



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

4ª Câmara Cível

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

Agravante: Padrão Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda.

Agravado: Jessé Paiva de Moura

Des. Relator: Tenório dos Santos

**EMENTA: DIREITO CIVIL, DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL. RECURSO DE AGRAVO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO TERMINATIVA EM SEDE DE APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. QUITAÇÃO DO PREÇO. DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA. RECALCITRÂNCIA DA APELANTE EM OUTORGAR ESCRITURA DEFINITIVA. IMOTIVADA. RECURSO DE AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.** 1. *In casu*, é incontroverso o pagamento integral do preço estipulado no compromisso de compra e venda. 2. As alegações da empresa ré, no sentido de que existem débitos vinculados ao imóvel, não se sustentam. 3. Requisitos legais para a adjudicação compulsória regularmente preenchidos. 4. Recurso de Agravo a que se nega provimento por unanimidade de votos.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Recurso de Agravo nº 0253632-3/02, **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a 4ª Câmara Cível deste Tribunal, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, na conformidade do relatório, do voto, notas taquigráficas e demais peças processuais que integram este julgado.

Recife, 21/3/13.

  
Tenório dos Santos

Des. Relator



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

4ª Câmara Cível

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

Agravante: Padrão Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda.

Agravado: Jessé Paiva de Moura

Des. Relator: Tenório dos Santos

**RELATÓRIO E VOTO**

Padrão Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda. manejou o presente recurso de agravo, insurgindo-se contra decisão terminativa da lavra desta Relatoria que, com fulcro no caput do art. 557 do CPC, negou seguimento ao recurso de apelação interposto pela agravante, por entender que o juízo a quo agiu com acerto ao julgar procedente a ação de adjudicação compulsória ajuizada pela ora agravado.

A empresa agravante, em suas razões recursais, busca a alteração do *decisum* alegando que não promoveu a outorga da escritura de compra e venda do imóvel descrito nos autos, pois o autor não teria logrado em comprovar a quitação do preço total do bem, assim como não teria demonstrado o efetivo adimplemento de tributos e débitos previdenciários pretensamente vinculados ao bem em foco.

Por fim, requer que seja dado provimento ao presente agravo para que a decisão monocrática hostilizada seja reformada e os pedidos vestibulares sejam julgados improcedentes.

É o relatório, no essencial.

Bem a propósito, a decisão agravada tem o seguinte teor:

**"Cuida-se de recurso de apelação manejado em face da sentença proferida pelo juízo da 27ª Vara Cível da Capital, que nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória nº 001.2005.013468-0, julgou procedentes os pedidos exordiais, para**



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

condenar a empresa ré a promover a outorga da escritura definitiva do imóvel descrito nos autos. Em suas razões recursais (fls. 119/127) a empresa ré busca, em síntese, a reforma da sentença, aduzindo que não poderia outorgar a escritura pública do imóvel em foco, haja vista a ausência de comprovação acerca da quitação do preço do imóvel, bem como a presença de débitos tributários e de INSS. Despacho de fls. 129 dos autos recebendo o recurso em ambos os efeitos. A parte autora não ofertou contrarrazões, conforme se infere da certidão às fls. 131. Despacho de fls. 132, determinando a subida dos autos ao Tribunal. É o relatório, no essencial. DECIDO Preconiza o art. 557 do CPC: *"O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com Súmula ou com Jurisprudência dominante do respectivo Tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior"*. Interpretando-se a norma cogente invocada, o Relator pode negar seguimento a recurso quando este se mostre manifesta e flagrantemente improcedente. *In casu*, na atual dinâmica forense, que exige maior celeridade processual, não vislumbro como retardar a solução definitiva da lide. O cerne da questão posta cinge-se a constatar se a empresa apelante tem a obrigação de promover a outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel descrito nos autos, para que o autor possa registrar o bem no respectivo cartório de registro de imóveis. Antes de adentrar no mérito propriamente dito, oportuno pontuar a situação fática narrada nos autos. Nesse diapasão, insta mencionar que o imóvel objeto da presente lide fora adquirido originariamente por Dione Gomes de Moura que, em tal momento, era a cônjuge do autor Jessé de Paiva Moura. Para tanto, foi celebrado instrumento particular de compromisso de compra e venda entre a mencionada Sra. Dione Gomes de Moura e a empresa Barbosa e Melo Ltda. que, por sua vez, era a responsável pela edificação do bem. Ocorre que a citada empresa Barbosa e Melo Ltda. negociou o citado empreendimento habitacional com a empresa Trigueiro Construções e Incorporações Ltda. que, dessa forma, ficou responsável pela conclusão da referida edificação. Contudo, não obstante o supramencionado compromisso assumido



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

pela empresa Trigueiro Construções e Incorporações Ltda., a indigitada obra foi novamente repassada, dessa vez para a ré Padrão Comércio e Incorporação de Imóveis que, por seu turno, finalizou e entregou o imóvel. De rigor consignar que, durante o período transcorrido entre a compra do imóvel e a sua efetiva entrega, o autor veio a se separar de Dione Gomes de Moura, a compradora originária do imóvel. Nesse particular, cumpre esclarecer que, por ocasião de divórcio consensual, ficou acordado que a propriedade do aludido imóvel ficaria com o autor, conforme se infere da Carta de Sentença às fls. 24/30. Com efeito, o autor sustenta que ao tentar promover a escritura pública do indigitado imóvel, foi surpreendido com a informação de que o proprietário do bem seria a empresa ré, ou seja, a Padrão Comércio e Incorporação de Imóveis. Nesse contexto, o apelado enviou notificação extrajudicial a apelante (fls. 44/45), pugnando para que esta lhe cedesse o direito de titularidade do imóvel. Ocorre que a apelante negou-se a conferir ao autor a outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, em razão da pretensa existência de débitos junto ao INSS. Pois bem. Segundo Durval Salge Junior, a adjudicação compulsória é o *"ato processual determinado pelo juiz, por meio do qual se determina a entrega do imóvel ou outorga da escritura definitiva dele, ante a recusa do demandado de assim proceder"* (SALGE Jr, Durval. *Curso de Direito Imobiliário*. São Paulo, Legjur, 2009, sexta-parte, p. 01). O mencionado instituto está regido pelas disposições constantes do Decreto-Lei 58/37, bem como pelos artigos 466-A a 466-C, do CPC. Por sua vez, os arts. 1417 e 1418 do CC preceituam que: Art. 1.417. *Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.* 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.* Nesse turno, cumpre destacar que para o comprador



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

obter a escritura definitiva do imóvel pela via adjudicatória faz-se necessário a existência de um compromisso de compra e venda com a parte legitimada para transferir o domínio, a ausência de cláusula de arrependimento, a recusa injustificada do promitente vendedor em outorgar o domínio sobre o bem, assim como a demonstração da quitação total do preço. Do cotejo dos autos, verifico a concretude do direito perseguido pelo autor. Na hipótese, constata-se que o bem imóvel em questão fora efetivamente adquirido pela Sra. Dione Gomes de Moura que, naquela época, era a legítima esposa do apelado, conforme se infere do instrumento particular de compromisso de compra e venda às fls. 15/18. Por sua vez, as notas promissórias às fls. 19/21, comprovam a inequívoca quitação do preço total da avença, consoante a cláusula 5 (cinco) do instrumento contratual em foco (fls. 16). Com relação à propriedade do bem imóvel, a cláusula 7.1.2 da carta de sentença às fls. 24/30 comprova cabalmente que o patrimônio em foco tem como proprietário o autor Jessé Paiva de Moura. Destarte, conclui-se que o preço do imóvel fora totalmente quitado, bem como que é inquestionável a condição do autor de proprietário do bem. A empresa recorrente sustenta que não promoveu a outorga da escritura do imóvel em razão de o autor não ter demonstrado a quitação do valor total do preço do bem, assim como não ter comprovado o pagamento de tributos e de INSS. Com relação ao pagamento do preço do bem, não restam dúvidas acerca de sua plena quitação. Quanto ao pagamento de tributos e INSS, a empresa ré defende que a adquirente, Sra. Dione de Moura, teria anuído, quando da entrega do imóvel, em pagar um débito junto ao INSS que, por seu turno, teria sido rateado entre os proprietários das respectivas unidades habitacionais. Ocorre que, mesmo que considerarmos o mencionado ajuste entre a promitente compradora e a empresa ré, a existência de tal acordo não tem o condão de elidir a adjudicação compulsória do bem que já fora totalmente quitado. É notório que tais débitos, se existentes, não integram o valor do imóvel. Acaso existam dívidas da promitente compradora originária para, com a ré, tal crédito deve ser discutido em ação própria, não sendo cabível a utilização de tais



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

débitos como argumento para lastrear a improcedência do presente pedido de adjudicação compulsória. Ademais, cumpre esclarecer que o imóvel em questão já se encontrava devidamente quitado desde a avença firmada entre a Barbosa e Melo Ltda., o construtor originário, e a Trigueiro e Construções Ltda. (fls. 40/42). Nesse diapasão, destaco seguimento da bem posta decisão de primeiro grau: *"Insta registrar, ainda, que as exigências de comprovação de pagamento feitas pelo réu são absolutamente descabidas, vez que ao negociar o prédio com TRIGUEIRO E CONSTRUÇÕES LTDA., o apartamento objeto do feito já se encontrava quitado"* (fls. 112). Inclusive, cumpre mencionar que no referido instrumento de promessa de compra e venda (fls. 40/42) a TRIGUEIRO E CONSTRUÇÕES LTDA. se obriga a assinar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel discutido nos presentes autos. Dessa forma, devidamente demonstrado o pagamento total do preço do imóvel, aliado inexistência de cláusula de arrependimento e configurada a mora do promitente vendedor, conclui-se pela procedência do pedido de adjudicação compulsória formulado pelo autor. Acerca da matéria em apreço, trago a colação os seguintes arestos: Adjudicação compulsória. Prova suficiente da aquisição e pagamento do imóvel. Pagamento de despesas relativas à regularização do empreendimento perante à municipalidade que não está previsto no contrato e, bem por isso, não configura condição à outorga da escritura definitiva. Eventual existência de dívidas tributárias que possuem natureza propter rem não é óbice à escritura porque acompanham o imóvel independentemente de quem seja o detentor do domínio. Responsabilidade que é dos autores a partir da posse. Procedência mantida. Recurso improvido. (TJSP, 6093074600 SP, Relator: Maia da Cunha, Data de Julgamento: 18/12/2008, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/01/2009). ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. ART. 269, II, DO CPC. FALTA DE PAGAMENTO DE TRIBUTOS QUE NÃO IMPEDE A PROCEDÊNCIA DA POSTULAÇÃO E CONSEQÜENTE PROVIMENTO DO RECURSO. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70008854754, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo,



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

22  
0

Julgado em 15/06/2004) (TJRS, 70008854754 RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Data de Julgamento: 15/06/2004, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia). Adjudicação compulsória - Compromisso de venda e compra Quitação Fato incontroverso - Recurso provido. O direito à adjudicação compulsória requer prova da quitação e, na hipótese dos autos, é incontroverso o pagamento do preço estipulado no compromisso de compra e venda. (TJSP, 9069749102007826 SP 9069749-10.2007.8.26.0000, Relator: Jesus Lofrano, Data de Julgamento: 24/01/2012, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/01/2012). Dessa forma, devidamente preenchidos os requisitos para a adjudicação compulsória do bem descrito nos autos, conclui-se que sentença guerreada não carece de retoques, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos. Face o exposto, com fulcro nos artigos 557 do Código de Processo Civil c/c o art. 74 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, NEGO PROVIMENTO a presente apelação, de forma monocrática, para manter a r. sentença em todos os seus termos. Intimem-se. Publique-se. Após o trânsito em julgado, remetam-se os autos à Vara de origem. Recife, 27/8/12 Tenório dos Santos Des. Relator".

O Art. 557, §1º do CPC preceitua que a parte inconformada com a decisão do relator, pode provocar a análise do colegiado competente para conhecer do recurso mediante a interposição de agravo.

Segundo Marinoni, o recurso de agravo "apenas desobstrui a via normal do recurso originariamente interposto, permitindo o desembargo adequado da irresignação." (MARINONI, 2008, p. 583). Destarte, conclui-se que a finalidade da aludida espécie recursal é a de permitir a análise, pelo colegiado, do recurso julgado monocraticamente.

Com efeito, insta destacar que não obstante as alegações sustentadas pela concessionária agravante, verifica-se que o presente recurso não acrescenta



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

fundamentos que tenham o condão de modificar o entendimento explicitado na decisão terminativa proferida por esta Relatoria.

Conforme relatado, a empresa agravante pleiteia a modificação do julgado, repisando as teses fáticas já amplamente discutidas nos autos, quais sejam, que não promoveu a outorga da escritura de compra e venda do imóvel em foco em face da pretensa ausência de demonstração de pagamento do preço total do bem, assim como em razão da hipotética existência de débitos tributários e previdenciários impagos vinculados ao bem objeto da lide.

Com relação à arguição referente a suposta não comprovação da quitação integral do preço do imóvel, de rigor expor que o instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 15/18), em conjunto com as notas promissórias às fls. 19/21 comprovam **cabalmente** que o valor do imóvel fora integralmente adimplido.

Já com relação à alegação acerca da existência de supostos débitos tributários e previdenciários, o compromisso de promessa de compra e venda de fls. 40/42, tem o condão de dirimir quaisquer dúvidas.

Nesse particular, a cláusula 4 (quatro) do referido instrumento dispõe que:

*"Os imóveis acima individualizados, assim como as demais unidades que compõe o mencionado edifício, **se encontram inteiramente livres e desembaraçados de todos os ônus ou gravames de qualquer natureza, judiciais ou extrajudiciais, totalmente quites para com as fazendas públicas, federais, estaduais e municipais.**" (grifei).*

Atente-se, ainda, ao fato de que o aludido compromisso de promessa de compra e venda (fls. 40/42) traz em seu bojo determinação expressa no sentido de obrigar o promitente comprador a promover a outorga das respectivas





ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

escrituras definitivas de promessa de compra e venda.

Vejamos:

"(...) que, se compromete desde já, na qualidade de procuradora que fica da COMPROMITENTE a assinar as respectivas escrituras definitivas de compra e venda ou a que se fizer necessária, em favor dos promitentes compradores das unidades já prometidas em venda sob os nºs (...) Aplº 02 prometido a DIONE GOMES DE MOURA (...)".

Ora, quando a empresa recorrente assumiu o empreendimento junto a Trigueiro e Construções Ltda., o imóvel do autor já se encontrava plenamente quitado, não possuindo dívidas tributárias ou previdenciárias.

Assim, fácil perceber a completa inexistência de óbice legal ou contratual apto a impedir a realização da regular outorga da escritura definitiva de compra e venda do bem.

Inclusive, a redação do art. 15 do Decreto Lei nº 58/37 é bastante clara ao destacar que "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".

Na hipótese, é notório que o autor preencheu todos os requisitos legais, constantes do aludido art. 15 do DL nº 58/37, necessários a outorga da escritura de compra e venda.

Em verdade, beira o absurdo o ato da empresa agravante de condicionar a outorga da escritura de um bem comprovadamente quitado, a inócua demonstração, por parte do proprietário, do pagamento de valores já devidamente adimplidos desde a aquisição originária do imóvel.



ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Recurso de Agravo nº 0253632-3/02

Do mesmo modo, oportuno asseverar que a alegação de que a promitente compradora originária teria se comprometido a pagar débito junto ao INSS não tem o condão de impedir a adjudicação compulsória do imóvel, principalmente, se considerarmos que tributos de INSS não se vinculam ao imóvel, mas sim a vendedora.

Diante do exposto, não observo, no presente recurso, qualquer argumentação que venha ensejar modificação no posicionamento adotado na decisão agravada, posto que, como visto, encontra-se em sintonia com o entendimento dos Tribunais.

Isso posto, o meu voto é no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao presente recurso, mantendo incólume a decisão terminativa ora hostilizada.

Recife.

21/3/13

Tenório dos Santos

Des. Relator