Órgão	5ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0001418-80.2014.8.07.0011
APELANTE(S)	ARDEMIO JOAO BRIXNER
APELADO(S)	ESPOLIO DE IRMA ANTON,ESPOLIO DE ALFONZ ANTON,ESPOLIO DE GUNTHER ANTON,THOMAS MICHAEL ANTON e MANUELA DE CAMPOS ANTON
Relatora	Desembargadora MARIA IVATÔNIA
Acórdão Nº	1357216

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. CIVIL. AÇÕES DECLARATÓRIAS. PROCESSOS CONEXOS. PROPRIEDADE DE IMÓVEIS. COMPRA E VENDA. FRACIONAMENTO IRREGULAR. ESCADA PONTEANA. NEGOCIOS JURÍDICOS. PLANOS DA EXISTÊNCIA, VALIDADE E EFICÁCIA. LEI 6.766/1979. INVALIDADE DO OBJETO. SENTENÇA MANTIDA.
1. Negócios jurídicos submetem-se a análise dos planos da existência, da validade e da eficácia da Escada Ponteana, elaborada por Pontes de Miranda, ou seja, *"Plano da existência, plano da validade e plano da eficácia são os três planos nos quais a mente humana deve sucessivamente examinar o negócio jurídico, a fim de verificar se ele obtém plena realização."* (Azevedo, Antônio Junqueira de, Negócio Jurídico: existência, validade e eficácia – 4ª edição, São Paulo, Saraiva, 2002, p.24). O plano da existência refere-se aos pressupostos que darão substrato mínimo para que o negócio possa produzir efeitos e condiciona os demais planos; somente se pode perquirir invalidade (nulidade ou anulabilidade) e ineficácia se o ato existir juridicamente. **1.1.** Hipótese em que existência do negócio definida em sentença; porém, definida sua invalidade: parcelamento irregular do imóvel e venda a terceiros em desrespeito às exigências legais, violando o disposto no art. 37 da Lei 6.766/1979, que dispõe ser "*vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado*".
2. Recursos conhecidos e desprovidos.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, MARIA IVATÔNIA - Relatora, FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - 1º Vogal e JOSAPHÁ FRANCISCO DOS SANTOS - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 28 de Julho de 2021

Desembargadora MARIA IVATÔNIA
Presidente e Relatora

RELATÓRIO

LAURINDO SÉRGIO, WANDA LÚCIA MENDONÇA SÉRGIO e ARDÊMIO JOÃO BRIXNER interpuseram apelações contra sentenças proferidas em duas ações declaratórias por eles ajuizadas – a primeira em 21/2/2014, por LAURINDO E WANDA, processo n. 0001160-70.2014.8.07.0011 – ID 17979883; a segunda em 7/3/2014, por ARDÊMIO JOÃO BRIXNER, processo n. 0001418-80.2014.8.07.0011– ID 23317487) em desfavor de ESPOLIO DE IRMA ANTON, ESPOLIO DE ALFONZ ANTON, ESPOLIO DE GUNTHER ANTON, THOMAS MICHAEL ANTON E MANUELA DE CAMPOS ANTON.

Adoto, em parte, o relatório da sentença de cada um dos processos.
Relatório da sentença proferida no processo n. 0001160-70.2014.8.07.0011:

