



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO

Número Único: 1000683-38.2017.8.11.0003

Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198)

Assunto: [Antecipação de Tutela / Tutela Específica, Bens Públicos]

Relator: Des(a). MARIA EROTIDES KNEIP BARANJAK

***Turma Julgadora:** [DES(A). MARIA EROTIDES KNEIP BARANJAK, DES(A). HELENA MARIA BEZERRA RAMOS, DES(A). MARCIO VIDAL]*

Parte(s):

[NELSON RODRIGUES DA CRUZ - CPF: 513.056.401-44 (APELANTE), MARIA ISABEL AMORIM PEREIRA PORTELA - CPF: 255.098.883-34 (ADVOGADO), ELIANE RODRIGUES DOS SANTOS CRUZ - CPF: 024.417.001-03 (APELANTE), JOSE NILDO DA SILVA FERREIRA - CPF: 006.268.241-50 (APELADO), TATIANE BONISSONI - CPF: 002.878.390-52 (ADVOGADO), GLEICE SILVA DE JESUS - CPF: 034.637.071-01 (APELADO), MUNICIPIO DE RONDONOPOLIS - CNPJ: 03.347.101/0001-21 (APELADO), MUNICIPIO DE RONDONOPOLIS - CNPJ: 03.347.101/0001-21 (REPRESENTANTE), SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO (APELADO), ROGERIO DANIEL DE OLIVEIRA - CPF: 003.844.091-13 (APELADO), AURELIO DIAS DOS SANTOS - CPF: 037.526.131-14 (ADVOGADO), JOABE TEIXEIRA DE OLIVEIRA - CPF: 468.252.821-15 (ADVOGADO)]

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO do Tribunal de Justiça do

Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). MARCIO VIDAL, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **POR UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO.**

E M E N T A

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - FINALIDADE DE CONCESSÃO DA ESCRITURA DEFINITIVA - VENDA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL – VENDAS SUCESSIVAS – ADQUIRENTE DE BOA-FÉ - PENDÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA TOTALIDADE IMÓVEL PERANTE O MUNICÍPIO – VEDAÇÃO LEGAL – RECURSO DESPROVIDO.

1. Não é questão do Apelante ser adquirente de boa-fé, mas sim de impossibilidade jurídica do pedido, posto que o art. 37 da Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano), proíbe a venda de parte (fração) do imóvel ou o seu desmembramento sem o devido registro.

2. Imprescindível é a regularização fundiária para posterior realização de processo de desmembramento de fração do imóvel.

3. Recurso de Apelação desprovido.

R E L A T Ó R I O

EXMA. SRA. DESA. MARIA EROTIDES KNEIP

Egrégia Câmara:

Trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por NELSON RODRIGUES DA CRUZ contra decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara Especializada da Comarca de Rondonópolis que, na Ação de Obrigação de Dar e Fazer Documento para Registro de Imóvel nº 1000683-38.2017.811.0003, julgou improcedente o pedido do Autor.

O que ensejou a propositura da presente ação foi o fato do Apelante ter adquirido uma fração de imóvel de terceira pessoa e impedido de realizar o seu registro pelo fato do imóvel encontra-se o seu domínio em nome do Município de Rondonópolis.

Pretende a outorga de escritura pública definitiva acerca da fração do imóvel.

Em suas razões recursais, limitou o Apelante em afirmar que é adquirente de boa-fé.

Contrarrazões apresentadas no Id. 14453005.

Não há manifestação da d. Procuradoria Geral de Justiça.

É o relatório.

V O T O

EXMA. SRA. DESA. MARIA EROTIDES KNEIP

(Relatora)

Egrégia Câmara:

Antes de analisar a questão meritória, faço uma breve

digressão dos fatos.

Segundo o Apelante, este realizou contrato de compra e venda com os requeridos José Nildo e Gleice Silva, cujo objeto era uma fração do lote 15, localizado na Rua 10, quadra 03, Bairro Jardim Liberdade II, sendo que o lote está registrado sob a matrícula n.º 82878 no Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, cujo domínio da propriedade encontra-se em nome da Prefeitura do Município de Rondonópolis.

Narra que o imóvel havia sido doado pelo Município em favor da Associação de Desenvolvimento Econômico – Banco da Gente, a fim de que o alienasse em favor de pessoas carentes.

Após passar por processo de seleção, foi vendido para os requeridos José Nildo e Gleice Silva, os quais venderam em favor do autor uma parte (fração) deste imóvel e outra parte para o Sr. Rogério Daniel de Oliveira.

Alega que, ao tentar desmembrar a quota parte do lhe cabe foi impedido pelo Município de Rondonópolis e pela Secretaria de Habitação, os quais indeferiram o pleito aduzindo que o imóvel não poderia ser fracionado, sem, contudo, trazer aos autos as razões do indeferimento.

Desta forma, pretende seja outorgada a escritura definitiva da fração do imóvel.

São estes, em breve síntese, os fatos que originaram o presente feito.

Diante dos fatos acima relatados, a questão central a ser dirimida no presente feito é saber se o Apelante, após adquirir fração de imóvel por sucessivas alienações onerosas (contrato de compra e venda), poderia desmembrar tal fração de imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis e, por conseguinte, obter a sua escritura definitiva.

A primeira vista, poderia ser uma questão singela a qual esta Câmara já está acostumada a lidar, como é o caso das ações de adjudicação

compulsória onde há várias alienações sucessivas de imóveis da extinta COHAB.

Entretanto, o presente caso apresenta duas peculiaridades, quais sejam: a) não se trata de mera adjudicação para entrega de título de domínio, mas sim de desmembrar fração de um imóvel; b) expresse impedimento legal que veda a transmissão de fração de bem, antes devido processo de regularização fundiária.

Com relação a peculiaridade de desmembramento de fração de imóvel, a mesma é admitida pelo próprio Apelante, desde a sua exposição fática na exordial da presente ação ordinária.

Já com relação à segunda peculiaridade, faço a seguinte ponderação.

Faço constar inicialmente que o Município de Rondonópolis afirmou em sua peça de defesa (contestação) que o imóvel descrito na exordial foi doado (por meio de desafetação e legislação pertinente) à Associação de Desenvolvimento Econômico de Rondonópolis – Banco da Gente por meio da Lei Municipal nº 4786/2006.

Entretanto, tal lei não foi juntada aos autos e, embora a lei não tenha sido anexada aos autos, é fato que o imóvel pertence à Prefeitura do Município de Rondonópolis desde 2008 (pelo menos), conforme se pode observar na matrícula anexada no Id. 14452963.

Há um Contrato de Compra e Venda celebrado entre a Associação de Desenvolvimento Econômico de Rondonópolis e o Sr. José Nildo da Silva Ferreira e Gleice Silva de Jesus em 15/09/2006, do imóvel (na sua totalidade), conforme Id. 14441612, 14441613 e 14441614.

Posteriormente, a Sr^a Gleice Silva de Jesus vendeu o imóvel (também na sua integralidade), por meio de Contrato de Compra e Venda, ao Sr. Nelson Rodrigues da Cruz, ora Apelante, em 08/06/2015, conforme se pode observar no contrato acostado no Id. 14441618.

Uma circunstância bastante interessante a ser consignada e destacada é o fato do Apelante afirmar que adquiriu parte do imóvel (fração) e a outra fração do imóvel ter sido vendida ao Sr. Rogério Daniel de Oliveira.

Entretanto, as relações contratuais acima mencionadas se referem à integralidade do imóvel.

Outra circunstância que não pode escapar aos olhos desta operadora do Direito é a existência de processo de regularização fundiária, em nome de Rogério Daniel de Oliveira, em trâmite perante o Município de Rondonópolis, o qual se refere à TODO o imóvel e não apenas em relação à sua FRAÇÃO (Id. 14452965).

Importante ressaltar que a regularização fundiária acima mencionada encontra com parecer jurídico favorável ao Sr. Rogério Daniel de Oliveira, conforme se pode observar no Id. 14452966.

Desta forma, questiona-se:

Como declarar o Apelante possuidor de fração de imóvel e, por conseguinte determinar a realização de seu desmembramento com expedição de escritura definitiva sendo que as relações contratuais onerosas (compra e venda) entabuladas desde a sua origem se referem à integralidade do mesmo?

Como determinar o desmembramento do imóvel, sendo que o processo de regularização fundiária é em relação à sua integralidade?

A resposta, definitivamente, converge para a impossibilidade.

Como se pode observar, não é questão do Apelante ser adquirente de boa-fé ou não, mas sim de impossibilidade jurídica do pedido, posto que o art. 37 da Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano), proíbe a venda de parte (fração) do imóvel ou o seu desmembramento sem o devido registro.

Assim está redigido o referido dispositivo legal, *in verbis*:

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Em situação bastante similar ao presente feito, assim julgou este Sodalício,

in verbis:

AGRAVO REGIMENTAL - APELAÇÃO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL - PRETENSÃO DE TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE - AUSÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO E INDIVIDUALIZAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO - REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA - AFRONTA À LEI DE PARCELAMENTO URBANO (Nº 6.766/79) - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - CONDENAÇÃO EM CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - POSSIBILIDADE - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Pretendida a adjudicação mas não estando o imóvel devidamente desmembrado e individualizado no registro imobiliário, extingue-se o processo por impossibilidade jurídica do pedido. É possível a condenação de beneficiário da justiça gratuita aos ônus sucumbenciais, que poderão ser pagos em até 5 anos se alterada a situação econômica. Do contrário, a obrigação ficará prescrita (art. 12, Lei n. 1.060/50). (TJ/MT - N.U 0182852-87.2015.8.11.0000, RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 27/01/2016, Publicado no DJE 01/02/2016)

No mesmo sentido é a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de

São Paulo, *in verbis:*

APELAÇÃO – Ação de obrigação de fazer - Município de Itapetininga – Regularização fundiária - Assentamento de interesse social - Parcelamento de solo urbano - Pretensão voltada a compelir a municipalidade à imediata regularização da situação jurídica de lote de terreno alienado, por averbação registrária, e à imediata outorga da escritura definitiva de venda e compra respectiva - Ausência de interesse de agir ante a inutilidade da prestação jurisdicional desgarrada da regularização do loteamento na forma da lei e da prévia existência jurídica da unidade imobiliária (lote) via registro predial do loteamento regularizado - Loteamento ainda não registrado quer no quadro da Lei Federal nº 6.766/1971, quer no quadro da Lei Federal nº 11.977/2009 - Impossibilidade de transmissão de domínio do lote - Municipalidade que está

promovendo a regularização fundiária, dentro do devido processo legal, conforme a Lei Municipal nº 5.680/2012 - Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito, por ausência do interesse de agir, bem decretada - RECURSO DESPROVIDO. (TJ/SP; Apelação Cível 1005327-87.2014.8.26.0269; Relator (a): Vicente de Abreu Amadei; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Itapetininga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/10/2015; Data de Registro: 22/10/2015)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Ação julgada procedente - CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE PARTE IDEAL DE IMÓVEL, MATRÍCULA DE ÁREA MAIOR – Alegação de não recebimento de escritura pública de venda e compra, através de cartório extrajudicial, por se cuidar de área remanescente de parte ideal, ou registro na matrícula, em virtude de regulamento proibitivo, quando a matrícula possui várias alienações de partes ideais - Alegação de posse mansa, pacífica e de justo título há mais de quinze anos - Pretensão de abertura de matrícula através da ação de usucapião - VIA PROCESSUAL INADEQUADA – Caracterização de Loteamento irregular sem parcelamento de solo urbano – Lei de Registros Públicos que não permite registro de sentença declaratória de usucapião sem regularidade do parcelamento do solo - ESTATUTO DA CIDADE - Obrigação Constitucional e legal de estruturação, execução de planejamento a fim de atender as exigências do plano diretor, visando a ordenação da cidade como política de desenvolvimento e expansão urbana para posterior obtenção de matrícula perante o Registro de Imóveis – Precedentes – Interesse jurídico dos alienantes compromissários cedentes, que não compuseram o polo passivo – Notícia de falecimento - Supostos sucessores denominados cedentes – Menor qualificada como impúbere – Pessoa absolutamente incapaz - Não manifestação/autorização de alienação de imóvel através do Ministério Público – Nulidade insanável – Aplicação do artigo 198, I, do Código Civil, prazo de prescrição que não corre contra incapaz – Inexistência de prazo aquisitivo de usucapião extraordinário - Reforma da sentença – Improcedência da ação - Recurso provido. (TJ/SP; Apelação Cível 4004530-22.2013.8.26.0099; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2019; Data de Registro: 12/07/2019) (NEGRITEI)

Nesse norte, imprescindível é a regularização fundiária para posterior realização de processo de desmembramento de fração do imóvel.

Diante do acima exposto, conheço do presente Recurso de Apelação, mas NEGOU-LHE PROVIMENTO.

É como voto.

Data da sessão: Cuiabá-MT, 07/12/2020