

Desmembramento de terreno urbano - Pedido de reconhecimento de negócio jurídico c/c outorga de escritura - Impossibilidade jurídica do pedido - Violação do art. 37 da Lei nº 6.766/1979 - Sentença - Modificação do dispositivo de ofício - Art. 267, VI, do CPC - Incidência - Extinção do processo sem resolução de mérito

Ementa: Apelação. Ação ordinária de reconhecimento de negócio jurídico c/c com outorga de escritura. Desmembramento de solo urbano. Afronta ao disposto no art. 37 da Lei nº 6.766/1979. Impossibilidade. Sentença monocrática mantida.

- Não há como se proceder ao reconhecimento de negócio jurídico, qual seja contrato de promessa de compra e venda verbal, cumulado com pedido de outorga de escritura, quando se observa que o autor promissário comprador, além de instruir deficientemente seu pedido em juízo, postula a outorga de escritura de lote urbano desmembrado em desacordo com o disposto no *caput* do art. 37 da Lei nº 6.766/1979.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0231.08.120675-8/001 - Comarca de Ribeirão das Neves - Apelante: Eduardo Souza Silva - Apelados: Erivelton de Souza Silva e sua mulher Maria Eunice "De Tal". - Relator: DES. ROGÉRIO MEDEIROS

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Valdez Leite Machado, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO E MODIFICAR O DISPOSITIVO DA SENTENÇA.

Belo Horizonte, 14 de julho de 2011. - Rogério Medeiros - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - Versam os autos em epígrafe ação ordinária de reconhecimento de negócio jurídico c/c com outorga de escritura, proposta por Eduardo Souza Silva, em face de Erivelton de Souza Silva e sua esposa Maria Eunice "De Tal", aduzindo o autor, ora apelante, na peça exordial de f. 02/05, que adquiriu, mediante contrato de promessa de compra e venda verbal, junto aos réus, no ano de 1994, 50% (cinquenta por cento) do lote nº 01, da quadra 13, cadastrado junto à Prefeitura Municipal da comarca de origem sob o nº 007400100130000; que efetivou a compra de tal fração à vista; que tal imóvel possui 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo 12X30 m² (doze por trinta metros quadrados), dividido verbalmente, na ocasião, com 6 m (seis metros) de frente, por 30 m (trinta metros) de fundo; que, tendo sido emitido na posse de tal área, onde não existia nenhuma benfeitoria, ali edificou a habitação onde atualmente reside, tendo, inclusive murado a área pelo mesmo adquirida; que, inclusive, determinou a instalação do hidrômetro da Copasa no local; que, atualmente, vem efetuando o pagamento do IPTU de todo o terreno. Requereu, por fim, a procedência da presente ação e a concessão da gratuidade da justiça em seu benefício.

O páblio da gratuidade da justiça foi deferido ao autor, ora apelante, à f. 27 dos autos em epígrafe.

Mediante a r. sentença monocrática de f. 54/57, o douto Magistrado singular *a quo* julgou improcedentes os pedidos elencados na peça exordial 02/05 destes autos.

Em seu apelo de f. 63/65, o autor, ora recorrente, pugnou pela reforma integral da r. sentença monocrática ora vergastada, aduzindo, para tanto, que o loteamento em questão está registrado, ao contrário do que asseverou o douto Magistrado singular *a quo* na fundamentação da r. decisão objurgada; que não há que se falar em desmembramento do mesmo, visto que esse não é o objeto da lide; que, em qualquer propriedade, pode coexistir mais de um proprietário, pois, se assim não fosse, jamais poderiam coexistir frações condominiais de um imóvel.

Não houve preparo, visto que o autor, ora apelante, está litigando sob o páblio da gratuidade da justiça.

Em suas contrarrazões de f. 67, os réus, ora apelados, asseveraram que concordam com o pleito do autor, conforme expressamente manifestado na contestação de f. 33/34.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Não havendo preliminares a serem examinadas, adentro ao mérito da questão posta à minha apreciação.

Compulsando detidamente os autos em epígrafe, vejo que não assiste razão ao autor, ora apelante, em seu inconformismo quanto ao teor da r. sentença monocrática de f. 54/57. Se não, vejamos.

A bem da verdade, deveria o douto Magistrado singular *a quo*, malgrado a sua proverbial cultura jurídica, ter determinado ao autor a emenda da peça exordial de f. 02/04, sob pena de extinção do presente feito, pelas razões a seguir expostas:

a) tendo o autor, ora apelante, afirmado na qualificação da peça vestibular ser casado, deveria ter informado o nome de seu cônjuge, bem como carreado aos autos a certidão de casamento comprobatória do seu estado civil, dada a natureza da matéria debatida nestes autos, que exige a observância desse tipo de formalidade, em feitos desse jaez;

b) o autor, ora apelante, informa que adquiriu "50% do lote nº 01, da quadra nº 13, cadastrado junto à Prefeitura Municipal desta Comarca sob o nº 007400100130000" - f. 02 - mas não carrou aos autos a certidão de matrícula do imóvel que pretende desmembrar (conforme demonstrado adiante), sendo impossível aferir, se, na realidade, tal bem existe realmente, assim como a sua localização e metragem, e, em caso afirmativo, quem são os seus proprietários, ainda que os corréus, ora apelados, tenham concordado com a pretensão do ora recorrente na contestação de f. 33/34;

c) muito embora o autor, ora apelante, tenha afirmado ter "50% do lote nº 01, da quadra nº 13, cadastrado junto à Prefeitura Municipal desta Comarca sob o nº 007400100130000", conforme transcrito acima, juntou à inicial contas de água e luz do imóvel sito na Rua do Comércio, nº 306, CEP 338000-000, Bairro Toni, em Ribeirão das Neves-MG (f. 07/20), ao passo que as guias de IPTU juntadas pelo mesmo fazem menção ao imóvel sito na Rua do Comércio nº 316, Canoas, Justinópolis, em Ribeirão das Neves;

d) é sintoma da absoluta desídia na instrução do presente feito que o autor, ora apelante, nem sequer saiba ao certo o nome correto da corré, ora apelada, nominada na qualificação de f. 02 da peça exordial apenas como Maria Eunice "De Tal";

e) igualmente, é surpreendente que, tratando a presente ação de pedido de reconhecimento de negócio jurídico, cumulado com outorga de escritura, decorrente de desmembramento de solo urbano, que a Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves/MG, que é a comarca de origem destes autos, não tenha sido intimada para se manifestar a respeito, nestes autos.

Ou seja, trata-se de uma ação mal-instruída, repleta de lacunas evidentes insanadas, que impedem, e, mais, tornam temerária a concessão da tutela colimada pelo autor, ora apelante, neste feito, não podendo ser outro o veredicto, senão a improcedência dos pedidos exordiais.

Contudo, mesmo que assim não fosse, como bem observou o ilibado Magistrado singular *a quo*, o art. 37 da Lei nº 6.766, de 19.12.1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, impede a venda de loteamento ou desmembramento não registrado, como exatamente ocorre no caso em epígrafe.

Aliás, quando o autor, ora apelante, assevera que o imóvel objeto da demanda está devidamente registrado, observo que tal afirmativa é inverídica, pois o mesmo não carrou a este feito absolutamente nenhuma prova conclusiva a respeito - nem em relação ao lote original objeto do desmembramento, nem em relação à área fracionada (50%) -, sendo que, neste último caso, mesmo que as partes ora litigantes tenham celebrado negociação verbal a respeito, a mesma é vedada em lei.

Lado outro, não passa de um sofisma a alegação do ora recorrente, qual seja a que “não há que se falar em desmembramento, pois este não é objeto do pleito” - f. 65 -, quando o mesmo deseja a outorga de escritura de uma área que corresponde a “50% do lote nº 01, da quadra nº 13, cadastrado junto à Prefeitura Municipal desta comarca sob o nº 007400100130000” - ou seja, nada mais, nada menos, do que a tentativa de regularização de desmembramento irregularmente efetuado sobre o lote em comento.

Portanto, é inviável a pretensão manifestada pelo autor, ora apelante, neste feito, visto que, ao requerer a outorga de escritura da área desmembrada pelo mesmo adquirida, requer dos réus, ora apelados, algo que os mesmos efetivamente não podem lhe conceder.

Anoto a respeito, *mutatis mutandis*:

Ementa: Direito registral. Registro imobiliário. Dúvida. Escritura pública contendo alienação de fração ideal de imóvel. Ausência de regular loteamento ou desmembramento. Registro prejudicado. Procedência da dúvida. - O registro de escritura pública que veicula compra e venda de fração ideal de imóvel se condiciona ao regular loteamento ou desmembramento do bem de raiz, conforme seja classificado como urbano ou rural, respectivamente (TJMG - 4ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 1.0188.05.035329-4/00 - Rel. Des. Moreira Diniz - j. em 17.11.2005 - pub. em 22.11.2005).

Ementa: Registro público imobiliário. Pedido de retificação de área. Desmembramento irregular de lote de terreno urbano. Gleba remanescente que não possui matrícula própria. Pretensão inviável. Apelação provida para indeferir a retificação postulada (TJMG - 5ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 000.183.614-7/00 - Rel. Des. José Francisco Bueno - j. em 10.08.2000 - pub. em 05.09.2000).

Ementa: Alienação judicial de terreno em condomínio. Impossibilidade de desmembramento do terreno. Ação procedente. Recurso improvido. Não há que se falar em desmembramento de parte de terreno que, além de possuir área menor do que a permitida para tanto, se encontra localizado em região em que é vedado o parcelamento do solo urbano, devendo ser, portanto, autorizada a alienação judicial requerida pela maioria dos condôminos (TJMG - 1ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 000.171.957-4/00 - Rel. Des. Paris Peixoto - j. em 30.05.2000 - pub. em 03.06.2000).

Dessarte, pelas razões acima expostas, mantendo a r. sentença monocrática de f. 54/57 por seus próprios fundamentos, nego provimento ao apelo de f. 62/65, sem embargo de que o apelante ajuíze eventualmente

ações cabíveis para assegurar posse, domínio ou perdas e danos.

Custas recursais, pelo apelante, suspensa, contudo, a sua exigibilidade, uma vez que o mesmo litiga sob o pálio da gratuidade da justiça.

DES. ESTEVÃO LUCCHESI - De acordo com o Relator.

DES. VALDEZ LEITE MACHADO - Em que pese o entendimento do d. Desembargador Relator, peço vênia para dele divergir parcialmente, visto que penso que o caso é de extinção do processo sem resolução do mérito, embora ao recurso também negue provimento, conforme fundamentos que passo a expor.

Do que consta nos autos, observo que o autor ajuizou ação ordinária de reconhecimento de negócio jurídico c/c outorga de escritura, sustentando ter firmado negócio verbal com os réus referente à aquisição de “50% do lote 01, da quadra 13, cadastrado junto à Prefeitura Municipal desta comarca sob o nº 007400100130000” (f. 02), pelo qual efetuou o pagamento à vista.

Em contestação, os réus, através da Defensoria Pública, não negaram os fatos, concordando com o pedido, f. 33/34.

Em que pesem os pontos observados pelo douto Relator, notadamente quanto às irregularidades acerca da individualização do lote em questão, bem como quanto à inexistência de comprovação da matrícula do imóvel no registro imobiliário, concluo que esta última circunstância inviabiliza a pretensão de outorga de escritura.

Aliás, embora o autor diga que não pretende a divisão ou desmembramento do imóvel em questão, o fato é que a outorga de escritura, com transcrição individual no registro imobiliário implica desmembramento do imóvel, especialmente considerando que o autor busca, de fato, a divisão do lote, uma vez que adquiriu 50% de sua área, fato incontroverso nos autos.

Portanto, considerando que o contexto da lide indica que o lote objeto do pedido de outorga de escritura não fora desmembrado, não constituindo suas subdivisões imóveis registrados em cartório, não há como ser lavrada a escritura, na forma pretendida pelo autor, circunstância que torna o pedido juridicamente impossível.

A ação de outorga de escritura não exige o registro do contrato de promessa de compra e venda (*Jurisprudência Catarinense*, v. 77, p. 378 e REsp 32.972-SP), todavia, não existindo matrícula no registro imobiliário da área de que se pretende a escritura (seja por força de registro originário, desmembramento ou divisão amigável ou judicial), impossível se torna o pedido de outorga de escritura.

Nesse sentido decidiu com propriedade a ilustre Desembargadora Hilda Teixeira da Costa, ao tempo em que compunha a 13ª Câmara Cível deste TJMG:

Ementa: Apelação cível. Promessa de compra e venda. Bem imóvel. Lote não desmembrado. Ausência de registro. Impossibilidade jurídica da outorga de escritura. Recurso a que se nega provimento. - Não sendo registrado o imóvel, pois não fora desmembrado de gleba de terra, não há que se falar em outorga da escritura, por impossibilidade jurídica do pedido, pois o imóvel não existe no mundo jurídico, devendo ser interposta a ação competente (AC nº 1.0024.04.530239-5/001 - j. em 28.09.2006).

Do judicioso voto, peço vênias para transcrever parte da elucidação lançada pela ilustre Magistrada:

[...]

É que a outorga de escritura tem por base área matriculada e registro anterior, no que difere da aquisição por usucapião, que, por se tratar de aquisição originária, dá causa à abertura de matrícula e registro da área descrita no memorial. Dessarte, a quem se vê impedido de exigir a outorga de escritura cabe se valer da ação de usucapião, no momento oportuno, se preenchidos os requisitos de alcance do pedido, ou exigir perdas e danos, em ação própria.

Logo, se o terreno foi vendido sem ter sido desmembrado e registrado, cabe aos autores a interposição das ações competentes, não sendo possível nesta via estreita a imposição dos pagamentos dos impostos eventualmente devidos pelo réu, ou a cominação da regularização do loteamento [...] (AC nº 1.0024.04.530239-5/001).

Logo, estando o caso concreto sem suporte jurídico para o pedido de outorga de escritura, o caso é de reconhecer o autor carecedor da ação, por impossibilidade jurídica do pedido.

Ante o exposto, reiterando vênias, nego provimento ao recurso e modifico, de ofício, o dispositivo da sentença, para julgar extinto processo sem resolução de mérito, na forma do art. 267, VI, CPC.

Custas recursais, pelo apelante, ressalvando-se o disposto no art. 12 da Lei nº 1.060/50.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - Vou acompanhar o Vogal na modificação do dispositivo da sentença.

DES. ESTEVÃO LUCCHESI - Também acompanho o Vogal na modificação.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO E MODIFICARAM O DISPOSITIVO DA SENTENÇA.