Averbação de imóvel é requisito da ação de adjudicação compulsória

A averbação do desmembramento de imóvel urbano devidamente aprovado pelo município é formalidade que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada. Sem isso, ou seja, sem a existência de um imóvel com matrícula própria, passível de ser registrado, não pode haver a procedência de ação de adjudicação compulsória da parte desmembrada do terreno.

Marcelo Camargo/Agência Brasil

Marcelo Camargo/Agência Brasil

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça aplicou esse entendimento para rejeitar o recurso de uma empresa que sustentava a desnecessidade de averbação do desmembramento como condição para a ação de adjudicação compulsória. A decisão foi unânime.

No caso analisado, os donos de uma papelaria alegaram ter sido coagidos por um auditor fiscal a celebrar contrato de compra e venda de imóvel com uma empresa indicada por ele, como condição para se livrarem de uma cobrança tributária. O Tribunal de Justiça de São Paulo concluiu que os empresários vendedores do imóvel não foram coagidos, mas pactuaram livremente o negócio com a intenção ilegal de não pagar os impostos devidos.

Como a escritura definitiva não foi outorgada pelos vendedores, a empresa compradora ajuizou a ação de adjudicação compulsória, mas o pedido foi julgado improcedente em primeira e segunda instâncias, pois o imóvel negociado era parte de um terreno maior que não tinha parcelamento registrado em cartório.

Ao votar pela manutenção do acórdão do TJ-SP, o ministro Villas Bôas Cueva, relator, afirmou que o artigo 37 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano impede a venda de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, hipótese dos autos. Além disso, o Decreto-Lei 58/1937 estabelece nos artigos 15 e 16 que a sentença que julga procedente a ação de adjudicação compulsória vale como título executivo para a transcrição no cartório de registro de imóveis.

Para o ministro, se a ação pede a outorga da escritura de um imóvel que não possui matrícula própria, individualizada no registro imobiliário, "eventual sentença que substitua a declaração de vontade do promitente vendedor torna-se inócua, pois insuscetível de transcrição".

O relator afirmou que a ação de adjudicação compulsória é peculiar, porque não se limita a condenar, dispensando a necessidade de execução posterior. Para ele, isso explica a exigência de imóvel

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

registrável, sendo a averbação do desmembramento uma formalidade prévia indispensável para a ação.

Villas Bôas Cueva destacou que o tribunal estadual foi enfático ao afirmar que a matrícula do imóvel em discussão se referia à totalidade do terreno, sem a averbação de parcelamento aprovado pela prefeitura. O ministro disse que, ao contrário das declarações da empresa compradora, ainda que o parcelamento seja o simples desdobramento do imóvel em lotes menores, não pode ser dispensado o procedimento de averbação, pois, sem essa formalidade não há imóvel passível de registro.

"Alerta-se para as consequências nefastas que adviriam de eventual intervenção judicial para determinar, por vias transversas, a abertura de matrícula de áreas desmembradas e a titulação de domínio sobre frações não previamente definidas, frustrando as políticas públicas de parcelamento ordenado do solo urbano, com consequências urbanísticas, fiscais e sociais", concluiu o ministro ao rejeitar o recurso. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.851.104

Date Created
10/09/2020

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.