

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS**Órgão** 8ª Turma Cível**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0720560-20.2018.8.07.0001**APELANTE(S)** VERTICAL PROJETO LIVERPOOL LTDA**APELADO(S)** SYLTON DE MORAES SANCHES e MARIA EUGENIA MARTINEZ SANCHES**Relator** Desembargador MARIO-ZAM BELMIRO**Acórdão N°** 1318056**EMENTA**

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. HIPOTECA DO TERRENO. QUITAÇÃO DO PREÇO. ESCRITURA PÚBLICA. OUTORGA. RECUSA DA VENDEDORA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. POSSIBILIDADE. *ASTREINTES*. DESCABIMENTO.

1. Pago integralmente o preço pelo promitente adquirente de unidade autônoma em prédio construído por meio de incorporação imobiliária de apartamentos, recusando a vendedora em outorgar a escritura pública, é possível a adjudicação compulsória decretada judicialmente, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil de 2002.
2. Se o título a ser levado para transferência do domínio no cartório de registro de imóveis é resultante de decreto judicial, descabe imposição de *astreintes* como coerção para a construtora outorgar escritura pública, uma vez que não haverá mais necessidade da lavratura do ato cartorário.
3. O fato de o terreno sobre o qual foi construído o prédio haver sido dado em hipoteca a agente financeiro não impede a transcrição do título individual no álbum imobiliário, porquanto tal gravame não tem eficácia em relação aos compradores.
4. O equívoco na sentença que julgou procedente o pedido inicial de adjudicação compulsória, mas determinou à vendedora que outorgue a escritura pública sob pena de multa, pode ser corrigido no julgamento da apelação, porquanto se trata de erro material suscetível à convalidação de ofício.
5. Preliminar rejeitada. Recurso parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, MARIO-ZAM BELMIRO - Relator, NÍDIA CORRÊA LIMA - 1º Vogal e DIAULAS COSTA RIBEIRO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador MARIO-ZAM BELMIRO, em proferir a seguinte decisão: PRELIMINAR REJEITADA.RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 11 de Fevereiro de 2021

Desembargador MARIO-ZAM BELMIRO
Presidente e Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de apelação (ID 14455330) interposta por VERTICAL PROJETO LIVERPOOL LTDA., em face de sentença (ID 14455320) prolatada nos autos da ação de obrigação de fazer ajuizada por SYLTON DE MORAES SANCHES e MARIA EUGÊNIA MARTINEZ SANCHES em desfavor da apelante, em que o MM. Juiz, julgou procedentes os pedidos deduzidos na inicial e condenou a ré a outorgar aos autores escritura pública de compra e venda do imóvel matriculado sob n.º 240.600, inscrito no 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, no prazo de até 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), para cada matrícula.

Em razão da sucumbência, imputou-se à demandada o pagamento, em favor da parte contrária, de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, com base no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Em sede de apelo, defende a incorporadora, ora apelante, a necessidade de reforma da r. sentença, atribuindo à Caixa Econômica Federal – CEF, terceiro estranho à relação processual que ora se investiga, a responsabilidade pela obrigação de fazer a que foi condenada. Reivindica, desse modo, o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que não ostenta competência para proceder a baixa no gravame hipotecário que recai sobre o imóvel indicado na peça de ingresso.

Insurge-se contra a imputação ao pagamento da multa indicada no édito guerreado, declarando-se impedida de ultimar a escrituração imobiliária vindicada pela parte adversa.

Contrarrazões pelo não provimento do recurso (ID 10087511).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador **MARIO-ZAM BELMIRO - Relator**



TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Gabinete do Desembargador Mário-Zam Belmiro Rosa

NÚMERO DO PROCESSO: 0720560-20.2018.8.07.0001

CLASSE JUDICIAL: APELAÇÃO CÍVEL (198)

APELANTE: VERTICAL PROJETO LIVERPOOL LTDA

APELADO: SYLTON DE MORAES SANCHES, MARIA EUGENIA MARTINEZ SANCHES

V O T O

Admito e recebo a apelação no duplo efeito. Também conheço do recurso, presentes os requisitos legais.

Versa a presente demanda sobre a licitude dos promitentes adquirentes de bem imóvel, ante a comprovação da respectiva quitação de pagamento, em exigir da construtora alienante a baixa do gravame hipotecário bem como a outorga da correspondente escritura pública definitiva.

Em sede de apelo, defende a incorporadora, ora apelante, a necessidade de reforma da r. sentença, atribuindo à Caixa Econômica Federal – CEF, terceiro estranho à relação processual que ora se investiga, a responsabilidade pela obrigação de fazer a que foi condenada. Reivindica, desse modo, o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que não ostenta competência para proceder a baixa no gravame hipotecário que recai sobre o imóvel indicado na peça de ingresso.

Antes de adentrar ao mérito, mister analisar a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* suscitada pela ré.

Inconteste a legitimidade da demandada para figurar no polo passivo da demanda, eis que os instrumentos contratuais coligidos aos autos (IDs 14454652/14454657) apontam VERTICAL PROJETO LIVERPOOL LTDA. como alienante da unidade habitacional elencada na exordial.

Rejeito a preliminar e passo ao exame da prejudicial de mérito.

Relevante ao deslinde da demanda é o teor do art. 1.418 do Código Civil, que assim determina:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente

vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Em sua defesa, condiciona a sociedade empresária ré a efetivação da obrigação perseguida pelos demandantes ao desate da lide em trâmite sob o nº 24582-88.2017.4.01.3400.

Reveja-se excerto integrante da peça de apelo de ID 14455331:

(...)

É fato demonstrado nos autos que foi firmado um contrato entre a Caixa Econômica Federal e a Apelante, e há valores que não foram repassados pela instituição financeira à Construtora. Em decorrência disso, a construtora deixou de efetivar o pagamento do financiamento até que seja regularizado o repasse financeiro, problema que está sendo discutido diretamente com o Agente Financeiro nos autos do Processo nº 24582-88.2017.4.01.3400.

(...)

Inadmissível, contudo, que a existência de eventual conflito de interesses entre VERTICAL PROJETO LIVERPOOL LTDA. e CEF venha a comprometer o exercício do direito, previsto no art. 1.418 da Lei substantiva civil, garantido aos recorridos.

Da leitura mais detida do caderno processual eletrônico, verifica-se, ademais, que os autores trouxeram aos autos prova inequívoca do pagamento integral do preço da unidade habitacional descrita na exordial, conforme impresso de ID 20117275 – processo de referência.

Cumpra esclarecer, além disso, que a demandada não logrou êxito em trazer aos presentes autos prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito autoral. Ressalte-se a incidência à espécie do entendimento, constante da Súmula 308 exarada pelo colendo Superior Tribunal de Justiça:

Súmula Nº 308 - A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Desse modo, o fato de o terreno sobre o qual foi construído o prédio haver sido dado em hipoteca a agente financeiro não impede a transcrição do título individual no álbum imobiliário, porquanto tal gravame não tem eficácia em relação aos compradores.

Ademais, ao adimplir totalmente o preço avençado e ante à recusa da vendedora de outorga da correspondente escritura pública, os promitentes adquirentes de unidade autônoma integrante de prédio construído por meio de incorporação imobiliária de apartamentos fazem jus à decretação judicial de adjudicação compulsória do bem negociado, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil de 2002.

Por oportuno, trago à colação arestos desta Casa de Justiça sobre o tema em apreço. Confira-se:

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITOS. COMPROVAÇÃO. QUITAÇÃO. RECUSA INJUSTIFICADA.

1. Os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil estabelecem que o promitente comprador possui direito real à aquisição do imóvel, objeto de contrato de promessa de compra e venda público ou particular, sem cláusula de arrependimento, registrado no cartório competente, cuja outorga da escritura definitiva pode ser exigida do promitente vendedor, de terceiros ou de quem esse direito foi concedido.

2. Consignado na sentença da ação civil pública nº 2009.01.1.008043-2 que incumbe ao BRB a liberação da alienação fiduciária aos adquirentes que comprovem a quitação, bem como a possibilidade de recebimento das parcelas devidas ou financiamento àqueles que não comprovarem o pagamento, considera-se válida a quitação por ele efetuada.

3. Comprovado o cumprimento das obrigações contratuais e a recusa da promitente vendedora à pretensão de escrituração da unidade alienada, deve ser concedida a adjudicação compulsória.

4. Recurso conhecido e desprovido.

(Acórdão 1272695, 07106576420198070020, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 4/8/2020, publicado no DJE: 20/8/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CODHAB. POSSIBILIDADE. IMÓVEL QUITADO. CESSÃO DE DIREITOS. REGULARIDADE. SENTENÇA MANTIDA.

1. A adjudicação compulsória constitui demanda cuja finalidade é suprir judicialmente a omissão do titular do domínio de imóvel em outorgar a escritura definitiva ao compromissário comprador, razão pela qual deve ser proposta contra aquele que detém condições para tal transferência.

2. As condicionantes para o direito à adjudicação, nos termos da Lei Civil (arts. 1.417 e 1.418), são a comprovação do negócio jurídico por meio de instrumento público ou particular, a não pactuação de cláusula de arrependimento, a recusa do vendedor na outorga da escritura e o adimplemento do requerente, ou seja, a quitação do valor.

3. Quando comprovada a regularidade da cadeia de cessão de direitos em relação ao imóvel, com a previsão de outorga de direitos para legalização do imóvel e respectiva quitação do preço, deve ser deferida a adjudicação compulsória. (Precedentes).

4. Apelação conhecida e não provida.

(Acórdão 1196917, 00022448220048070003, Relator: SIMONE LUCINDO, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 21/8/2019, publicado no DJE: 5/9/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Extrai-se dos autos, ainda, que o anseio autoral, encartado no petítório de ID 14454648, não guarda consonância com os comandos lançados no dispositivo do decisório guerreado, ensejando reforma.

Ressalte-se que, perante a negativa da promissória alienante de outorga da escritura definitiva do imóvel e o pagamento total do preço pelo promitente comprador, a sentença proferida em ação de adjudicação compulsória desencadeia efeitos distintos daqueles que emanam da decisão prolatada em sede de demanda respaldada em obrigação de fazer.

Enquanto a primeira, título translativo de propriedade, transfere, por si só, o domínio do imóvel, a segunda, amparada no caráter pessoal do direito discutido, apenas impõe ao réu o dever de entregar ao adquirente, dentro de determinado lapso temporal, a escritura do bem transacionado. Convém registrar, ainda, que a transmissão da propriedade, no segundo caso, só se aperfeiçoa com a devida inscrição do título no Registro de Imóveis.

Nesse sentido, confira-se:

DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. PRETENSÃO FORMULADA EM FACE DA CODHAB - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL. IMÓVEL INSERIDO EM PROGRAMA HABITACIONAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DOS DIREITOS. TRANSMISSÃO SEM PRÉVIA ANUÊNCIA DA ENTIDADE GESTORA DO PROGRAMA (CODHAB). INEXISTÊNCIA DA VEDAÇÃO. CONTRATO ANTERIOR À LEI DISTRITAL Nº 3.877/06. CONTRATAÇÃO ORIGINÁRIA CELEBRADA COM A SOCIEDADE DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - SHIS. SUCESSÃO PELA CODHAB. CESSÃO DE DIREITOS. ÓBICE INEXISTENTE À ÉPOCA DA CELEBRAÇÃO. ATO JURÍDICO PERFEITO. SUJEIÇÃO ÀS INFLEXÕES DA LEI SUBSEQUENTE. IMPOSSIBILIDADE. SALVAGUARDA CONSTITUCIONAL LEGAL. SEGURANÇA JURÍDICA. PRESERVAÇÃO DO ATO JURÍDICO PERFEITAMENTE ALINHADO E DO DIREITO ADQUIRIDO. PREÇO. QUITAÇÃO. FATO INCONTROVERSO. TRANSMISSÃO AO CESSIONÁRIO. IMPERATIVO LEGAL. VALOR DA CAUSA. IMPUGNAÇÃO. MENSURAÇÃO SEGUNDO A EXPRESSÃO DO DIREITO CONTROVERTIDO. IDENTIFICAÇÃO COM O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL LITIGIOSO. ADEQUAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. IMPUTAÇÃO À EMPRESA PÚBLICA VENCIDA. PARTE VENCEDORA. PATROCÍNIO PELA DEFENSORIA PÚBLICA. ALCANCE DA SÚMULA 421 DO STJ. CONFUSÃO. INEXISTÊNCIA. IMPUTAÇÃO LEGAL E IMPERATIVA. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. INCIDÊNCIA. SENTENÇA E APELO FORMULADOS SOB A ÉGIDE DA NOVA CODIFICAÇÃO PROCESSUAL CIVIL (NCPC, ART. 85, §§ 1º, 2º E 11).

(...)

3. A adjudicação compulsória é resguardada ao promitente comprador ou cessionário de direito real que, quitando o preço convencionado na promessa ou cessão, não obtém a outorga da escritura definitiva de compra e venda proveniente do alienante/cedente indispensável à consolidação da propriedade em seu nome, seja por impossibilidade material decorrente da ausência do vendedor seja em razão de injusta recusa dele derivada, valendo a sentença que confere a tutela como título apto a ensejar a transmissão do domínio (CC, art. 1.418; Decreto-lei nº 58/37, art. 22). 4. Evidenciado o adimplemento integral das obrigações assimiladas pelo promitente comprador originário em face da promitente vendedora, deve ser viabilizada a adjudicação compulsória do imóvel em favor do cessionário se não sobeja óbice legal ou contratual à consumação da transmissão de domínio, à medida em que, a par de comprovada a cadeia de transmissão do imóvel, restaram implementadas as condições necessárias à transcrição do bem em favor dos atuais detentores dos direitos dele derivados.

(...)

8. *Apelação conhecida e desprovida. Honorários recursais fixados. Unânime.*

(Acórdão 1229050, 07075565920188070018, Relator: TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 5/2/2020, publicado no PJe: 17/2/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Com efeito, o equívoco na sentença que julgou procedente o pedido inicial de adjudicação compulsória, mas determinou à vendedora que outorgue a escritura pública, sob pena de multa, pode ser corrigido no julgamento desta apelação, uma vez que se trata de erro material suscetível à convalidação de ofício.

Insurge-se, ainda, a recorrente contra a imputação ao pagamento da multa indicada no édito guerreado, declarando-se impedida de ultimar a escrituração imobiliária vindicada pela parte adversa.

Sabe-se que as *astreintes* constituem medida coercitiva, destinada a obrigar o devedor ao cumprimento da obrigação, tendo a egrégia Corte Infraconstitucional assentado: “As *astreintes* não têm caráter punitivo, mas coercitivo e tem a finalidade de pressionar o réu ao cumprimento da ordem judicial” (AgRg no AREsp 419.485/RS, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 04-12-2014, DJe 19-12-2014).

Contudo, se o título a ser levado para transferência do domínio no cartório de registro de imóveis é resultante de decreto judicial, como no caso sob análise, descabe imposição de *astreintes* como coerção para a construtora outorgar escritura pública, vez que não haverá mais necessidade da lavratura do ato cartorário.

Nesse sentido, afigura-se desnecessária a imputação da penalidade consagrada no édito hostilizado, eis que inaplicável ao caso.

Por tais fundamentos, **dou parcial provimento** ao recurso para, reformando a sentença, exonerar a demandada da penalidade de multa fixada e determinar, de ofício, a adjudicação compulsória do bem litigioso aos autores, valendo este acórdão como título translativo de domínio, mediante registro, desde que satisfeitas as exigências pertinentes e substituindo-se, assim, a declaração de vontade da ré.

Em face do parcial provimento do apelo, deixo de majorar a verba honorária devida, consoante entendimento desta egrégia Turma, na linha de orientação do colendo STJ.

É o meu voto.

A Senhora Desembargadora NÍDIA CORRÊA LIMA - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

PRELIMINAR REJEITADA.RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.