"*Trata-se de ação de declaração de propriedade imóvel ajuizada por WANDA LUCIA MENDONCA SERGIO e LAURINDO SERGIO em face ESPOLIO DE IRMA ANTON, ESPOLIO DE ALFONZ ANTON, MANUELLA DE CAMPOS ANTON, THOMAS MICHAEL ANTON, ESPOLIO DE GUNTHER ANTON.*
Segundo a petição inicial, os Autores, através de documento firmado em 06 de dezembro de 1994, adquiriram do Sr. ALFONS FRANZ ANTON e sua esposa, Sra. IRMA ANTON, 3.000,00m2 do lote de terreno n'07, do Conjunto 01 - MSPW Quadra 03 - Brasília (DF), correspondente à fração n'02, com edificação de uma casa, pelo valor de R$75.000,00 (setenta e cinco mil reais) (Setenta e cinco mil reais), os quais foram devidamente pagos. Na mesma ocasião, os Autores passaram a exercer, imediatamente, a posse do imóvel, realizando reformas e aumentando a casa ali existente, ocupando o imóvel mansa e pacificamente.
Após apresentação dos fundamentos, pedem que seja "DECLARADA A AQUISIÇÃO E DECLARADA A PROPRIEDADE EXCLUSIVA DOS AUTORES SOBRE A FRAÇÃO D DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE, correspondente à fração ideal de 12,5% do imóvel em estão, com área total de com ÁREA TOTAL DE 2.500,00m2 (sendo 2.100m2 de áre total, mais área comum de 400m2) , determinando a expedição de CART DE AJUDICAÇÃO em nome dos suplicantes, a fim de que sej procedido ao registro perante a matrícula n° 11542, do Cartório d 40 Ofício de Registro Imobiliário do DF'. [sic]
Os réus foram citados e não responderam.
Foi admitida a assistência de Janúncio Azevedo, conforme id Num. 25384886 - Pág. 2. Ele defendeu que o bem era objeto de penhora e não poderia ter sido vendido, conforme id Num. 23286531 - Pág. 2.
Os autores se manifestaram e defenderam a aquisição da propriedade.
Decido" – ID 17981237, pp. 1/2.

Relatório da sentença proferida no processo n. 0001418-80.2014.8.07.0011:
"Cuida-se de ação declaratória ajuizada por ARDEMIO JOAO BRIXNER em face de ESPOLIO DE ALFONZ ANTON; ESPOLIO DE IRMA ANTON; MANUELA DE CAMPOS ANTON; ESPOLIO DE GUNTHER ANTON e THOMAS MICHAEL ANTON.
O autor alega que os legais proprietários Alfons Franz Anton e sua mulher Irma Anton dividiram em 06 frações seu lote de terreno n. 07, do conjunto 01, antigo conjunto 508, na MSPW Quadra 03, Brasília-DF, e, que então, em 10 de maio de 1983 adquiriu cerca de 18% desse lote. Posteriormente, adquiriu mais 4%, ora totalizando 22%, na fração denominada como F. Disse que na oportunidade não promoveu o registro no cartório do imóvel por impossibilidade legal, mas, que em 2006 o Plano Diretor de Ocupação foi aprovado. Disse que os proprietários faleceram, bem como o sucessor deles, Gunther Anaton, e que até hoje tramita a ação de inventário (sendo Manuella de Campos Anton a única sucessora de todos eles). Disse que teme que eventuais credores dos extintos pretendem se apropriar de seu bem imóvel. Assim, pede antecipação de tutela para deferir a escritura em seu nome. Pede, ao final, a declaração de aquisição da propriedade do imóvel e registro da escritura no CRI.
Os réus foram citados e não responderam.
É o relatório.
Decido." — (ID 23317848, p. 1).

Os pedidos foram julgados improcedentes em ambos os processos.
Dispositivo da sentença proferida no processo n. 0001160-70.2014.8.07.0011:
"Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS.
Declaro resolvido o mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Arcará a parte autora com as custas processuais e honorários em favor assistente Janúncio Azevedo, arbitrados estes em 10% sobre o valor da causa, com apoio no artigo 121 e 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Esse valor é fixado com atenção ao grau de zelo do profissional; ao lugar de prestação do serviço; a natureza e importância da causa; assim como o trabalho realizado pelo(a) advogado(a) e o tempo exigido para o seu serviço – curto, se comparado a outras causas (incisos I a IV, do §2º, do artigo 85 do CPC).
Após o trânsito em julgado, findada a fase de cumprimento de sentença, intime-se a parte sucumbente, apenas por publicação no DJE, para que seja feito o pagamento das custas processuais no prazo de até 15 (quinze) dias. Depois, arquivem-se os autos nos termos do Provimento-Geral da Corregedoria do TJDFT.
Sentença registrada eletronicamente nesta data. Publique-se. Intimem-se por publicação no DJE ou vista pessoal, caso exista esta prerrogativa." (ID 17981237, p. 5)

Dispositivo da sentença proferida no processo n. 0001418-80.2014.8.07.0011:
"*Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS.*
Declaro resolvido o mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.
Arcará a parte autora com as custas processuais. Sem condenação em honorários advocatícios, porque não houve resposta.
I. Ao arquivo, após o trânsito em julgado e pagamento das custas finais pelo autor." – ID 23317848, p. 6.

No processo n. 0001160-70.2014.8.07.0011, WANDA LÚCIA MENDONÇA SÉRGIO e LAURINDO SÉRGIO apelam (ID 17981240, p. 1). Nas razões recursais (ID 17981240, pp. 2 a 24), requerem, preliminarmente, concessão de gratuidade de justiça. No mérito, alegam aquisição e pagamento do imóvel em questão, sustentando justo título. Argumentam não ter sido o imóvel desmembrado "*até a presente data, em razão do falecimento dos seus proprietários originários, Sr.*

ALFONS FRANZ ANTON e IRMA ANTON, bem como a existência de inventário em andamento." – ID 17981240, p. 10. Aduzem ainda que a legislação aplicável à época "*não permitia o desmembramento do imóvel naquela localidade*" (ID 17981240, p. 10). Asseveram:

> "*Igualmente, data venia, não merece prosperar a tese esposada na r. sentença, porquanto, o Sr. Alfons ainda realizou, em vida, projeto e PLANO DE OCUPAÇÃO, a fim de proceder, posteriormente, ao desmembramento do imóvel e instituição de condomínio, já que o imóvel foi subdividido em 06 Unidades (frações) - (da A até a F), vide documento ID 23280590 e 23280644.*
> *Os Apelantes permaneceram com a FRAÇÃO D, com ÁREA TOTAL DE 2.100,00m², devido à necessidade de reserva de área comum (400,00m²), conforme consta do PLANO DE OCUPAÇÃO, assinado pelo próprio Sr. Alfons, pelas arquitetas autoras do projeto, e que FOI DEVIDAMENTE APROVADO PELA ADMINISTRAÇÃO REGINAL DO PARK WAY (RA XXIV), e pelo CREA-DF, em 27/11/2006, conforme documento ID 23280644.*
> *Portanto, data maxima venia, os Apelantes não tiveram a oportunidade providenciar o desmembramento muito menos o registro da compra e venda de fração do imóvel, junto ao C.R.I., pois pouco tempo após a realização do projeto de desmembramento, em 07/10/2008 veio a falecer o Sr. Alfons.*
> *Não obstante, ao contrário do que registra a r. sentença, tanto os Apelantes pediram uma "conduta" do falecido Sr. Alfons, que houve o ajuizamento da Ação de INTERDITO PROIBITÓRIO - processo nº2003.01.1.16072-0, este reconheceu o direito de compra do imóvel objeto da presente lide, ou seja, emitiu declaração de vontade de que os Apelantes passaram a dispor de 2.500m², para compensação de valores até então devidos, vide ata de audiência.*
> *Insta frisar que os Apelantes tentaram de várias formas proteger a fração então adquirida com tanto esforço, inclusive com pedido de habilitação nos autos do inventário – processo nº INVENTÁRIO – Nº27.527-9, perante a Vara de Órfãos de Brasília, o qual, uma vez digitalizado, passou a ter a numeração 2014.01.1.117519-9, tendo sido reconhecido posteriormente em decisão proferida naqueles autos que a fração fora adqurida pelos Apelantes, pois vejamos:*
> *( )*" – ID 17981240, pp. 11/12.

Sustentam ter adquirido o imóvel, quitado e comprovado sua posse antes da penhora. Alegam que "*não assiste razão à r. sentença, porquanto, ao afirmar que o 'Alfons Franz Anton não poderia dispor do imóvel em 2003, id Num. 23285150 - Pág. 3, se não havia sido aberto inventário de sua esposa", equivoca-se, mesmo porque, JÁ HAVIA INVENTÁRIO EM ANDAMENTO – PROCESSO Nº27.527-9, QUE TRAMITAVA perante a 1ª Vara de Órfãos de Brasília, o qual, uma vez digitalizado, passou a ter a numeração 2014.01.1.117519-9. O inventário foi finalizado, tendo a MMª Juíza prolatado sentença, confirmando a existência de frações e que estas que em que pese o imóvel estar registrado em nome do Sr. Alfonz*." – ID 17981240, p. 20.

Defendem ter sido o imóvel em discussão fracionado e vendido para várias famílias "*inclusive a família dos Apelantes, que residem ali por mais de 30 (trinta) anos, de forma mansa pacífica e com título válido*" (ID 17981240, p. 22). Requerem reforma da sentença para declarar o direito à propriedade sobre a fração do imóvel que alegam lhes pertencer.

