

RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.784 - DF (2011/0297768-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : WILSON RIBEIRO DE OLIVA
ADVOGADO : WILSON RIBEIRO DE OLIVA (EM CAUSA PRÓPRIA) E
OUTRO
RECORRIDO : JOSÉ FERNANDES COSTA - ESPÓLIO
REPR. POR : TEREZINHA TEIXEIRA COSTA
ADVOGADO : PEDRO SOARES VIEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARCELA DE GLEBA RURAL NÃO DESMEMBRADA. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO REGISTRO DO TÍTULO. CARÊNCIA DE AÇÃO DECLARADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de facultar o registro do título no cartório respectivo.

2. Detectada, no caso concreto, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, haja vista a falta de prévia averbação do desmembramento de gleba rural originária, e posteriores aberturas de matrículas individualizadas das glebas desvinculadas e prometidas à venda pelo réu. Ausente, portanto, de uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto-lei n. 58/1937 - existência de imóvel registrável.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Dr(a). WILSON RIBEIRO DE OLIVA, pela parte RECORRENTE:
WILSON RIBEIRO DE OLIVA

Brasília (DF), 16 de setembro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.784 - DF (2011/0297768-5)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Cuida-se de recurso especial, interposto pelo WILSON RIBEIRO DE OLIVA, com fundamento nas alíneas *a* e *c*, do art. 105, III, da CF/88, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. GLEBAS DE TERRA. QUITAÇÃO DO VALOR AJUSTADO. CONCORDÂNCIA DO RÉU. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS LOTES JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE DE DESMEMBRAMENTO DA ÁREA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. CARÊNCIA DE AÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. O INSTITUTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA TEM APLICABILIDADE NOS CASOS EM QUE O PROMISSÁRIO-COMPRADOR POSSUI PROMESSA DE COMPRA E VENDA, MAS O PROMITENTE-VENDEDOR RECUSA-SE A ENTREGAR O IMÓVEL OU A OUTORGAR-LHE A ESCRITURA DEFINITIVA, APESAR DE INTEGRALMENTE QUITADO O PREÇO. O DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, NOS TERMOS DO ENUNCIADO 239 DA SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, NÃO SE CONDICIONA AO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, BEM COMO HOUVE A QUITAÇÃO DOS LOTES DISCRIMINADOS NOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, BEM COMO QUE O RÉU CONCORDOU EXPRESSAMENTE COM PEDIDO INICIAL, ENTRETANTO OS LOTES OBJETOS DA PRETENSÃO ENCONTRAM-SE DENTRO DE UM TODO MAIOR, NÃO INDIVIDUALIZADOS JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS, OU SEJA, SEM MATRÍCULA PRÓPRIA, RAZÃO PELA QUAL NÃO PODE O AUTOR PLEITEAR A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. APESAR DA QUITAÇÃO, OS LOTES NÃO ESTÃO INDIVIDUALIZADOS JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS, DE FORMA QUE EVENTUAL SENTENÇA SUBSTITUTIVA DE DECLARAÇÃO DE VONTADE NÃO PODERIA SER TRANSCRITA NO REGISTRO DE IMÓVEIS, O QUE A TORNARIA INÓCUA. (fl. 635, e-STJ)

Superior Tribunal de Justiça

Opostos embargos de declaração, foram eles rejeitados (668/674, e-STJ).

Nas razões recursais, o recorrente apontou violação dos artigos 267, VI, 461, 464, 466-B, 535, 632, 633, 638, parágrafo único e 1.418, do CPC.

Afirmou, em síntese, que adquiriu de José Fernandes Costa, por meio de promessa de compra e venda, 23 lotes rurais localizados no Distrito Federal, discriminados nos respectivos contratos de compra e venda anexados à inicial, que totalizam 64ha ou 326.000 m², os quais formam o Sítio Mirante do Vale. Aduziu que os contratos foram quitados.

Em razão da oposição dos herdeiros do compromitente vendedor em emitir a declaração de vontade para averbação dos contratos no registro imobiliário, intentou ação de adjudicação compulsória.

Advertiu, contudo, que o feito foi extinto sem resolução de mérito, sob o fundamento de impossibilidade jurídica do pedido, pois os lotes rurais não possuíam matrículas individualizadas, conforme o art. 10 da Lei n. 6.766/79, indevidamente invocado, uma vez que não trata a hipótese de parcelamento de solo urbano, mas de aquisição de imóvel rural.

Asseverou que o acórdão recorrido manteve indevidamente a sentença, admitindo, contudo, os fatos afirmados na inicial, como a existência do compromisso de compra e venda, sua quitação, e a concordância do réu, todos caracterizadores dos requisitos da ação de adjudicação compulsória. Entendeu que não houve fundamentação jurídica para a extinção do feito, não sendo necessária a individualização dos lotes no registro de imóveis.

Acrescentou que foram observados os ditames do art. 83 da Lei Complementar n. 803/2009, que aprovou a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, que permite o desmembramento de terras rurais, observada a área mínima de 2 hectares.

Apontou que consta na matrícula 10883 da denominada Fazenda Rajadinha, gleba maior de onde derivam os lotes ora controvertidos, a averbação de anteriores vendas de partes ideais do imóvel a outros interessados. Dessa forma, consignou, a declaração de carência de ação afrontou os dispositivos legais acima referidos, bem como o princípio da isonomia.

Trouxe jurisprudência tida como divergente, oriunda do TJMG, TJSP e

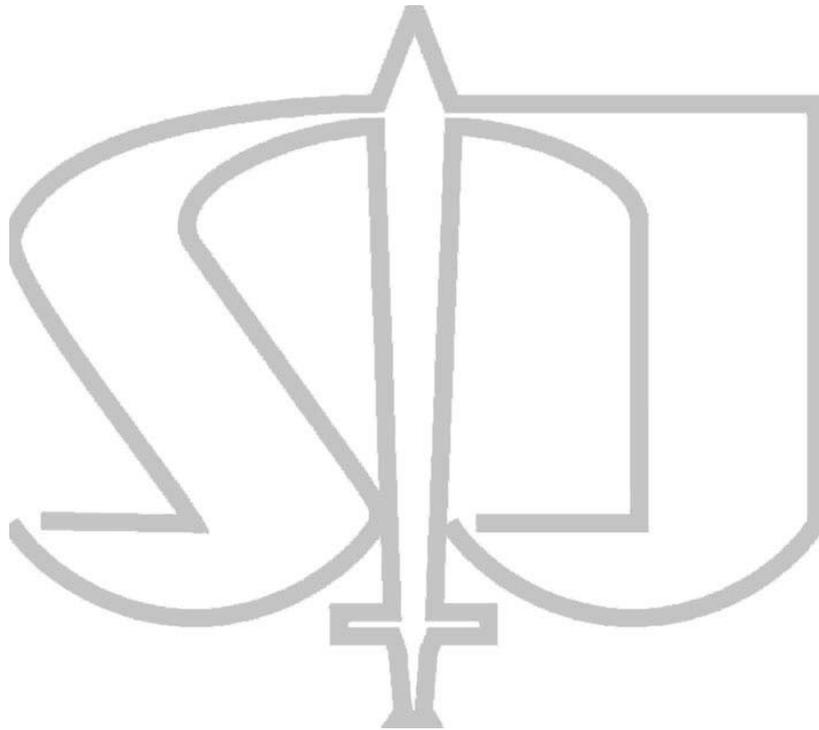
Superior Tribunal de Justiça

TJRS, no sentido de que a ausência de matrículas individualizada dos lotes objetos de compromissos de compra e venda não obsta o deferimento do pedido de adjudicação compulsória, o que garantirá ao autor alcançar a escritura de seus lotes.

Sem contrarrazões (cf. certidão de fl. 758 e-STJ).

Juízo positivo de admissibilidade no Tribunal de origem (fls. 759/761, e-STJ).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.784 - DF (2011/0297768-5)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Atendidos os requisitos de admissibilidade do recurso, passo à análise do mérito.

Inicialmente, quanto à alegada violação ao art. 535 do CPC, sem razão o recorrente, haja vista que enfrentadas fundamentadamente todas as questões levantadas pela parte, porém em sentido contrário ao pretendido, o que afasta a invocada declaração de nulidade.

No que diz respeito à discussão sobre a inexistência de condição da ação de adjudicação compulsória, transcreve-se o tópico específico constante do acórdão recorrido:

É verdade, outrossim, que houve a quitação dos lotes discriminados nos contratos de promessa de compra e venda, bem como que o réu concordou expressamente com pedido inicial (fl. 305/306).

Ocorre que os lotes objetos da pretensão encontram-se dentro de um todo maior, não individualizados junto ao registro de imóveis, ou seja, sem matrícula própria, razão pela qual não pode o autor pleitear a adjudicação compulsória.

Permito-me transcrever alguns excertos da r. sentença atacada, que bem analisou a questão posta em Juízo, *in verbis*:

“(…) o pedido de adjudicação compulsória encontra óbice técnico, porquanto os imóveis adquiridos não possuem matrícula individualizada no registro de imóvel. Ao contrário, o único registro refere-se à gleba de terra total da fazenda denominada 'Rajadinha', com área de 2.956ha, conforme matrícula n.º 10883, registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF (fls. 335/337).

Desse modo, para que ocorresse a substituição, por meio da adjudicação compulsória, da vontade do promitente vendedor renitente junto ao Cartório de Registro de Imóveis, seria necessário procedimento administrativo ou judicial prévio ao ajuizamento da presente ação, visando ao desmembramento da área, com a descrição pormenorizada dos terrenos, abrindo-se matrícula própria para cada gleba de terra comprada pelo autor.

(…) para que haja registro dos bens comprados pelo autor, são necessárias as especificações claras do imóvel, com a sua denominação, características, confrontações, localização e área.

Ocorre, contudo, que, o que se tem nos autos é a matrícula única do

imóvel total (2.956 ha), não havendo descrição dos imóveis desmembrados ou objeto de parcelamento do solo. Assim, não existem matrículas autônomas correspondentes a cada gleba de terra que foi adquirida pelo autor, mas, tão-somente, uma única matrícula que descreve as características do todo, ou seja, da universalidade do bem imóvel, que, até o presente momento, contudo, não foi objeto de desmembramento legal, mas apenas de fato. Logo, os lotes adquiridos pelo autor existem, igualmente, apenas de fato, não de direito.

Portanto, impossível juridicamente se mostra o pedido de adjudicação dos imóveis objeto dos compromissos de compra e venda celebrados entre as partes, por sentença que produza os mesmos efeitos da escritura que deveria ser outorgada pelo réu, ante a impossibilidade de se registrar os imóveis comprados, já que não foram objetos de desmembramento da matrícula original.

É certo, contudo, que poderá o autor providenciar, na qualidade de interessado, e pela via administrativa, o desmembramento das referidas áreas, objeto dos compromissos de compra e venda, na forma do art. 10 da Lei 6.766/79, sendo que somente após o seu desmembramento é que poderá pleitear judicialmente a adjudicação compulsória daquelas.”

Com efeito, no presente caso, para a aplicação do instituto da adjudicação compulsória, não basta o imóvel estar quitado e a recusa do promissário-vendedor em outorgar a escritura definitiva. O que se observa na presente ação é que, apesar da quitação, os lotes não estão individualizados junto ao registro de imóveis, de forma que eventual sentença substitutiva de declaração de vontade não poderia ser transcrita no registro de imóveis, o que a tornaria inócua.

Na esteira desse raciocínio, a própria inicial evidencia a impossibilidade jurídica da pretensão, porquanto traz a Juízo a informação, confirmada pelo réu, de que as “glebas rurais” adquiridas estão localizadas no sítio denominado “Fazenda Rajadinha”, este sim registrado no Cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília (fls. 10/11).

Infere-se das razões de decidir, que apesar de tratar-se o pedido de adjudicação de imóvel rural e não de imóvel em área urbana, indiscutível que os lotes não possuíam matrícula específica, que caracterizariam o desmembramento jurídico das glebas rurais vindicadas. Assim, é de interrogar-se como poderia o judiciário, substituindo a vontade do comprometente vendedor, constituir um título

para a transcrição no registro imobiliário, abstraindo-se do fato de que ele não é registrável, pois não há matrícula a que se vincule. Tal medida escapa à norma disciplinadora da ação, o Decreto-lei n. 58/1937, que assim dispõe:

"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.

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. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

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

Além do mais, deixaram os contratantes, antes de celebrarem a avença, de observar a existência do procedimento de desmembramento e respectivo registro, instituídos na Lei n. 6.015/1973, norma preceituadora de uma série atos vinculados, insculpidos no art. 167, II, 4, art. 225 e parágrafos, art. 235, parágrafo único, e art. 246, parágrafo único. Do mesmo modo, o compromitente comprador não atentou, a tempo e modo, que o registro dos aludidos imóveis seria impossível sem aquelas medidas legais prévias.

Por outro lado, a simples intervenção jurisdicional para determinar, por via transversa, a titulação de domínio sobre gleba não parcelada frustraria todo o ordenamento jurídico, e a política agrária de parcelamento ordenado do solo rural. Cabe ressaltar, que o parcelamento, para fins agrícolas, de solo rural, v.g., deve obedecer, entre outras, o regramento instituído pelo INCRA, como expresso na Instrução n. 17-b, item 4 em diante, *verbis*:

(...)

4. PARCELAMENTO, PARA FINS AGRÍCOLAS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO FORA DE ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

4.1 O parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei

municipal, rege-se pelas disposições do art.61 da Lei n.º 4.504, de 30/11/64, do art. 10 da Lei n.º 4.947, de 06/04/66, dos arts. 93 e seguintes do Decreto nº 59.428, de 27/10/66 e do art. 8º da Lei nº 5.868, de 12/12/72.

4.2 Em tal hipótese de parcelamento, caberá ao INCRA a prévia aprovação do projeto.

4.3 A aprovação de projeto de desmembramento sujeita-se, no que couber, às normas seguintes.

4.4 Para a aprovação de projeto de loteamento, o interessado deverá apresentar requerimento, instruído com os documentos seguintes:

- a) título de propriedade;
 - b) cadeia dominial;
 - c) quitação fiscal;
 - d) memorial descritivo de todo o imóvel e do loteamento;
 - e) planta de todo o imóvel;
 - f) planta do loteamento;
 - g) planilha de cálculos;
 - h) plano de aproveitamento.
- (...)

Dessa forma, como visto, na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de que possa ser registrado no cartório respectivo, não bastando que o adjudicante obtenha sentença procedente, transitada em julgado. Detectada, assim, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, ausente uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto-lei n. 57/1937.

Sobre o tema, esta 4ª Turma, ao apreciar o REsp n. 51.064-3-CE, rel. Ministro BARROS MONTEIRO, DJ de 19.8.96, manifestou-se contrariamente à tese defendida pelo ora recorrente, em acórdão assim ementado:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. FALTA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. CONSTITUI UMA DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA A INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO PEDIDO. SEM TAL REQUISITO, TORNA-SE INEXEQUÍVEL O JULGADO QUE PORVENTURA A DEFIRA. RECURSO ESPECIAL

Superior Tribunal de Justiça

CONHECIDO E PROVIDO.

Por fim, observo que, no caso, sequer há resistência ao pedido por parte do espólio-réu, que admite a promessa de compra e venda e o pagamento, apenas afirmando que não tem como outorgar a escritura das parcelas enquanto não concluído o processo de regularização perante o Governo do Distrito Federal (cf. sentença de fl. 536-540).

Na realidade, o recorrente pretende a adjudicação compulsória de lotes não individualizados no registro de imóvel, atendendo aos limites e confrontações constantes de contratos de promessa de compra e venda e memorial descritivo que juntou à inicial, finalidade a que não se presta a ação de adjudicação compulsória, além de desqualificar o dissídio com o acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, invocado como paradigma, que entendeu juridicamente possível a adjudicação compulsória de fração ideal de gleba a ser mantida *pro indiviso*.

Em face do exposto, conheço do recurso e a ele nego provimento.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2011/0297768-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.297.784 / DF**

Números Origem: 112692320078070001 20070110112692 20070110112692RES

PAUTA: 16/09/2014

JULGADO: 16/09/2014

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WILSON RIBEIRO DE OLIVA
ADVOGADO : WILSON RIBEIRO DE OLIVA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO
RECORRIDO : JOSÉ FERNANDES COSTA - ESPÓLIO
REPR. POR : TEREZINHA TEIXEIRA COSTA
ADVOGADO : PEDRO SOARES VIEIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **WILSON RIBEIRO DE OLIVA**, pela parte RECORRENTE: **WILSON RIBEIRO DE OLIVA**

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.