matrícula individualizada da área constitui, portanto, óbice à adjudicação. (TJMG - Apelação Cível 1.0699.14.007328-8/001, Relator(a): Des.(a) Valéria Rodrigues Queiroz, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/02/2020, publicação da súmula em 21/02/2020)

APELAÇÃO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO CONFIGURAÇÃO - MÉRITO - DESMEMBRAMENTO E REGISTRO DO IMÓVEL - NECESSIDADE - FALTA DE INTERESSE DE AGIR. - Quando a prova requerida não se revela imprescindível ao desate da demanda, o julgamento antecipado da lide sem a sua produção não importa em cerceamento de defesa. - Não estando o imóvel devidamente desmembrado e registrado no cartório competente, é inviável a adjudicação pelo promitente comprador. (TJMG - Apelação Cível 1.0699.15.001353-9/001, Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/10/2019, publicação da súmula em 14/10/2019)

Tendo em vista que somente após o desmembramento do imóvel é que o apelante poderá proceder à pretendida adjudicação, a sentença deve ser mantida.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Com fulcro no artigo 85, parágrafos 2º e 11 do CPC, majoro os honorários advocatícios para 11% sobre o valor atualizado da causa.

Custas ex lege.

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ DE CARVALHO BARBOSA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais