

**4ª CÂMARA CÍVEL**

EDCL no RA na Apelação Cível nº 308162-3

Embgte: Cooperativa Habitacional Autofinanciada Inocoop – CHAF/INOCOOP LTDA

Embgdo: Ari Correia da Silva

Relator: Des. Eurico de Barros Correia Filho

**ACÓRDÃO**

EMENTA: PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COOPERATIVA HABITACIONAL. SOCIEDADE QUITAÇÃO DO PREÇO. ESCRITURA PÚBLICA. LAVRATURA. OMISSÃO. OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. TEORIA DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. *EXCEPCIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*. EMBARGOS ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES. DECISÃO UNÂNIME.

1. A adjudicação compulsória de que trata o art. 1.418 do Código Civil de 2002 não deve ser aplicada quando o promitente vendedor consistir em sociedade cooperativa, uma vez que estas são desprovidas do interesse de lucro, até porque são constituídas para prestar serviços aos associados nos termos dos arts. 3º e 4º da Lei nº 5764/1971.
2. Havendo previsão contratual, a recusa na outorga de escritura pública definitiva tem suporte na teoria do contrato não cumprido, ou seja, nos contratos bilaterais nenhum dos contratantes pode exigir o implemento do outro sem antes cumprir sua obrigação
3. Embargos Declaratórios acolhidos, com efeitos infringentes, para dar provimento ao Recurso de Apelação interposto pelo embargante e julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial pelo embargado. Decisão Unânime.

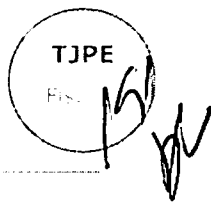
**ACÓRDÃO**

Acordam os desembargadores integrantes da 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, à unanimidade de votos, em **ACOLHER** os Embargos Declaratórios, conferido-lhes efeitos infringentes, de conformidade com o relatório e voto, que devidamente revistos e rubricados, passam a integrar este julgado.

Recife, 03 de julho de 2014.

  
**Eurico de Barros Correia Filho**  
Desembargador Relator

fwsd



**4ª CÂMARA CÍVEL**

EDCL no RA na Apelação Cível nº 308162-3

Embgte: Cooperativa Habitacional Autofinanciada Inocoop – CHAF/INOCOOP LTDA

Embgdo: Ari Correia da Silva

Relator: Des. Eurico de Barros Correia Filho

**RELATÓRIO**

**Cooperativa Habitacional Autofinanciada Inocoop – CHAF/INOCOOP LTDA** interpôs embargos de declaração em face do acórdão assim ementado:

*Ementa. Recurso de Agravo em face de decisão terminativa que negou seguimento a apelação. Empreendimento imobiliário. Cooperativa habitacional. Quitação do preço acordado. Escritura pública. Lavratura. Resistência indevida.*

*1. Alegação de que o custo da obra deve ser arcado por todos os cooperados e que a escritura somente deveria ser lavrada após a conclusão do empreendimento. Inacolhimento da pretensão. Aplicação da regra prevista no art. 1418 do CC/02. Precedentes do colendo Superior Tribunal de Justiça. Lavratura da escritura definitiva que não pode constituir moeda de troca ou meio de coação em desfavor dos cooperados.*

*2. Pretensão recursal que reflete mera renovação dos argumentos expendidos em contestação, no apelo e em recurso de agravo. Inexistência de qualquer fato novo ou elemento objetivo que justifique a reforma pretendida. Aplicação do entendimento consolidado no STJ de que a decisão se mantém pelos seus próprios fundamentos.*

*3. Improvimento do recurso. Decisão unânime.*

Nas razões dos presentes aclaratórios, limita-se a recorrente a defender que o “acórdão foi omissso em relação à prova dos autos”, pois o contrato previa taxativamente que as partes somente “depois de concluído o empreendimento e quitado seu custo, estará o associado em condições de receber a escritura definitiva pública ou particular” (fls. 180/181).

Neste aspecto, sustenta que ainda faltam construir 48 (quarenta e oito) apartamentos, razão pela qual a manutenção do acórdão poderá causar prejuízo a esses associados.

É o relatório.

Recife, 03 de julho de 2014.

