

Lote menor do que previsto em lei não tem escritura

É ilegal a concessão de escritura de lote de tamanho inferior ao fixado em lei. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. A Turma manteve a decisão de segunda instância que julgou extinto o processo movido por um comprador contra a proprietária de um lote no Lago Sul, em Brasília. Os ministros consideraram que a escritura não poderia ser feita porque não foi observada a metragem mínima de 2.500m². O lote comprado tinha 1.800m². A metragem mínima estava prevista em lei.

O comprador ajuizou ação de cumprimento de obrigação de fazer contra a proprietária. Ele tinha adquirido um sexto de um terreno de aproximadamente 10 mil m² no Lago Sul. O pagamento do terreno foi estipulado em R\$ 210 mil. No fechamento do negócio, foi paga a importância de R\$ 100 mil. Ficou acertado que, quando houvesse a quitação do restante (R\$ 110 mil), a dona do terreno outorgaria a escritura definitiva do imóvel.

Entre agosto e novembro de 1997, o comprador pagou o que restava da quantia, mas a proprietária não cumpriu com suas obrigações quanto à escritura definitiva do imóvel. Segundo ele, a proprietária ainda omitiu a informação de que não existia a carta de habite-se. Essa carta só foi expedida em julho de 2000.

Em 1998, foi aprovada a Lei Complementar Distrital 129, que estabeleceu o parcelamento da área em lotes autônomos de 2.500m². Por conta disso, a proprietária do terreno ofereceu ao comprador outros 700m² para completar a área de parcelamento ao pagamento de R\$ 80 mil. A proposta não foi aceita. Assim, a outorga da escritura não foi feita.

Em primeira instância, o pedido do comprador foi julgado procedente. A proprietária foi condenada a fazer a escritura da venda de um sexto do imóvel objeto do contrato particular celebrado. A sentença foi reformada para julgar extinto o processo sem julgamento de mérito. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal viu a impossibilidade jurídica do pedido de obrigação de fazer, porque o objeto do contrato era ilícito. O comprador recorreu ao STJ. Argumentou que a decisão violou artigos do Código Civil e alegou que cada um dos credores solidários tinham direito a exigir do devedor o cumprimento da prestação por inteiro.

O relator, ministro Ari Pargendler, destacou que o tema discutido nesse processo é um caso de impossibilidade jurídica. Para o ministro, o comprador poderia ter interposto Recurso Especial com a finalidade de que fosse reconhecido o julgamento do mérito da causa, a modo de dar pretexto à oposição de embargos (tipo de recurso). Em vez disso, ele pediu a reforma do julgado. Por isso, a ação foi julgada extinta.

REsp 909.968

Date Created

06/05/2008