Pleiteiam ao final:

> "*PRELIMINARMENTE, a concessão dos benefícios da JUSTIÇA GRATUITA, por não reunirem os Apelantes condições de arcar com as custas e despesas processuais, conforme amplamente comprovado.*
> *Requer ainda seja dado efeito suspensivo ao presente recurso.*
> *Meritoriamente, seja dado CONHECIMENTO E PROVIMENTO ao presente recurso de APELAÇÃO, para que seja REFORMADA, IN TOTUM, a r. sentença proferida, PROFERINDO-SE NOVO JULGAMENTO, a fim de JULGAR TOTALMENTE PROCEDENTES A AÇÃO DECLARATÓRIA, em face da demonstração de certeza das condições da aquisição da fração do imóvel, por ser única e verdadeira demonstração de direito e JUSTIÇA!!!*" – ID 17981240, pp. 23/24.

Sem preparo ante o requerimento de gratuidade de justiça.

Não apresentadas contrarrazões ao apelo (ID 18567787).

Instados a regularizar sua representação processual (ID 21664612), WANDA LÚCIA MENDONÇA SÉRGIO e LAURINDO SÉRGIO (requerentes) cumpriram o comando (IDs 21837260 e 21837262).

Pela decisão de ID 22189277, deferida gratuidade de justiça a WANDA LÚCIA e LAURINDO SÉRGIO (requerentes).

No processo n. 0001418-80.2014.8.07.0011, ARDEMIO JOÃO BRIXNER (requerente) apela (ID 23317854, p. 1). Nas razões recursais, (ID 23317854, pp. 2 a 15), alega ter restado demonstrado que adquiriu e pagou pelo imóvel em questão, afirmando ter justo título. Argumenta ocupar o imóvel há mais de 37 (trinta e sete) anos de maneira interrupta e sem oposição. Sustenta não ter sido o imóvel desmembrado até a presente data em razão do falecimento dos proprietários originários, Alfonz Anton e Irma Anton, bem como em razão de processo de inventário em andamento. Aduz que a legislação da época não permitia o desmembramento do imóvel naquela localidade. Afirma ter Alfonz, ainda em vida, realizado projeto e plano de ocupação para desmembramento posterior e instituição de condomínio, tendo em vista o desmembramento do imóvel em 6 (seis) frações. Argumenta que "*sem o registro do desmembramento do imóvel não há como haver o registro junto ao cartório imobiliário*" (ID 23317854, p. 6).

Sustenta ter permanecido "*com a FRAÇÃO F, com ÁREA TOTAL DE DE 3.696,00m², devido à necessidade de reserva de área comum (704,00m²), conforme consta do PLANO DE OCUPAÇÃO, assinado pelo próprio Sr. Alfons, pelas arquitetas autoras do projeto, e que FOI DEVIDAMENTE APROVADO PELA ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO PARK WAY (RA XXIV), e pelo CREA-DF, em 27/11/2006, conforme documento ID 2329637*." – ID 23317854, p. 7.

Ressaltou que o "*desmembramento estava em andamento, porém, o Apelante não teve a oportunidade finalizar o desmembramento, muito menos o registro da escritura firmada pelos antigos proprietário* [sic], *junto ao C.R.I., pois pouco tempo após a realização do projeto de desmembramento, em 07/10/2008 veio a falecer o Sr. Alfons*." – ID 23317854, p. 7.

Requereu ao final:

"*PRELIMINARMENTE, seja dado efeito suspensivo ao presente recurso. Meritoriamente, seja dado CONHECIMENTO E PROVIMENTO ao presente recurso de APELAÇÃO, para que seja REFORMADA, IN TOTUM, a r. sentença proferida, PROFERINDO-SE NOVO JULGAMENTO, a fim de JULGAR TOTALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS DA AÇÃO DECLARATÓRIA, em face da demonstração de certeza das condições da aquisição da fração do imóvel, por ser única e verdadeira demonstração de direito e JUSTIÇA!!!*" – ID 23317854, p. 15.

Preparo recolhido (ID 23317856.).

Não apresentadas contrarrazões ao apelo (ID 23317864).

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - Relatora

Processos conexos em razão de mesma causa de pedir – aquisição de imóvel localizado na SMPW, Quadra 03, Lote 07 – e pedido de declaração de propriedade do imóvel, seja da fração D, referente aos apelantes WANDA LUCIA MENDONCA SERGIO e LAURINDO SERGIO, seja da fração F, referente ao apelante ARDÊMIO JOÃO BRIXNER. Análise dos recursos que ocorrerá conjuntamente.

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade, conheço de ambos os recursos interpostos e os recebo nos efeitos devolutivo e suspensivo (CPC/2015, art. 1.012, *caput*).

Sem prejudiciais ou preliminares, adentro ao mérito recursal.

MÉRITO RECURSAL

LAURINDO SÉRGIO, WANDA LÚCIA MENDONÇA SÉRGIO e ARDÊMIO JOÃO BRIXNER interpuseram apelações contra sentenças proferidas em duas ações declaratórias por eles ajuizadas – a primeira em 21/2/2014, por LAURINDO E WANDA, processo n. 0001160-70.2014.8.07.0011 – ID 17979883; a segunda em 7/3/2014, por ARDÊMIO JOÃO BRIXNER, processo n. 0001418-80.2014.8.07.0011 – ID 23317487) em desfavor de ESPOLIO DE IRMA ANTON, ESPOLIO DE ALFONZ ANTON, ESPOLIO DE GUNTHER ANTON, THOMAS MICHAEL ANTON E MANUELA DE CAMPOS ANTON, pedidos julgados improcedentes.

Nos autos 0001160-70.2014.8.07.0011, a controvérsia cinge-se a analisar se válido o negócio jurídico realizado entre LAURINDO SÉRGIO, WANDA LÚCIA MENDONÇA SÉRGIO e os falecidos ALFONZ e IRMA ANTON quanto a direitos sobre parte ocupada por LAURINDO E WANDA no imóvel SMPW, Quadra 03, Lote 07, Fração D, com a consequente declaração de propriedade.

Nos autos 0001418-80.2014.8.07.0011, a controvérsia cinge-se a analisar se válido o negócio jurídico realizado entre ARDÊMIO JOÃO BRIXNER e os falecidos ALFONZ e IRMA ANTON quanto a direitos sobre parte ocupada por ARDÊMIO no imóvel SMPW, Quadra 03, Lote 07, Fração F, com a consequente declaração de propriedade.

Negócios jurídicos sujeitam-se a análise nos planos da existência, da validade e da eficácia da Escada Ponteana, elaborada por Pontes de Miranda, ou seja, *"Plano da existência, plano da validade e plano da eficácia são os três planos nos quais a mente humana deve sucessivamente examinar o negócio jurídico, a fim de verificar se ele obtém plena realização"* (Azevedo, Antônio Junqueira de, Negócio Jurídico: existência, validade e eficácia – 4ª edição, São Paulo, Saraiva, 2002, p.24).

O plano da existência refere-se aos pressupostos que darão substrato mínimo para que o negócio possa produzir efeitos, e condiciona os demais planos, de modo que somente se pode falar em ato inválido (nulo ou anulável) e ineficaz se o ato existe juridicamente.

Em ambos os processos, existência do negócio definida em sentença; porém, considerada sua invalidade:

"*Ora, o recibo do id Num. 23280510 - Pág. 1 e demais seguintes não são título registráveis no Cartório do Registro de Imóvel. E, na verdade, além de não terem a possibilidade de serem registrados no CRI, havia penhora sobre o bem, conforme id Num. 23280558 - Pág. 1.*

Além disso tudo, nota-se que o lote não foi desmembrado, id Num. 23280558 - Pág. 1. Não há matrícula individualizada. Pretendem os autores, na verdade, burlar todos os requisitos previstos nos artigos 2º, §2º; 10; 12 e 18 da Lei nº. 6.766/1979, sem prévio desmembramento do imóvel. Não podem ser dispensados os requisitos legais para o desmembramento do lote como um todo e realizar-se o registro, com inobservância de vários artigos legais. Ressalto que os autores não pediram uma conduta dos espólios para regularização do desmembramento e registro da compra e venda, ou emissão de declaração de vontade, nos termos do art. 501 do CPC. Pediram que este Juízo olvide-se de todas as etapas e requisitos legais para reconhecer a compra e venda de imóvel. Não há como. A compra e venda não foi válida, uma vez que, além de não existir escritura pública, ela não foi registrada e sequer há desmembramento prévio do lote, precedido de registro do plano do id Num. 23280590 - Pág. 1. Mesmo que

tenha sido aprovado o plano de parcelamento, id Num. 23280590 - Pág. 1, ele não foi registrado. Todas as etapas legais para a aquisição da propriedade imóvel não foram cumpridas.

