



Acórdão N°
Processo n° 2006.3.005006-7
Órgão Julgador: 2a Câmara Cível Isolada
Recurso: Apelação Cível
Apelantes: Naracy Palmeira Sadalia e Outras.
Advogado: Maria José Machado Torres – OAB/PA n° 1443
Apelado: Universal Turismo Ltda.
Advogado: Augusto Domingues das Neves – OAB/PA n° 5124
Relator: Des. Roberto Gonçalves de Moura

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. APLICAÇÃO DA NORMA PROCESSUAL NO CASO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA DE IMÓVEL. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO. RECUSA DA OUTORGA DA ESCRITURA. POSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL NOS MOLDES DOS ARTS. 1.418 DO CC E 15 E 18 DO DECRETO LEI N° 58/37. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA À UNANIMIDADE.

- 1- Ante o disposto no art. 14, do CPC/2015, tem-se que a norma processual não retroagirá, de maneira que devem ser respeitados os atos processuais e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da lei revogada. Desse modo, não de ser aplicados os comandos insertos no CPC/1973, vigente por ocasião da publicação e da intimação da decisão apelada.
- 2- O promissário comprador, comprovando o pagamento integral do preço acordado no contrato, tem o direito de exigir a outorga da escritura de compra e venda do imóvel e, havendo recusa do promitente vendedor, pode aquele propor Ação de Adjudicação, visando ao cumprimento da obrigação, consoante exegese dos artigos 15 e 16 do Decreto-Lei 58/37 e art. 1.418 do Código Civil.
- 3- No caso, restando devidamente comprovado que ocorreu por parte do autor o adimplemento da obrigação contratual, incumbe se impor ao demandado a transferência da propriedade.
- 4- Recurso conhecido e improvido, à unanimidade.

Vistos, etc.,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Segunda Câmara Cível Isolada, em conhecer do recurso de Apelação Cível e negar-lhe provimento, tudo nos termos do voto do Desembargador Relator.

Plenário da Segunda Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos vinte e seis dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezesseis.

Câmara Julgadora: Desembargadores Ezilda Pastana Mutran (Presidente), Roberto Gonçalves de Moura (Relator) e Rosileide Maria da Costa Cunha (membro).

Belém, 26 de setembro de 2016.

Desembargador **ROBERTO GONÇALVES DE MOURA**,

RELATOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por NARACY PALMEIRA SADALLA, NACHARA PALMEIRA SADALLA, NANCY PALMEIRA SADALLA e ESPÓLIO DE CHADY PIRES SADALLA em face de sentença (v. fls. 300/315) proferida pelo MM. Juízo de Direito da 16a Vara Cível da Comarca da Capital (atual 6a Vara Cível), que julgou procedente a Ação de Adjudicação de Imóvel (processo n° 0032375-07.2007.814.0301), ajuizada por UNIVERSAL TURISMO LTDA., determinando que a primeira apelante assinasse a escritura definitiva de compra e venda do imóvel objeto do pedido, bem como julgou improcedente a reconvenção proposta pelas apelantes, condenando-as, ainda, em custas e honorários advocatícios, fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais). Consta a interposição de Embargos de Declaração



(fls. 318/319) pelas ora recorrentes, os quais foram julgados improcedentes pelo juízo "a quo", mantendo a sentença em todos os seus termos (v. fls. 322/327).

Em suas razões recursais (fls. 332/341), as apelantes, após breve exposição dos fatos, contestam a abertura de inventário, mediante arrolamento de bens e a venda do imóvel através do espólio, afirmando que o Sr. Chady Pires Sadalla, marido da primeira recorrente Naracy Palmeira Sadalla, não herdou o bem imóvel, objeto do litígio, argumentando que o referido imóvel foi doado à referida recorrente por sua genitora Nadir Martins Frade Palmeira, constando, à época, cláusula de usufruto vitalício do bem doado, bem como alegam que o Sr. Chady faleceu em 04/08/1994, enquanto que a Sra. Nadir teria falecido somente em 07/09/2002.

Relatam que foi realizada a renúncia do usufruto pela Sra. Nadir M. F. Palmeira em 10/06/2002.

Alegam que o valor acertado para venda do imóvel seria de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), sendo que os pagamentos seriam realizados de acordo com as parcelas estipuladas no contrato que não foi assinado, colacionado às fls. 102/104 dos autos.

Aduzem que o instrumento particular de promessa de compra e venda foi elaborado unilateralmente pela apelada.

Contestam o recebimento da importância de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), pelo que alegam ausência de comprovação mediante recibo neste valor, afirmam, ainda, que a apelada efetuava pagamentos incompletos, a menor e com descontos arbitrários.

Argumentam que não consta a assinatura da primeira apelante nos recibos apresentados pela apelada, questionando as suas autenticidades.

Sustentam que o negócio celebrado entre as partes padece de vícios e irregularidades que impossibilitam a validade de suas cláusulas, pelo que defendem a reforma da sentença que julgou procedente a ação adjudicatória, aduzindo a ausência de pagamento do valor integral da promessa de compra e venda.

Ao final, requereram o conhecimento e provimento do recurso de apelação manejado, no sentido de que seja reformada integralmente a decisão de primeiro grau que decretou a procedência da Ação Adjudicação Compulsória.

Apelação recebida em seu duplo efeito (v. fl. 341)

Não foram ofertadas contrarrazões (v. certidão à fl. 342).

À fl. 343, consta despacho determinando a remessa dos autos a este Egrégio TJ/PA.

Inicialmente os autos foram distribuídos ao Des. Constantino Augusto Guerreiro (fl. 344), que proferiu despacho (v. fl. 349) determinando a remessa dos autos à Vice-Presidência a fim de proceder à nova distribuição, em razão de encontrar-se no exercício do cargo de Corregedor das Comarcas do Interior à época.

À fl. 350, consta despacho da Vice-Presidência deste Tribunal, devolvendo os autos ao Relator, Des. Constantino Guerreiro.

Diante disso, o Des. Constantino Augusto Guerreiro proferiu despacho (fls. 351/352), determinando a remessa dos autos à Vice-Presidência para redistribuição, relatando a existência de agravo de instrumento (2003.3.005737-7), tendo como relatora a Desa. Maria Rita Lima Xavier,



referente ao mesmo processo que foi interposto o recurso de apelação, conforme o art. 104, inciso IV do Regimento Interno deste TJ/PA.

Os autos foram redistribuídos a Desa. Maria Rita Lima Xavier (v. fl. 360), que devido aposentadoria foi substituída pela, à época, Juíza Convocada Elena Farag (fl. 365).

Em razão da minha nomeação como Desembargador, os autos me foram redistribuídos (v. fl. 368).

À fl. 369, consta despacho, no qual determinei a inclusão do feito na VII Semana Nacional de Conciliação, porém a audiência não foi realizada, diante da ausência de ambas partes (v. termo de audiência à fl. 377).

É o relatório, síntese do necessário.

VOTO

O EXMO. SR. DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA (RELATOR):

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, **CONHEÇO DA APELAÇÃO**, pelo que passo a analisá-la.

Inicialmente, faz-se necessário ressaltar que, de acordo com o que dispõe o art. 14, do CPC/2015, a norma processual não retroagirá, de maneira que devem ser respeitados os atos processuais e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Eis o teor do referido dispositivo:

Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Desse modo, no caso em questão, hão de ser aplicados os comandos insertos no CPC/1973, porquanto em vigor por ocasião da publicação e da intimação da decisão ora apelada.

Conforme relatado, as apelantes pleiteiam a reforma da sentença que julgou procedente a ação de Adjudicação Compulsória de Imóvel, ajuizada pela empresa Universal Turismo Ltda., determinando que a primeira recorrente, no prazo de 30 (trinta) dias, assinasse a escritura definitiva de compra e venda do imóvel localizado na Avenida Governador José Malcher nº 1.209, esquina com a Avenida Generalíssimo Deodoro, nesta cidade de Belém/Pa, fixando, ainda, a responsabilidade pelo pagamento das custas da escritura à empresa autora/apelada.

Pela análise detida dos autos, verifica-se que o cerne do presente recurso reside na insatisfação das recorrentes com a sentença prolatada pelo juízo monocrático que determinou a adjudicação compulsória do citado imóvel à apelada, considerando o cumprimento das obrigações contratuais, sobretudo a relativa ao pagamento do preço ajustado no valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), conforme reza o contrato de compra e venda do imóvel, todavia argumentam que o contrato não foi quitado integralmente pela parte autora/apelada, bem como alegam que os pagamentos foram realizados em pequenas parcelas e não como disposto no contrato.

Dito isso, não obstante às argumentações apresentadas, verifico que não assiste razão às apelantes, razão pela qual desde já expresso que a sentença hostilizada deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

Dá-se que no caso em apreço, constata-se que o instrumento particular de compromisso de compra e venda de terreno edificado (v. fls. 09/13) apresentado pela parte autora, ora recorrida, foi devidamente formalizado



entre as apelantes Naracy Palmeira Sadalla, bem como por suas filhas Nachara Palmeira Sadalla e Nancy Palmeira Sadalla e a empresa recorrida Universal Turismo Ltda, tendo como objeto a compra e venda do citado imóvel urbano, estabelecido à Av. Governador José Malcher, fazendo ângulo com a Avenida Generalíssimo Deodoro, nesta capital.

Consta no documento particular que o preço de compra e venda do referido imóvel foi ajustado pelas partes litigantes na quantia de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), sendo que, na cláusula quinta do contrato celebrado, as recorrentes reconhecem e dão por quitada a quantia de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) no ato de assinatura do contrato, sendo que o saldo devedor no montante de 80.000,00 (oitenta mil reais) seria quitado às alienantes em 04 (quatro) parcelas iguais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Assim, diferentemente do alegado pelas apelantes, verifica-se o adimplemento do valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), considerando-se que no contrato de compra e venda do imóvel as recorrentes dão a quitação do referido valor (v. fls. 09/11), conforme assinaturas autenticadas pelo Cartório Kós Miranda (6o Ofício de Notas), logo na hipótese vislumbra-se dispensável a juntada de recibo pela empresa recorrida no referido valor.

Ademais, constam ainda, anexados a exordial, 03 (três) recibos, todos em cópias autenticadas e assinados pela Sra. Naracy Palmeira Sadalla, sendo o primeiro, fl. 18, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), no qual declara haver recebido no total a importância de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), o segundo, fl. 19, também na quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), totalizando o montante de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) e o terceiro, fl. 20, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), perfazendo o total de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Sendo que os R\$ 10.000,00 (dez mil reais) restantes para a quitação integral do imóvel foram adimplidos pela empresa apelada, conforme o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão "Causa Mortis" -ITCMD, considerando-se que a recorrida efetuou o pagamento do imposto no valor de R\$ 10.894,06 (dez mil e oitocentos e noventa e quatro reais e seis centavos), colacionado à fl. 21 dos autos, apesar da obrigação pelo pagamento do referido imposto ser de responsabilidade das promitentes vendedoras, ora apelantes, conforme a cláusula sétima do contrato.

Posto isto, vislumbro que restou demonstrado o adimplemento do pagamento das parcelas contratuais pela autora, ora recorrida, perfazendo o valor total de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), quitando integralmente o valor relativo à compra e venda do imóvel urbano edificado, localizado à Avenida Governador José Malcher nº 1.209, nesta capital. Portanto, não merecem prosperar as arguições das apelantes impugnando os recibos colacionados à exordial, sem, contudo, comprovar ou justificar as suas alegações, posto que os recibos de pagamento (fls. 18/20) foram assinados pela Sra. Naracy Palmeira Sadalla, conforme assinatura reconhecida como autêntica pelo Cartório de Notas Kós Miranda.

Quanto aos supostos pagamentos realizados a menor do estipulado em contrato, como aduzido pelas recorrentes, com base na documentação acostada e nos fatos narrados, entendo que a circunstância apontada não possui o condão de invalidar ou anular o negócio jurídico celebrado, isto



porque tem-se que as apelantes consentiram com a forma de pagamento, considerando-se que firmaram recibos, nos quais reconhecem e declaram que a empresa recorrida adimpliu o valor total de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), ressaltando que para a quitação total do preço do imóvel, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) foi quitado pela apelada com o pagamento do ITCMD (v. fl. 20).

Neste ponto, registro ainda, que Sra. Naracy Palmeira Sadalla, ora apelante, reconheceu em juízo, por ocasião da audiência preliminar de conciliação (v. fl.186), a sua assinatura no Contrato de Promessa de Compra e Venda, portanto, a meu ver, o contrato é válido, vez que foram observadas as formalidades legais, inexistindo qualquer ilegalidade apta a ensejar a sua nulidade ou invalidade.

Afora isso, tem-se que, o juízo "a quo realizou a oitiva do Sr. Silvio Kós Miranda (v. fls. 286/287), escrevente juramentado do Cartório de Notas, à época, o qual reconheceu que os selos e carimbos de autenticação constantes nos recibos de fls. 18 a 20, acima referidos, são do Cartório Kós Miranda, bem como declara que as assinaturas nele inseridas foram reconhecidas por semelhança.

Igualmente, não merece prosperar a argumentação suscitada pelas recorrentes de invalidade do contrato de compra e venda firmado com relação à participação do espólio de Chady Pires Sadalla e das filhas da apelante Naracy no polo passivo da Ação de Adjudicação, isto porque tal circunstância não invalida o negócio jurídico celebrado, considerando-se que o falecido marido da recorrente, de fato, não chegou a herdar o imóvel objeto da presente ação, ademais observando-se que o contrato foi firmado em 19/06/2002, o bem já estava livre e desembaraçado na propriedade plena da recorrente Naracy Palmeira Sadalla, conforme a certidão de matrícula do imóvel (v. fl. 105), expedida em 10/06/2002, inclusive já constava a renúncia de usufruto do imóvel efetuada pela Sra. Nadir Martins Frade Palmeira, genitora da apelante.

Com arrimo nas razões consignadas, uma vez demonstrado o pagamento total do preço do imóvel pela apelada, através da quitação geral do preço ajustado do bem dada pelas vendedoras, ora apelantes, resta injusta a recusa da transferência deste à empresa compradora, ora apelada, restando acertada a sentença de procedência da ação de adjudicação compulsória de imóvel manejada.

Por fim, alcançando o contrato o seu termo e tendo o promitente comprador adimplido todas as suas obrigações avençadas, este tem direito de exigir, do promitente vendedor, que lhe outorgue a escritura definitiva e, em caso de recusa, faculta-lhe o sistema positivo a tutela jurisdicional para obtenção da satisfação de sua pretensão resistida por meio da ação de adjudicação compulsória, para obter a outorga da escritura definitiva, nos termos do art. 1.418, do Código Civil c/c o art. 16, do Decreto-Lei 58/37, devendo ser demonstrado o pagamento integral do preço, conforme determina o art. 15 do mesmo diploma legal, requisito este que restou satisfeito, no caso.

A jurisprudência, a seguir colacionada, bem se amolda à questão sob exame:

"APELAÇÃO CÍVEL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - REGISTRO DO CONTRATO - DESNECESSIDADE. Na ação de adjudicação compulsória não



se exige o prévio registro do contrato. Comprovada a contratação e incontroverso o pagamento do preço ajustado, deve ser julgado procedente o pedido de adjudicação compulsória em favor do comprador. V.V Configurada a inexistência de pretensão resistida, não há que se falar em condenação ao pagamento pela parte requerida de ônus de sucumbência. (Des. Marco Aurélio Ferenzini). (TJ-MG - AC: 10145120271658001 MG , Relator: Estevão Lucchesi, Data de Julgamento: 03/04/2014, Câmaras Cíveis / 14a CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/04/2014)"

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - VENDA IMÓVEL - PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO - QUITAÇÃO DECLARADA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - RECUSA INJUSTA - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - PROVIMENTO NEGADO. Demonstrado o pagamento total do preço do imóvel, através da quitação geral dada pelos vendedores no contrato de compra e venda e escritura do imóvel, resta injusta a recusa da transferência deste ao comprador, viabilizando o manejo da ação de adjudicação compulsória. (TJ-MG, Apelação Cível N° 1.0188.10.091845-0/001, Relator: Newton Teixeira Carvalho, Data de Julgamento: 09/05/2013, Câmaras Cíveis / 13a CÂMARA CÍVEL)"

"APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA DE IMÓVEL. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO. RECUSA DA OUTORGA DA ESCRITURA. CUMPRIMENTO DOS ARTIGOS 15 E 16 DO DECRETO-LEI 58/37. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO. ARTIGO 20, §§ 3º E 4º CPC. MAJORAÇÃO. NECESSIDADE. I - O promissário comprador, comprovando o pagamento integral do preço acordado no contrato, tem o direito de exigir a outorga da escritura de compra e venda do imóvel e, havendo recusa do promitente vendedor, pode aquele propor Ação de Adjudicação, visando ao cumprimento da obrigação, consoante exegese dos artigos 15 e 16 do Decreto-Lei 58/37. II - Quando não houver condenação, os honorários advocatícios devem ser fixados de acordo com o art. 20, § 4º, observadas as alíneas do § 3º. Se a verba honorária é fixada em valor irrisório, é devida a sua majoração. (Apelação Cível nº 2915725-12.2010.8.13.0024, 17a Câmara Cível do TJMG, Rei. Leite Praça j. 26.04.2012, unânime, Publ. 08.05.2012)".

Pelo exposto, analisando-se a sentença, constata-se que o Juízo "a quo", acertadamente, julgou procedente a ação adjudicação de imóvel, não merecendo reparo o "decisum", posto que revelam-se insubsistentes as argumentações deduzidas no presente recurso.

Posto isto, CONHEÇO DO RECURSO DE APELAÇÃO E NEGO-LHE PROVIMENTO para manter a sentença de 1º grau em todos os seus termos, tudo de acordo com a fundamentação lançada.

É como voto.

Belém, 26 de setembro de 2016.

DES. ROBERTO GONÇALVES DE MOURA,
Relator