Eurico de Barros Correia Filho  
Des. Relator

tc

**4ª CÂMARA CÍVEL**

EDCL no RA na Apelação Cível nº 308162-3

Embte: Cooperativa Habitacional Autofinanciada Inocoop - CHAF/INOCOOP LTDA

Embdo: Ari Correia da Silva

Relator: Des. Eurico de Barros Correia Filho

**VOTO**

A lide trata de uma Ação de Adjudicação Compulsória (Proc. nº 0051925-02.2011.8.17.0810) onde, segundo consta dos autos, as partes firmaram um "Termo de Compromisso de Participação em Empreendimento Habitacional", referente ao apartamento nº 102, do bloco 2 do imóvel denominado "Residencial da Barra", localizado na rua Gramado nº 136, Barra de Jangada, Jaboatão dos Guararapes/PE.

Acontece que mesmo após a quitação do preço, a embargante continua se recusando a passar a escritura definitiva em favor do apelado, aduzindo, para tanto, que somente após a conclusão de todo o empreendimento seria promovida a transferência formal da propriedade dos bens.

No julgamento da apelação manifestei entendimento em desfavor das razões apelatórias por considerar que negativa promovida pela apelante, ora embargante, seria indevida na medida em que o promitente-comprador adimpliu integralmente com os valores que lhe eram devidos, razão pela qual seria aplicável ao caso as disposições do art. 1418 do CC/02, que assim estabelece:

*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.*

Entretanto, entendo que a lide merece atenção no que tange a condição de cooperativa da embargante.

Com efeito, nos termos do contrato firmado pelas partes, notadamente, na cláusula 6.4, assim resta estabelecido (fls. 12):

*"6.4 - Somente depois de concluído o empreendimento e quitado o seu custo, estará o associado em condições de receber a escritura definitiva, pública ou particular, de compra e venda (...).*

Necessário registrar que as cooperativas são sociedades desprovidas do interesse de lucro até porque são constituídas para prestar serviços aos associados, nos termos dos arts. 3º e 4º da Lei nº 5764/1971, *in verbis*:

*Art. 3º Celebram contrato de sociedade cooperativa as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum, sem objetivo de lucro.*

*Art. 4º As cooperativas são sociedades de pessoas, com forma e natureza jurídica próprias, de natureza civil, não sujeitas a falência, constituídas para prestar serviços aos associados, distinguindo-se das demais sociedades pelas seguintes características:*

Ou seja, resta indubitável que a partir do momento em que as cooperativas não possuem interesse de lucro, bem como que as mesmas tem por objetivo a prestação de serviços comuns ao associado, refluio do entendimento anterior e compartilho com a tese da recorrente de que a lavratura da escritura definitiva somente deverá ocorrer após a conclusão do empreendimento.

Tanto é assim que a cláusula 8.1 e 8.2 do contrato estabelece, taxativamente, que cada associado deverá arcar com o custo efetivo do empreendimento, a saber:

*8.1 - O valor da unidade habitacional de que trata este Termo e que caber a Associado e que, igualmente ele vai caber pagar, corresponderá, rigorosamente, ao seu custo efetivo, incluída, neste custo, a parcela de pagamento da fração ideal de terreno do apartamento.*

*8.2 - Este custo efetivo será apurado com base no custo global do empreendimento habitacional e será revisto periodicamente, ao longo do empreendimento até o seu final, que será com o encerramento de todas as obras e serviços e o levantamento das despesas e ônus finais com sua execução. Este custo deverá estar totalmente fechado até 90 (noventa) dias após a conclusão do empreendimento habitacional.*

Consequentemente, a recusa na outorga da escritura definitiva tem suporte na teoria do contrato não cumprido, ou seja, nos contratos bilaterais nenhum dos contratantes pode exigir o implemento do outro sem antes cumprir sua obrigação.

Isto posto, voto no sentido de **acolher** os presentes embargos de declaração e, atribuindo os efeitos infringenciais pleiteados pela recorrente, reformar o acórdão embargado a fim de conceder provimento às pretensões recursais no sentido julgar improcedente os pedidos formulados na inicial, ou seja, reconhecendo como devida a recusa na lavratura da escritura definitiva pretendida pelo autor, invertendo, por conseguinte, os ônus sucumbenciais.

Recife, 03 de *Julho* de 2014.

*Eurico de Barros Correia Filho*  
Eurico de Barros Correia Filho  
Des. Relator

Tc