Por outro lado, o propósito do acordo do Num. 23280674 - Pág. 1foi claramente de fraudar a execução registrada na matrícula, id Num. 23280558 - Pág. 1, como dito no próprio termo. A penhora foi registrada em 28/09/1995. Como dito também na sentença do id Num. 23285150 - Pág. 3, Alfons Franz Anton não poderia dispor do imóvel em 2003, id Num. 23285150 - Pág. 3, se não havia sido aberto inventário de sua esposa." – ID 17981237, pp. 4/5, autos nº 0001160-70.2014.8.07.0011.

"*No presente caso, foi juntada escritura assinada na década de 1980, mas ela não foi registrada.*

Nota-se, também, que o lote não foi desmembrado, id 23293619. Não há matrícula individualizada.

Há até plano aprovado pela Administração Regional, mas que não foi registrado na matrícula, id Num. 23293637 - Pág. 1.

Pretendem o autor, na verdade, burlar todos os requisitos previstos nos artigos 2º, §2º; 10; 12 e 18 da Lei nº. 6.766/1979, sem prévio desmembramento do imóvel. Não podem ser dispensados os requisitos legais para o desmembramento do lote como um todo e realizar-se o registro, com inobservância de vários artigos legais. Ressalto que o autor não pediu uma conduta dos espólios para regularização do desmembramento e registro da compra e venda, ou emissão de declaração de vontade, nos termos do art. 501 do CPC. Pediram que este Juízo olvide-se de todas as etapas e requisitos legais para reconhecer a compra e venda de imóvel. Não há como. A compra e venda não se consumou nos termos legais, uma vez que, apesar de existir escritura pública, ela não foi registrada e sequer há desmembramento prévio do lote, precedido de registro do plano. Mesmo que tenha sido aprovado o plano de parcelamento, ele não foi registrado. Todas as etapas legais para a aquisição da propriedade imóvel não foram cumpridas. E, por isso, a declaração requerida não pode proferida." – ID 23317848, pp. 5/6, autos nº 0001418-80.2014.8.07.0011

Ou seja, existiu negócio jurídico entre as partes; entretanto, definida a invalidade da compra e venda por não cumprimento de todas as exigências legais para aquisição da propriedade imóvel.

Os apelantes LAURINDO, WANDA e ARDÊMIO impugnam tal fundamentação.

Nos autos nº 0001160-70.2014.8.07.0011, LAURINDO e WANDA asseveram ter sido realizado plano de ocupação por ALFONS para efetivação do desmembramento do imóvel, que havia sido subdividido em 6 (seis) frações, desmembramento e o registro da compra e venda não levados a efeito em razão do falecimento de ALFONS em 7/10/2008:

"*Igualmente, data venia, não merece prosperar a tese esposada na r. sentença, porquanto, o Sr. Alfons ainda realizou, em vida, projeto e PLANO DE OCUPAÇÃO, a fim de proceder, posteriormente, ao desmembramento do imóvel e instituição de condomínio, já que o imóvel foi subdividido em 06 Unidades (frações) - (da A até a F), vide documento ID 23280590 e 23280644.*

Os Apelantes permaneceram com a FRAÇÃO D, com ÁREA TOTAL DE 2.100,00m², devido à necessidade de reserva de área comum (400,00m²), conforme consta do PLANO DE OCUPAÇÃO, assinado pelo próprio Sr. Alfons, pelas arquitetas autoras do projeto, e que FOI DEVIDAMENTE APROVADO PELA ADMINISTRAÇÃO REGINAL DO PARK WAY (RA XXIV), e pelo CREA-DF, em 27/11/2006, conforme documento ID 23280644.

Portanto, data maxima venia, os Apelantes não tiveram a oportunidade providenciar o desmembramento muito menos o registro da compra e venda de fração do imóvel, junto ao C.R.I., pois pouco tempo após a realização do projeto de desmembramento, em 07/10/2008 veio a falecer o Sr. Alfons.

