



Número: **0000742-75.2008.8.14.0035**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES**

Última distribuição : **03/02/2022**

Valor da causa: **R\$ 35.000,00**

Processo referência: **0000742-75.2008.8.14.0035**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
AMAZONIA INDUSTRIAL EXPORTADORA LTDA - ME (APELANTE)		ANTONIO EDSON DE OLIVEIRA MARINHO JUNIOR (ADVOGADO)	
SALOMAO MARINHO RIBEIRO (APELADO)		EVERALDO COSTA ALVES (ADVOGADO) MANOEL ALTEMAR MOUTINHO DE SOUZA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
6439936	21/09/2021 09:54	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
6327766	21/09/2021 09:54	<a href="#">Ementa</a>	Ementa
6327460	21/09/2021 09:54	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
6327455	21/09/2021 09:54	<a href="#">Relatório</a>	Relatório

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0000742-75.2008.8.14.0035**

APELANTE: AMAZONIA INDUSTRIAL EXPORTADORA LTDA - ME

APELADO: SALOMAO MARINHO RIBEIRO

**RELATOR(A):** Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES

### EMENTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA COM PEDIDO DE LIMINAR. PRELIMINARES DE CERCEAMENTO DE DEFESA PELA NEGATIVA DE NOVO LAUDO PERICIAL E INDEFERIMENTO DE PROVAS TESTEMUNHAIS. REJEITADAS. PROVA DO PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO. ACESSÃO INCORPORA-SE AO IMÓVEL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. Não ocorre cerceamento de defesa quando o julgador, a quem compete a direção do processo, valida a prova pericial produzida, considerando-a subsistente para a motivação de seu convencimento. Preliminar de cerceamento de defesa pela negativa de determinação de realização de novo laudo pericial rejeitada.
2. Não caracteriza cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal quando existirem, nos autos, elementos suficientes ao convencimento do julgador. Preliminar de cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal rejeitada.
3. O promitente comprador que cumpriu integralmente a obrigação assumida no contrato, pagando o preço avençado, tem direito à outorga da escritura pública.
4. Nos termos do artigo 79 do CC, “são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Reconhecido o solo como coisa principal, o que lhe incorpora a superfície (accessão) passa a pertencer ao dono daquele.
5. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida.

### RELATÓRIO



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE ÓBIDOS

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0000742-75.2008.8.14.0035

APELANTE: AMAZÔNIA INDUSTRIAL EXPORTADORA LTDA.

APELADOS: SALOMÃO MARINHO RIBEIRO E MARINA MARINHO RIBEIRO

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES. (RELATOR):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL (Id.5064576) interposta por AMAZÔNIA INDUSTRIAL EXPORTAÇÃO LTDA. em face de sentença (Id. 5064575) proferida pelo MM. Juízo da Vara Única de Óbidos que, nos autos da Ação de Outorga de Escritura Pública com Pedido de Liminar movida por SALOMÃO MARINHO RIBEIRO e MARINA MARINHO RIBEIRO, julgou procedente a ação.

Da inicial (Id. 5064498), extrai-se que a Ação de Outorga de Escritura Pública foi ajuizada com o objetivo de condenar o requerido, ora apelante, na obrigação de assinar escritura pública de aperfeiçoamento de compra e venda de um terreno sem edificação na Rua Siqueira Campos, s/n, Centro, adquirido em 29/03/2005, pelo valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Os autores, ora apelados, informam que por instrumento particular de compra e venda (recibo), lavrado em 29 de março de 2005, e devidamente assinado por vendedor e comprador, na presença de duas testemunhas, com reconhecimento de firma, adquiriram da empresa requerida, ora apelante, um imóvel urbano contendo as seguintes características e localização, conforme transcrição literal do recibo de compra e venda:

“ Um terreno sem edificação, situado nesta cidade de Óbidos, na Rua Siqueira Campos, s/n, centro, medindo pela Rua Siqueira Campos 8 m(oito metros) de frente, e de frente aos fundos pela Usina Amazônica Industrial Exportadora Ltda, 31,50 (trinta e um metro e meio), de frente ao fundo, e pelo lado esquerdo, com o terreno de Salomão Marinho Ribeiro, trinta (30m) metros, de frente aos fundos, e 10,80 (dez metros e oitenta centímetros) de largura nos fundos, com o Imóvel de Francisco Coelho & Cia, terreno este de legítima propriedade da vendedora. Ocupando uma área de 289 m5cm.”

Segue narrando que a negociação foi realizada com o Senhor Fortunato Chocron, legítimo representante da apelante e o pagamento ajustado foi realizado à vista. Porém, o apelante teria se recusado a outorgar a escritura pública definitiva, o que estaria impedindo os autores de exercer o direito de domínio, posse e uso do imóvel.

Narra que o apelante ajuizou Ação de Reintegração de Posse pleiteando parte da área vendida, sob o argumento de que o terreno não possuía nenhuma edificação.



Por fim, os autores informaram que pretendiam construir um hotel, entretanto, diante da inércia do apelado não puderam buscar junto às instituições financeiras recursos para custear o empreendimento.

Ao final requereram, liminarmente, que o requerido procedesse a feitura da Escritura Pública do Imóvel descrito na exordial em nome dos autores, ora apelados, a fim de aperfeiçoar o negócio jurídico entabulado e, no mérito, a procedência da ação. Anexou documentos.

Contestação apresentada, onde o requerido afirmou que os autores estavam tentando se apropriar indevidamente de parte da área edificada. Informou que o terreno alienado para os autores possui 8 metros de frente por 31,50 de fundos e que não está incluso na venda os pavilhões e banheiros agregados ao imóvel vizinho. Ao final, requereu que a ação fosse julgada improcedente (Id. 5064501).

Despacho indeferindo a tutela antecipada requerida (Id. 5064508).

Réplica à contestação apresentada, onde os apelados informara, que pretendia, tão somente, o direito correspondente à área adquirida junto à apelante e que já haviam construído no terreno em questão, um prédio comercial e residencial com 3 (três) pavimentos e cobertura, pelo que imperiosa se fazia a concessão da escritura pública imobiliária pretendida no processo. Anexaram fotos.

Despacho de saneamento do processo, onde restou consignado que a solução da lide se resumiria, tão somente, a ser medida a real dimensão do imóvel objeto da compra e venda, haja vista que a negociação do terreno é fato incontroverso, restando, tão somente, saber a metragem efetivamente vendida. Ocasão em que fixou como único ponto controvertido a metragem do imóvel, pelo que foi determinada a produção de prova pericial requerida (Id. 5064567).

Perícia judicial realizada a qual concluiu: “Na identificação das dimensões da área em discussão, constatou-se que sua supressão, como desejam os réus, trará uma perda de 10,02% da área adquirida pelo autor, como demonstra a planta 03/03.”

Os autores, ora, apelados, concordaram com a perícia realizada. O réu, ora apelante, não concordou com o laudo pericial realizado e requereu nova perícia, bem como protestou pela produção de prova testemunhal.

Após, o juízo *a quo* proferiu sentença de procedência (ID 2400589) nos seguintes termos:

(...)

#### DISPOSITIVO

Diante do exposto, e de tudo mais que dos autos constam, atendendo aos dispositivos legais e jurisprudenciais disciplinadores da matéria, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, nos termos propostos, pelo que CONDENO a parte ré na obrigação de fazer consistente em proceder a transferência do imóvel descrito no recibo de fl. 18/18v para o nome do autor, no prazo de 15 dias. Decorrido o prazo sem cumprimento, fixa, desde já, multa de R\$ 500,00 por dia de descumprimento.

CONCEDO tutela provisória de evidência, nos termos do art. 311,IV do CPC, e determino o cumprimento da presente sentença, no prazo de 15 dias, a contar da intimação pessoal do requerido.

Fica autorizado o requerido a levantar a edificação construída dentro da área avençada, pelo que



fixo o prazo de 15 dias para exercer esse direito. Caso não exerça, fica a parte autora autorizada a realização a demolição e dar o destino que entender ao material

Decorrido o prazo para cumprimento da obrigação voluntária da obrigação de fazer, serve a presente sentença como suprimento de consentimento, podendo o autor levá-la junto ao cartório para proceder à transferência da propriedade do imóvel, recolhendo as custas do cartório.

Em face disso, JULGO EXTINTO O PRESENTE FEITO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, e o faço nos termos do art. 487,I, do CPC.

(...)

Inconformado, o requerido interpôs recurso de apelação (Id. 5064576), alegando, preliminarmente, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, diante da inaptidão e inconclusão do laudo pericial realizado e negativa de determinação de novo laudo pericial e pelo indeferimento do pedido de oitiva de testemunhas arroladas.

No mérito, requereu a reforma da sentença sob a alegação de que restou evidenciado que os autores não compraram a área onde repousavam as edificações. Pugnaram pela necessidade de suspensão da obrigação imposta e reforma da sentença recorrida.

Contrarrazões sob o Id. 5064577.

Encaminhado a esta Egrégia Corte de Justiça, e sendo os autos regularmente redistribuídos, coube-me a relatoria.

É o relatório.

Incluído o feito em pauta de julgamento virtual.

### VOTO

#### **O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR).**

Presentes os pressupostos de sua admissibilidade, conheço do recurso de apelação.

#### **Preliminar de Cerceamento de Defesa pela negativa de determinação de realização de novo laudo pericial.**

A pretensão diz respeito à realização de novo laudo pericial, sob a alegação de que o laudo pericial constante nos autos (Id. Id. 5064570) é contraditório e equivocado, uma vez que o imóvel objeto da compra e venda sem edificação estaria contemplando áreas construídas contrariando o recibo de compra e venda constante nos autos.

Pois bem, verifica-se o cerceamento de defesa quando há limitação na produção de provas de uma das partes no processo, prejudicando-a em relação ao seu objetivo processual.

No entanto, não foi o que ocorreu, in casu. Isso porque, consoante o disposto nos arts. 370 e 480, caput e § 1º, ambos do Código de Processo Civil, cabe ao juiz estabelecer a necessidade de realização de nova perícia ou sua complementação, quando o laudo se apresentar vago, incompleto ou contraditório, senão vejamos:



Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

§ 1º A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.

Assim, ainda que contendo conclusões contrárias ao interesse da apelante, o laudo pericial é completo e o perito tem o conhecimento técnico suficiente para concluir acerca da real dimensão do imóvel objeto do contrato de compra e venda.

Resta consignar que ao proferir o despacho de saneamento o MM. Juízo *a quo* estabeleceu como único ponto controvertido da demanda a real dimensão do imóvel vendido e deferiu a prova pericial a ser realizada por profissional habilitado.

Em face da referida decisão, não houve qualquer objeção por parte do apelante.

Assim, verificando-se que o laudo pericial trouxe os elementos necessários à análise do caso concreto, de modo idôneo e esclarecedor, mostrando-se prescindível a sua complementação, a alegação de cerceamento de defesa deve ser afastada.

Nesse sentido, rejeito a preliminar.

#### **Preliminar de Cerceamento de Defesa pelo indeferimento de prova testemunhal.**

Aduz o recorrente que a sentença deve ser anulada, tendo em vista que, na hipótese, houve cerceamento de defesa diante do indeferimento da prova testemunhal.

A prefacial não merece acolhimento.

Conforme consta na sentença recorrida, a prova testemunhal em nada contribuiria para a solução da lide, na medida em que a prova pericial realizada é suficiente para esclarecer a real área avençada pelas partes no recibo de compra e venda.

Assim o fato de o MM. Juiz *a quo* ter formado o seu convencimento com as provas já constantes dos autos, não implica, necessariamente, em nenhuma atitude a que o recorrente possa se opor.

Vislumbra-se que o magistrado concluiu pela desnecessidade de produção de outras provas, uma vez que aquelas carreadas aos autos já lhe eram suficientes para decidir o mérito da quaestio, o que é expressamente autorizado pelos arts. 370, 371, parágrafo único e 355, I, todos do Código de Processo Civil.

Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Art. 371. O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento.



Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

I - não houver necessidade de produção de outras provas [...].

De acordo com os dispositivos legais transcritos, límpido e cristalino que a prova tem como destinatário o juiz, suportando a formação de sua convicção acerca dos fatos aduzidos pelas partes. Existindo conteúdo fático-probatório capaz de fundamentar tal convicção, desnecessária a produção de qualquer outro tipo de prova.

Desta forma, admite-se que o magistrado, como destinatário final das provas, tem a possibilidade de fundamentadamente dispensar a dilação probatória, acaso entenda que possui elementos suficientes para decidir a causa.

O Superior Tribunal de Justiça entende que não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa, com o julgamento antecipado da lide, quando o juiz da causa entender substancialmente instruído o feito, declarando a prescindibilidade de produção probatória, por se tratar de matéria eminentemente de direito ou de fato já provado documentalmente.

Ademais, a livre apreciação da prova e o livre convencimento motivado do juiz são princípios basilares do sistema processual civil brasileiro. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RESCISÃO CONTRATUAL. SALDO DEVEDOR. REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. DESNECESSIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

**1. Cumpre ao magistrado, destinatário da prova, valorar sua necessidade, conforme o princípio do livre convencimento motivado, previsto no art. 131 do CPC. Assim, não há cerceamento de defesa quando, em decisão fundamentada, o juiz indefere produção de provas, seja ela testemunhal, pericial ou documental.** 2. No caso, a alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, de que não houve cerceamento de defesa com o indeferimento de nova prova pericial, tal como postulada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp 336.893/SC, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/09/2013, DJe 25/09/2013).

Nesse sentido, não há cerceamento de defesa quando há nos autos elementos bastantes a formar o convencimento do magistrado, pelo que rejeito a preliminar.

Por essas motivações, rejeito as preliminares arguidas e, passo ao exame do mérito.

Trata-se, na origem, de Ação de Outorga de Escritura Pública objetivando a condenação do requerido, ora apelante, a assinatura de escritura pública de aperfeiçoamento da compra e venda de um terreno sem edificação situado na Rua Siqueira Campos, s/n, Centro, adquirido em 29/03/2005 pelo valor de R\$ 35.000,00.

Pois bem, o Código Civil estabelece em seus artigos 1.417 e 1.418, como direito do promitente comprador, a obtenção da outorga da escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel, garantindo-lhe, ainda, o direito de exigir em juízo tal outorga, caso haja recusa do promitente vendedor:

Artigo 1417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactou arrependimento,



celebrado 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.

Tem-se, assim, que a ação de outorga de escritura pública pressupõe, além da comprovação do pagamento integral do preço convencionado e a irretratabilidade do compromisso de compra e venda, a recusa ou a ausência do promitente vendedor, posto que se trata de ação cominatória de obrigação de fazer, em que a sentença favorável substituirá a própria declaração de vontade do vendedor.

Assim, o direito do promitente comprador em requerer judicialmente a outorga compulsória da escritura pública nasce, tão somente, com a recusa ou a ausência do promitente vendedor.

No caso dos autos, os autores ajuizaram a presente ação cominatória de obrigação de fazer, pretendendo condenação da requerida em outorgar a escritura pública do imóvel objeto do contrato de compra e venda realizado entre as partes.

As partes transacionaram, mediante recibo de compra e venda que repousa sob o Id. 5064498, imóvel com a seguinte metragem:

“ Medindo pela rua Siqueira Campos oito (08) metros de frente, e de frente aos fundos pela Usina Amazônia Industrial Exportadora Ltda, 31,50 (trinta e um metro e meio), de frente ao fundo, e pelo lado esquerdo, com o terreno de Salomão Marinho Ribeiro, trinta (30 ) metros, da frente aos fundos, e 10,80 (dez metros e oitenta centímetros) de largura nos fundos, com o imóvel de Francisco Coelho & CIA, ocupando uma área de 289,5 metros.”

A partir do que consta nos autos, a recusa por parte do apelante em outorgar a escritura pública pretendida pelos apelados se deu única e exclusivamente diante do fato de que dentro do imóvel, objeto da avença, existe edificação cuja propriedade seria do apelante e que não entraria no contrato de compra e venda, pois de acordo com o recibo de compra e venda do imóvel (Id.5064498) esta corresponderia a um terreno urbano sem edificação.

Em conformidade com o que dispõe o artigo 481 do Código Civil, no contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio da coisa, e o outro, a pagar-lhe pelo preço em dinheiro.

Restou incontroversa nos autos a efetiva negociação do terreno, com o cumprimento da obrigação pelos apelados, qual seja, o efetivo pagamento pelo imóvel, consoante Id. 5064498, resumindo-se a demanda, tão somente, em verificar a real dimensão do imóvel objeto da compra e venda, considerando que o apelante afirma que os autores, ora apelados, estariam se apropriando de parte de sua edificação.

Em que pese a avença tenha sido referente a um terreno sem edificação está claro nos autos que o autor, ora apelado, pagou pela área total descrita no recibo.

O MM. Juízo *a quo* constatando que para a solução da lide fazia-se necessário medir o imóvel objeto do contrato de compra e venda, deferiu a prova pericial a ser realizada por profissional habilitado a fim de verificar, *in locu*, a medição da área vendida no contrato de compra e venda de Id. 5064498 .



E a partir do que consta no laudo pericial constante nos autos (Id. 5064570) concluiu-se que dentro da área adquirida pelo autor, ora apelado, está contida edificação que deu causa à lide em análise:

#### “CONCLUSÃO

De acordo com as dimensões obtidas na perícia, existe uma diferença, para maior, da área descrita no Recibo de compra e venda de imóvel, presente nos autos. A área obtida durante a perícia é de 297,88 metros quadrados e a do recibo é de 289,05 metros quadrados, ou seja, 8,83 metros quadrados a mais que o descrito. Esse fato acontece devido às dimensões, descritas a seguir, estarem diferentes das obtidas in loco: “...de frente aos fundos pela Usina Amazônia Industrial Exportadora LTDA, 31,50m (trinta e um metros e meio), de frente ao fundo pelo lado esquerdo, com terreno de Salomão Marinho Ribeiro, trinta (30m) metros...”, deveria ser: “...de frente aos fundos pela Usina Amazônia Industrial Exportadora LTDA, 34, 83m (trinta e quatro metros oitenta e três centímetros), de frente ao fundo pelo lado esquerdo, com terreno de Salomão Marinho Ribeiro, 30,50m (trinta metros e meio)...” As demais dimensões presentes no Recibo de Compra e Venda de Imóvel, estão de acordo com a perícia.

Na identificação das dimensões da área em discussão, constatou-se que sua supressão, como desejam os Réus, trará uma perda de 10,02% de área adquirida pelo autor, como demonstra a planta 03/03”

Verificou-se, assim, que a supressão da área pretendida pelos apelantes do objeto da compra e venda, levaria a uma perda da área efetivamente adquirida pelos apelantes.

Assim, comungo do entendimento do MM. Juízo de Origem, no sentido de que eventual edificação, embora não tenha constado expressamente na negociação, não retira dos autores, ora apelados, o direito pela área que efetivamente pagaram.

E, ainda, não é justa a retenção da área correspondente à edificação tal como pretendem os apelantes, já que dentro da área efetivamente vendida aos apelados, conforme ratificado pelo laudo pericial.

Portanto, dentro da área adquirida pelos autores, apelados, está contida edificação que deu causa à negativa da escritura pública por parte do apelante e pretendida na ação de origem.

Nesse contexto, de acordo com o artigo 79 do Código Civil “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.”

Acerca do assunto leciona José Miguel Garcia Medina (Código Civil Comentado: Com jurisprudência selecionada e enunciados das jornadas do STJ sobre o Código Civil/José Miguel Garcia Medina, Fábio Caldas de Araújo. 4.ed. ver., atual. e ampl. -São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021, pág. 161).

“ A princípio, o bem imóvel por excelência é o solo. O critério de sua classificação é exterior e intuitivo. O que marca o bem imóvel em sua essência é a imobilidade, ou seja, a qualidade de ser fixo. Todavia, não só o solo é bem imóvel, mas tudo o que adere a ele de modo natural ou artificial. Quando o solo é integrado por tudo o que adere sobre a sua superfície temos o prédio.

**A união de um edifício com o solo forma um prédio, assim como de uma casa com o solo. Aquele que adere natural ou artificialmente com o solo é classificado como acessão. Deste modo, a construção de uma casa ou um edifício sobre o solo gera a sua imobilização, o**



que também sucede com as plantações efetivadas sobre o solo.”

Como cedição, as construções (e plantações) são acessões decorrentes da atividade humana. A construção considerada acessão artificial a imóvel, não é caracterizada como benfeitoria, embora na prática o termo seja usado para tal finalidade.

Dispõe ainda o artigo 92 do Código Civil: “principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal”. Em regra, o acessório segue o principal. O certo é que, as construções são consideradas acessórios do solo.

Assim, reconhecido o solo como coisa principal, o que se lhe incorpora a superfície – acessão – passa a pertencer ao seu dono, in casu, os apelados que comprovadamente pagaram pelo terreno, de acordo com a dimensão estabelecida no recibo de compra e venda (Id. 5064498).

Neste sentido, a sentença recorrida:

“Ademais, a título de reforço de argumentação, e fazendo uma análise acurada dos termos do recibo de compra e venda, conclui-se que a área de 289,5 metros foi vendida, tendo sido pago o preço, sendo que eventual edificação nela existente, conforme restou consignado no recibo não entrou na avença, o que enseja o direito do promitente vendedor de levantá-la, retirá-la ou aproveitá-la, não cabendo a interpretação de que a área correspondente a edificação não entraria na avença.

Ora, pela norma extraída do princípio da Gravitação Jurídica (guardadas as devidas adaptações), tem-se que o acessório segue o principal, salvo se houver pactuação diversa. No presente caso, a pequena edificação na área descrita no recibo de fls. 18/18v é, sem dúvida, acessória, cabendo ao promitente vendedor dar-lhe destinação, não sendo justo retenha a área correspondente, já que entrou na avença.”

Corroborando neste sentido o Superior Tribunal de Justiça ao decidir que “ **a construção incorpora-se ao terreno, passando a pertencer ao proprietário do imóvel (CC, art. 1.255)** ” (REsp 1327652/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/10/2017, DJe 22/11/2017).

Assim, tendo a apelante vendido o terreno, correspondente a área descrita no recibo de compra e venda do imóvel, eventual edificação constante dentro da área estipulada na compra e venda, não retira o direito de propriedade dos apelantes de terem a área pela qual pagaram.

Desta forma, em conformidade com o contexto fático-probatório da demanda fazem jus os apelados a outorga de escritura pública de compra e venda do imóvel objeto da lide, tornando-os legítimos proprietários e possuidores da área em litígio, tal como consta na sentença recorrida

Diante dos fundamentos expostos, tenho que as alegações do apelante não têm o condão de infirmar a conclusão adotada na r. sentença.

Logo, o *decisum* deve ser mantido por seus próprios fundamentos, os quais ficam adotados como razão de decidir, haja vista que, o relator pode ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Diga-se que o STJ entende válido este procedimento, ao reconhecer que: “Nos termos da jurisprudência desta Corte, é admitido ao Tribunal de origem, no julgamento da apelação, utilizar, como razões de decidir, os fundamentos delineados na sentença (fundamentação per relationem), medida que não implica em negativa de prestação jurisdicional, não gerando



nulidade do acórdão, seja por inexistência de omissão seja por não caracterizar deficiência na fundamentação.”. (AgInt no REsp 1650460/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 31/08/2020, DJe 08/09/2020)

Por estas razões, sob qualquer ângulo que se observe a questão, tem-se por descabida a pretensão recursal. Adotando a fundamentação do decisum objurgado e integrando-o neste contexto como razão de decidir, voto pelo **conhecimento e desprovemento do recurso de apelação**.

Belém, 20 de setembro de 2021.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR

Belém, 21/09/2021



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA COM PEDIDO DE LIMINAR. PRELIMINARES DE CERCEAMENTO DE DEFESA PELA NEGATIVA DE NOVO LAUDO PERICIAL E INDEFERIMENTO DE PROVAS TESTEMUNHAIS. REJEITADAS. PROVA DO PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO. ACESSÃO INCORPORA-SE AO IMÓVEL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. Não ocorre cerceamento de defesa quando o julgador, a quem compete a direção do processo, valida a prova pericial produzida, considerando-a subsistente para a motivação de seu convencimento. Preliminar de cerceamento de defesa pela negativa de determinação de realização de novo laudo pericial rejeitada.

2. Não caracteriza cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal quando existirem, nos autos, elementos suficientes ao convencimento do julgador. Preliminar de cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal rejeitada.

3. O promitente comprador que cumpriu integralmente a obrigação assumida no contrato, pagando o preço avençado, tem direito à outorga da escritura pública.

4. Nos termos do artigo 79 do CC, “são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Reconhecido o solo como coisa principal, o que lhe incorpora a superfície (acessão) passa a pertencer ao dono daquele.

5. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida.



**O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR).**

Presentes os pressupostos de sua admissibilidade, conheço do recurso de apelação.

**Preliminar de Cerceamento de Defesa pela negativa de determinação de realização de novo laudo pericial.**

A pretensão diz respeito à realização de novo laudo pericial, sob a alegação de que o laudo pericial constante nos autos (Id. Id. 5064570) é contraditório e equivocado, uma vez que o imóvel objeto da compra e venda sem edificação estaria contemplando áreas construídas contrariando o recibo de compra e venda constante nos autos.

Pois bem, verifica-se o cerceamento de defesa quando há limitação na produção de provas de uma das partes no processo, prejudicando-a em relação ao seu objetivo processual.

No entanto, não foi o que ocorreu, in casu. Isso porque, consoante o disposto nos arts. 370 e 480, caput e § 1º, ambos do Código de Processo Civil, cabe ao juiz estabelecer a necessidade de realização de nova perícia ou sua complementação, quando o laudo se apresentar vago, incompleto ou contraditório, senão vejamos:

Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

§ 1º A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.

Assim, ainda que contendo conclusões contrárias ao interesse da apelante, o laudo pericial é completo e o perito tem o conhecimento técnico suficiente para concluir acerca da real dimensão do imóvel objeto do contrato de compra e venda.

Resta consignar que ao proferir o despacho de saneamento o MM. Juízo *a quo* estabeleceu como único ponto controvertido da demanda a real dimensão do imóvel vendido e deferiu a prova pericial a ser realizada por profissional habilitado.

Em face da referida decisão, não houve qualquer objeção por parte do apelante.

Assim, verificando-se que o laudo pericial trouxe os elementos necessários à análise do caso concreto, de modo idôneo e esclarecedor, mostrando-se prescindível a sua complementação, a alegação de cerceamento de defesa deve ser afastada.

Nesse sentido, rejeito a preliminar.

**Preliminar de Cerceamento de Defesa pelo indeferimento de prova testemunhal.**

Aduz o recorrente que a sentença deve ser anulada, tendo em vista que, na hipótese, houve cerceamento de defesa diante do indeferimento da prova testemunhal.

A prefacial não merece acolhimento.



Conforme consta na sentença recorrida, a prova testemunhal em nada contribuiria para a solução da lide, na medida em que a prova pericial realizada é suficiente para esclarecer a real área avençada pelas partes no recibo de compra e venda.

Assim o fato de o MM. Juiz *a quo* ter formado o seu convencimento com as provas já constantes dos autos, não implica, necessariamente, em nenhuma atitude a que o recorrente possa se opor.

Vislumbra-se que o magistrado concluiu pela desnecessidade de produção de outras provas, uma vez que aquelas carreadas aos autos já lhe eram suficientes para decidir o mérito da questão, o que é expressamente autorizado pelos arts. 370, 371, parágrafo único e 355, I, todos do Código de Processo Civil.

Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Art. 371. O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento.

Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

I - não houver necessidade de produção de outras provas [...].

De acordo com os dispositivos legais transcritos, límpido e cristalino que a prova tem como destinatário o juiz, suportando a formação de sua convicção acerca dos fatos aduzidos pelas partes. Existindo conteúdo fático-probatório capaz de fundamentar tal convicção, desnecessária a produção de qualquer outro tipo de prova.

Desta forma, admite-se que o magistrado, como destinatário final das provas, tem a possibilidade de fundamentadamente dispensar a dilação probatória, acaso entenda que possui elementos suficientes para decidir a causa.

O Superior Tribunal de Justiça entende que não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa, com o julgamento antecipado da lide, quando o juiz da causa entender substancialmente instruído o feito, declarando a prescindibilidade de produção probatória, por se tratar de matéria eminentemente de direito ou de fato já provado documentalmente.

Ademais, a livre apreciação da prova e o livre convencimento motivado do juiz são princípios basilares do sistema processual civil brasileiro. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RESCISÃO CONTRATUAL. SALDO DEVEDOR. REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. DESNECESSIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

**1. Cumpre ao magistrado, destinatário da prova, valorar sua necessidade, conforme o princípio do livre convencimento motivado, previsto no art. 131 do CPC. Assim, não há cerceamento de defesa quando, em decisão fundamentada, o juiz indefere produção de provas, seja ela testemunhal, pericial ou documental.** 2. No caso, a alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, de que não houve cerceamento de defesa com o indeferimento de nova prova pericial, tal como postulada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos,



providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp 336.893/SC, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/09/2013, DJe 25/09/2013).

Nesse sentido, não há cerceamento de defesa quando há nos autos elementos bastantes a formar o convencimento do magistrado, pelo que rejeito a preliminar.

Por essas motivações, rejeito as preliminares arguidas e, passo ao exame do mérito.

Trata-se, na origem, de Ação de Outorga de Escritura Pública objetivando a condenação do requerido, ora apelante, a assinatura de escritura pública de aperfeiçoamento da compra e venda de um terreno sem edificação situado na Rua Siqueira Campos, s/n, Centro, adquirido em 29/03/2005 pelo valor de R\$ 35.000,00.

Pois bem, o Código Civil estabelece em seus artigos 1.417 e 1.418, como direito do promitente comprador, a obtenção da outorga da escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel, garantindo-lhe, ainda, o direito de exigir em juízo tal outorga, caso haja recusa do promitente vendedor:

Artigo 1417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactou arrependimento, celebrado 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.

Tem-se, assim, que a ação de outorga de escritura pública pressupõe, além da comprovação do pagamento integral do preço convencionado e a irretratabilidade do compromisso de compra e venda, a recusa ou a ausência do promitente vendedor, posto que se trata de ação cominatória de obrigação de fazer, em que a sentença favorável substituirá a própria declaração de vontade do vendedor.

Assim, o direito do promitente comprador em requerer judicialmente a outorga compulsória da escritura pública nasce, tão somente, com a recusa ou a ausência do promitente vendedor.

No caso dos autos, os autores ajuizaram a presente ação cominatória de obrigação de fazer, pretendendo condenação da requerida em outorgar a escritura pública do imóvel objeto do contrato de compra e venda realizado entre as partes.

As partes transacionaram, mediante recibo de compra e venda que repousa sob o Id. 5064498, imóvel com a seguinte metragem:

“ Medindo pela rua Siqueira Campos oito (08) metros de frente, e de frente aos fundos pela Usina Amazônia Industrial Exportadora Ltda, 31,50 (trinta e um metro e meio), de frente ao fundo, e pelo lado esquerdo, com o terreno de Salomão Marinho Ribeiro, trinta (30 ) metros, da frente aos fundos, e 10,80 (dez metros e oitenta centímetros) de largura nos fundos, com o imóvel de Francisco Coelho & CIA, ocupando uma área de 289,5 metros.”

A partir do que consta nos autos, a recusa por parte do apelante em outorgar a escritura pública pretendida pelos apelados se deu única e exclusivamente diante do fato de que dentro do imóvel, objeto da avença, existe edificação cuja propriedade seria do apelante e que não entraria no contrato de compra e venda, pois de acordo com o recibo de compra e venda do imóvel (Id.5064498) esta corresponderia a um terreno urbano sem edificação.



Em conformidade com o que dispõe o artigo 481 do Código Civil, no contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio da coisa, e o outro, a pagar-lhe pelo preço em dinheiro.

Restou incontroversa nos autos a efetiva negociação do terreno, com o cumprimento da obrigação pelos apelados, qual seja, o efetivo pagamento pelo imóvel, consoante Id. 5064498, resumindo-se a demanda, tão somente, em verificar a real dimensão do imóvel objeto da compra e venda, considerando que o apelante afirma que os autores, ora apelados, estariam se apropriando de parte de sua edificação.

Em que pese a avença tenha sido referente a um terreno sem edificação está claro nos autos que o autor, ora apelado, pagou pela área total descrita no recibo.

O MM. Juízo *a quo* constatando que para a solução da lide fazia-se necessário medir o imóvel objeto do contrato de compra e venda, deferiu a prova pericial a ser realizada por profissional habilitado a fim de verificar, *in locu*, a medição da área vendida no contrato de compra e venda de Id. 5064498 .

E a partir do que consta no laudo pericial constante nos autos (Id. 5064570) concluiu-se que dentro da área adquirida pelo autor, ora apelado, está contida edificação que deu causa à lide em análise:

#### “CONCLUSÃO

De acordo com as dimensões obtidas na perícia, existe uma diferença, para maior, da área descrita no Recibo de compra e venda de imóvel, presente nos autos. A área obtida durante a perícia é de 297,88 metros quadrados e a do recibo é de 289,05 metros quadrados, ou seja, 8,83 metros quadrados a mais que o descrito. Esse fato acontece devido às dimensões, descritas a seguir, estarem diferentes das obtidas in loco: “...de frente aos fundos pela Usina Amazônia Industrial Exportadora LTDA, 31,50m (trinta e um metros e meio), de frente ao fundo pelo lado esquerdo, com terreno de Salomão Marinho Ribeiro, trinta (30m) metros...”, deveria ser: “...de frente aos fundos pela Usina Amazônia Industrial Exportadora LTDA, 34, 83m (trinta e quatro metros oitenta e três centímetros), de frente ao fundo pelo lado esquerdo, com terreno de Salomão Marinho Ribeiro, 30,50m (trinta metros e meio)...” As demais dimensões presentes no Recibo de Compra e Venda de Imóvel, estão de acordo com a perícia.

Na identificação das dimensões da área em discussão, constatou-se que sua supressão, como desejam os Réus, trará uma perda de 10,02% de área adquirida pelo autor, como demonstra a planta 03/03”

Verificou-se, assim, que a supressão da área pretendida pelos apelantes do objeto da compra e venda, levaria a uma perda da área efetivamente adquirida pelos apelantes.

Assim, comungo do entendimento do MM. Juízo de Origem, no sentido de que eventual edificação, embora não tenha constado expressamente na negociação, não retira dos autores, ora apelados, o direito pela área que efetivamente pagaram.

E, ainda, não é justa a retenção da área correspondente à edificação tal como pretendem os apelantes, já que dentro da área efetivamente vendida aos apelados, conforme ratificado pelo



laudo pericial.

Portanto, dentro da área adquirida pelos autores, apelados, está contida edificação que deu causa à negativa da escritura pública por parte do apelante e pretendida na ação de origem.

Nesse contexto, de acordo com o artigo 79 do Código Civil “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.”

Acerca do assunto leciona José Miguel Garcia Medina (Código Civil Comentado: Com jurisprudência selecionada e enunciados das jornadas do STJ sobre o Código Civil/José Miguel Garcia Medina, Fábio Caldas de Araújo. 4.ed. ver., atual. e ampl. -São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2021, pág. 161).

“ A princípio, o bem imóvel por excelência é o solo. O critério de sua classificação é exterior e intuitivo. O que marca o bem imóvel em sua essência é a imobilidade, ou seja, a qualidade de ser fixo. Todavia, não só o solo é bem imóvel, mas tudo o que adere a ele de modo natural ou artificial. Quando o solo é integrado por tudo o que adere sobre a sua superfície temos o prédio. **A união de um edifício com o solo forma um prédio, assim como de uma casa com o solo. Aquele que adere natural ou artificialmente com o solo é classificado como acessão. Deste modo, a construção de uma casa ou um edifício sobre o solo gera a sua imobilização, o que também sucede com as plantações efetivadas sobre o solo.**”

Como cediço, as construções (e plantações) são acessões decorrentes da atividade humana. A construção considerada acessão artificial a imóvel, não é caracterizada como benfeitoria, embora na prática o termo seja usado para tal finalidade.

Dispõe ainda o artigo 92 do Código Civil: “principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal”. Em regra, o acessório segue o principal. O certo é que, as construções são consideradas acessórios do solo.

Assim, reconhecido o solo como coisa principal, o que se lhe incorpora a superfície – acessão – passa a pertencer ao seu dono, in casu, os apelados que comprovadamente pagaram pelo terreno, de acordo com a dimensão estabelecida no recibo de compra e venda (Id. 5064498).

Neste sentido, a sentença recorrida:

“Ademais, a título de reforço de argumentação, e fazendo uma análise acurada dos termos do recibo de compra e venda, conclui-se que a área de 289,5 metros foi vendida, tendo sido pago o preço, sendo que eventual edificação nela existente, conforme restou consignado no recibo não entrou na avença, o que enseja o direito do promitente vendedor de levantá-la, retirá-la ou aproveitá-la, não cabendo a interpretação de que a área correspondente a edificação não entraria na avença.

Ora, pela norma extraída do princípio da Gravitação Jurídica (guardadas as devidas adaptações), tem-se que o acessório segue o principal, salvo se houver pactuação diversa. No presente caso, a pequena edificação na área descrita no recibo de fls. 18/18v é, sem dúvida, acessória, cabendo ao promitente vendedor dar-lhe destinação, não sendo justo retenha a área correspondente, já que entrou na avença.”

Corroborando neste sentido o Superior Tribunal de Justiça ao decidir que “ **a construção incorpora-se ao terreno, passando a pertencer ao proprietário do imóvel (CC, art. 1.255)** ” (REsp 1327652/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/10/2017, DJe 22/11/2017).

Assim, tendo o apelante vendido o terreno, correspondente a área descrita no recibo de compra e



venda do imóvel, eventual edificação constante dentro da área estipulada na compra e venda, não retira o direito de propriedade dos apelantes de terem a área pela qual pagaram.

Desta forma, em conformidade com o contexto fático-probatório da demanda fazem jus os apelados a outorga de escritura pública de compra e venda do imóvel objeto da lide, tornando-os legítimos proprietários e possuidores da área em litígio, tal como consta na sentença recorrida

Diante dos fundamentos expostos, tenho que as alegações do apelante não têm o condão de infirmar a conclusão adotada na r. sentença.

Logo, o *decisum* deve ser mantido por seus próprios fundamentos, os quais ficam adotados como razão de decidir, haja vista que, o relator pode ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Diga-se que o STJ entende válido este procedimento, ao reconhecer que: “Nos termos da jurisprudência desta Corte, é admitido ao Tribunal de origem, no julgamento da apelação, utilizar, como razões de decidir, os fundamentos delineados na sentença (fundamentação per relationem), medida que não implica em negativa de prestação jurisdicional, não gerando nulidade do acórdão, seja por inexistência de omissão seja por não caracterizar deficiência na fundamentação.”. (AgInt no REsp 1650460/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 31/08/2020, DJe 08/09/2020)

Por estas razões, sob qualquer ângulo que se observe a questão, tem-se por descabida a pretensão recursal. Adotando a fundamentação do *decisum* objurgado e integrando-o neste contexto como razão de decidir, voto pelo **conhecimento e desprovemento do recurso de apelação**.

Belém, 20 de setembro de 2021.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE ÓBIDOS

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0000742-75.2008.8.14.0035

APELANTE: AMAZÔNIA INDUSTRIAL EXPORTADORA LTDA.

APELADOS: SALOMÃO MARINHO RIBEIRO E MARINA MARINHO RIBEIRO

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES. (RELATOR):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL (Id.5064576) interposta por AMAZÔNIA INDUSTRIAL EXPORTAÇÃO LTDA. em face de sentença (Id. 5064575) proferida pelo MM. Juízo da Vara Única de Óbidos que, nos autos da Ação de Outorga de Escritura Pública com Pedido de Liminar movida por SALOMÃO MARINHO RIBEIRO e MARINA MARINHO RIBEIRO, julgou procedente a ação.

Da inicial (Id. 5064498), extrai-se que a Ação de Outorga de Escritura Pública foi ajuizada com o objetivo de condenar o requerido, ora apelante, na obrigação de assinar escritura pública de aperfeiçoamento de compra e venda de um terreno sem edificação na Rua Siqueira Campos, s/n, Centro, adquirido em 29/03/2005, pelo valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Os autores, ora apelados, informam que por instrumento particular de compra e venda (recibo), lavrado em 29 de março de 2005, e devidamente assinado por vendedor e comprador, na presença de duas testemunhas, com reconhecimento de firma, adquiriram da empresa requerida, ora apelante, um imóvel urbano contendo as seguintes características e localização, conforme transcrição literal do recibo de compra e venda:

“ Um terreno sem edificação, situado nesta cidade de Óbidos, na Rua Siqueira Campos, s/n, centro, medindo pela Rua Siqueira Campos 8 m(oito metros) de frente, e de frente aos fundos pela Usina Amazônica Industrial Exportadora Ltda, 31,50 (trinta e um metro e meio), de frente ao fundo, e pelo lado esquerdo, com o terreno de Salomão Marinho Ribeiro, trinta (30m) metros, de frente aos fundos, e 10,80 (dez metros e oitenta centímetros) de largura nos fundos, com o Imóvel de Francisco Coelho & Cia, terreno este de legítima propriedade da vendedora. Ocupando uma área de 289 m5cm.”

Segue narrando que a negociação foi realizada com o Senhor Fortunato Chocron, legítimo representante da apelante e o pagamento ajustado foi realizado à vista. Porém, o apelante teria se recusado a outorgar a escritura pública definitiva, o que estaria impedindo os autores de exercer o direito de domínio, posse e uso do imóvel.

Narra que o apelante ajuizou Ação de Reintegração de Posse pleiteando parte da área vendida, sob o argumento de que o terreno não possuía nenhuma edificação.



Por fim, os autores informaram que pretendiam construir um hotel, entretanto, diante da inércia do apelado não puderam buscar junto às instituições financeiras recursos para custear o empreendimento.

Ao final requereram, liminarmente, que o requerido procedesse a feitura da Escritura Pública do Imóvel descrito na exordial em nome dos autores, ora apelados, a fim de aperfeiçoar o negócio jurídico entabulado e, no mérito, a procedência da ação. Anexou documentos.

Contestação apresentada, onde o requerido afirmou que os autores estavam tentando se apropriar indevidamente de parte da área edificada. Informou que o terreno alienado para os autores possui 8 metros de frente por 31,50 de fundos e que não está incluso na venda os pavilhões e banheiros agregados ao imóvel vizinho. Ao final, requereu que a ação fosse julgada improcedente (Id. 5064501).

Despacho indeferindo a tutela antecipada requerida (Id. 5064508).

Réplica à contestação apresentada, onde os apelados informara, que pretendia, tão somente, o direito correspondente à área adquirida junto à apelante e que já haviam construído no terreno em questão, um prédio comercial e residencial com 3 (três) pavimentos e cobertura, pelo que imperiosa se fazia a concessão da escritura pública imobiliária pretendida no processo. Anexaram fotos.

Despacho de saneamento do processo, onde restou consignado que a solução da lide se resumiria, tão somente, a ser medida a real dimensão do imóvel objeto da compra e venda, haja vista que a negociação do terreno é fato incontroverso, restando, tão somente, saber a metragem efetivamente vendida. Ocasão em que fixou como único ponto controvertido a metragem do imóvel, pelo que foi determinada a produção de prova pericial requerida (Id. 5064567).

Perícia judicial realizada a qual concluiu: “Na identificação das dimensões da área em discussão, constatou-se que sua supressão, como desejam os réus, trará uma perda de 10,02% da área adquirida pelo autor, como demonstra a planta 03/03.”

Os autores, ora, apelados, concordaram com a perícia realizada. O réu, ora apelante, não concordou com o laudo pericial realizado e requereu nova perícia, bem como protestou pela produção de prova testemunhal.

Após, o juízo *a quo* proferiu sentença de procedência (ID 2400589) nos seguintes termos:

(...)

## DISPOSITIVO

Diante do exposto, e de tudo mais que dos autos constam, atendendo aos dispositivos legais e jurisprudenciais disciplinadores da matéria, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, nos termos propostos, pelo que CONDENO a parte ré na obrigação de fazer consistente em proceder a transferência do imóvel descrito no recibo de fl. 18/18v para o nome do autor, no prazo de 15 dias. Decorrido o prazo sem cumprimento, fixa, desde já, multa de R\$ 500,00 por dia de descumprimento.

CONCEDO tutela provisória de evidência, nos termos do art. 311,IV do CPC, e determino o cumprimento da presente sentença, no prazo de 15 dias, a contar da intimação pessoal do requerido.

Fica autorizado o requerido a levantar a edificação construída dentro da área avençada, pelo que



fixo o prazo de 15 dias para exercer esse direito. Caso não exerça, fica a parte autora autorizada a realização a demolição e dar o destino que entender ao material

Decorrido o prazo para cumprimento da obrigação voluntária da obrigação de fazer, serve a presente sentença como suprimento de consentimento, podendo o autor levá-la junto ao cartório para proceder à transferência da propriedade do imóvel, recolhendo as custas do cartório.

Em face disso, JULGO EXTINTO O PRESENTE FEITO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, e o faço nos termos do art. 487,I, do CPC.

(...)

Inconformado, o requerido interpôs recurso de apelação (Id. 5064576), alegando, preliminarmente, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, diante da inaptidão e inconclusão do laudo pericial realizado e negativa de determinação de novo laudo pericial e pelo indeferimento do pedido de oitiva de testemunhas arroladas.

No mérito, requereu a reforma da sentença sob a alegação de que restou evidenciado que os autores não compraram a área onde repousavam as edificações. Pugnaram pela necessidade de suspensão da obrigação imposta e reforma da sentença recorrida.

Contrarrazões sob o Id. 5064577.

Encaminhado a esta Egrégia Corte de Justiça, e sendo os autos regularmente redistribuídos, coube-me a relatoria.

É o relatório.

Incluído o feito em pauta de julgamento virtual.