Não obstante, ao contrário do que registra a r. sentença, tanto os Apelantes pediram uma "conduta" do falecido Sr. Alfons, que houve o ajuizamento da Ação de INTERDITO PROIBITÓRIO - processo nº2003.01.1.16072-0, este reconheceu o direito de compra do imóvel objeto da presente lide, ou seja, emitiu declaração de vontade de que os Apelantes passaram a dispor de 2.500m², para compensação de valores até então devidos, vide ata de audiência.

Insta frisar que os Apelantes tentaram de várias formas proteger a fração então adquirida com tanto esforço, inclusive com pedido de habilitação nos autos do inventário – processo nº INVENTÁRIO – Nº27.527-9, perante a Vara de Órfãos de Brasília, o qual, uma vez digitalizado, passou a ter a numeração 2014.01.1.117519-9, tendo sido reconhecido posteriormente em decisão proferida naqueles autos que a fração fora adqurida pelos Apelantes, pois vejamos:

( )" – ID 17981240, pp. 11/12.

No processo n. 0001418-80.2014.8.07.0011, ARDÊMIO vale-se dos mesmos argumentos. Sustenta não ter sido o imóvel desmembrado até a presente data em razão do falecimento dos proprietários originários, Alfonz Anton e Irma Anton, bem como em razão de processo de inventário em andamento. Aduz que a legislação da época não permitia o desmembramento do imóvel naquela localidade. E Alfonz, ainda em vida, levou a efeito projeto e plano de ocupação para posterior desmembramento do local e instituição de condomínio. Argumenta que "*sem o registro do desmembramento do imóvel não há como haver o registro junto ao cartório imobiliário*" (ID 23317854, p. 6).

Coube-lhe "*a FRAÇÃO F, com ÁREA TOTAL DE DE 3.696,00m², devido à necessidade de reserva de área comum (704,00m²), conforme consta do PLANO DE OCUPAÇÃO, assinado pelo próprio Sr. Alfons, pelas arquitetas autoras do projeto, e que FOI DEVIDAMENTE APROVADO PELA ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO PARK WAY (RA XXIV), e pelo CREA-DF, em 27/11/2006, conforme documento ID 2329637*" – ID 23317854, p. 7.

Ressaltou que o "*desmembramento estava em andamento, porém, o Apelante não teve a oportunidade finalizar o desmembramento, muito menos o registro da escritura firmada pelos antigos proprietário* [sic], *junto ao C.R.I., pois pouco tempo após a realização do projeto de desmembramento, em 07/10/2008 veio a falecer o Sr. Alfons*" – ID 23317854, p. 7.

Nenhuma razão.

O imóvel em questão, localizado no lote 07, conjunto 508, Setor MSPW/Sul, cuja aquisição de frações se discute em ambos os autos, não teve qualquer registro de desmembramento, como as próprias partes asseveram. Certidão de matrícula emitida em 30/1/2020, juntada nos autos nº 0001160-70.2014.8.07.0011 (ID 17981229), demonstra que o registro do imóvel corresponde a área total de 20.000m², proprietários Alfons Franz Anton e Irma Anton.

Embora a afirmação de que desmembramento que não se efetivou em razão do falecimento de Alfonz, afirmação que não se presta a afastar irregularidade de fracionamento do imóvel.

A Lei 6.766/1979 preceitua no art. 2º que "*O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes*".

E conceitua loteamento e desmembramento:

"*Art. 2º. ( ) § 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.*

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

E o art. 37 da Lei 6.766/1979 define ser "*vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado*".

Portanto, escorreita a definição em sentença de invalidade da compra e venda com base na Lei 6.766/1979.

Por oportuno:

"*CIVIL E PROCESUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. IMÓVEL IRREGULAR. ILICITUDE DO OBJETO. NULIDADE DO CONTRATO. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NÃO DEVIDA.*

1. O artigo 37 da Lei nº 6.766/79 veda a venda ou a promessa de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

2. A cessão, a qualquer título, dos direitos incidentes sobre bem imóvel irregular, constitui negócio jurídico nulo, em razão da ilicitude do seu objeto, a teor do disposto nos artigos 144 e 166, ambos do Código Civil.

3. A declaração de nulidade do contrato de cessão de direitos impõe o retorno das partes ao status quo ante, mediante a restituição dos valores pagos, por aquele que efetivamente os recebeu.

4. Não é devida a compensação por dano moral àquele que, ao optar por realizar negócio jurídico cujo objeto é ilícito, assume o risco pela ocorrência dos transtornos decorrentes.

5. Apelação conhecida e parcialmente provida. Maioria" (Acórdão 1174230, 20160710170468APC, Relator: FÁTIMA RAFAEL, 3ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 15/5/2019, publicado no DJE: 31/5/2019. Pág.: 11692/11695)

Assim é que nenhum reparo pode ser oposto à conclusão definida nas sentenças recorridas.

DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS

Os ônus sucumbenciais foram assim definidos:

"Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS.

Declaro resolvido o mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Arcará a parte autora com as custas processuais e honorários em favor assistente Janúncio Azevedo, arbitrados estes em 10% sobre o valor da causa, com apoio no artigo 121 e 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Esse valor é fixado com atenção ao grau de zelo do profissional; ao lugar de prestação do serviço; a natureza e importância da causa; assim como o trabalho realizado pelo(a) advogado(a) e o tempo exigido para o seu serviço – curto, se comparado a outras causas (incisos I a IV, do §2º, do artigo 85 do CPC).

Após o trânsito em julgado, findada a fase de cumprimento de sentença, intime-se a parte sucumbente, apenas por publicação no DJE, para que seja feito o pagamento das custas processuais no prazo de até 15 (quinze) dias. Depois, arquivem-se os autos nos termos do Provimento-Geral da Corregedoria do TJDFT.

Sentença registrada eletronicamente nesta data. Publique-se. Intimem-se por publicação no DJE ou vista pessoal, caso exista esta prerrogativa" (ID 17981237, p. 5, processo n. 0001160-70.2014.8.07.0011)

"*Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS.*

Declaro resolvido o mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Arcará a parte autora com as custas processuais. Sem condenação em honorários advocatícios, porque não houve resposta.

I. Ao arquivo, após o trânsito em julgado e pagamento das custas finais pelo autor." – ID 23317848, p. 6, processo n. 0001418-80.2014.8.07.0011)

Negado provimento aos apelos, distribuição dos ônus sucumbenciais que deve ser mantida.

DOS HONORÁRIOS RECURSAIS

O §11 do art. 85 do CPC estabelece que o Tribunal, ao julgar o recurso, deverá majorar os honorários fixados anteriormente, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, o Superior Tribunal de Justiça definiu que majoração da verba honorária recursal, na forma do art. 85, §11 do CPC, exige a presença cumulativa dos seguintes requisitos: **a)** que a decisão recorrida tenha sido publicada a partir de 18/3/2016, quando entrou em vigor o CPC/2015 (Enunciado Administrativo número 7 do STJ); **b)** que a verba honorária sucumbencial seja devida no feito em que interposto o recurso desde a origem; **c)** que a conclusão do julgamento seja pelo não conhecimento ou desprovimento do recurso, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Por outro lado, não haverá fixação de honorários recursais no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso não conhecido integralmente ou não provido; assim como no caso de terem sido atingidos anteriormente os limites previstos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/2015 (**STJ** - AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Rel. Ministro FELIX FISCHER, Rel. p/ Acórdão Ministro HERMAN BENJAMIN, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/12/2018, DJe 07/03/2019; AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017; EDcl no AgInt no REsp 1573573/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 08/05/2017).

Seguindo a orientação do Superior Tribunal de Justiça, negado provimento aos recursos de LAURINDO SÉRGIO E WANDA LUCIA MENDONÇA SERGIO (processo nº 0001160-70.2014.8.07.0011), majoro os honorários da sucumbência originária para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa em favor do causídico Janúncio Azevedo.

Não fixados honorários advocatícios nos autos nº 0001418-80.2014.8.07.0011, não há falar em majoração.

Ante o exposto, conheço dos recursos e, na extensão, **nego-lhes provimento**.

Majoro os honorários advocatícios em grau recursal para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa em favor do causídico Janúncio Azevedo, observada a gratuidade de justiça deferida a LAURINDO e WANDA (art. 98, § 3º do CPC).

É como voto.

O Senhor Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - 1º Vogal
Com o relator

O Senhor Desembargador JOSAPHÁ FRANCISCO DOS SANTOS - 2º Vogal
Com o relator

DECISÃO

CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME.