



APELAÇÃO CIVEL.

PROCESSO N°: 0000016-02.1999.8.14.0040

COMARCA DE PARAUAPEBAS

APELANTE: RAFAEL SALDANHA DE CAMARGOS e MARIA MARQUES SALDANHA

ADVOGADO: ARNALDO SEVERINO DE OLIVEIRA – OAB/PA 83987-B

APELADO: MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS

PROCURADOR: HERNANDES ESPINOSA MARGALHO – OAB/PA 7.550 e outro.

RELATORA: DESA. NADJA NARA COBRA MEDA

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. No que concerne aos honorários advocatícios, fica ratificada a condenação da parte ré a pagar honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento), sobre o valor da causa, haja vista que, a verba honorária deve remunerar com dignidade o labor do profissional do direito, do processo em cotejo com os parâmetros estabelecidos nos §§ 3.º e 4.º do art. 20 do CPC/73, devendo a parte vencida arcar com o ônus da condenação.

5- Recurso conhecido e improvido, à unanimidade.

ACÓRDÃO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação da Comarca de Parauapebas,

ACORDAM os Exmos. Desembargadores que integram a egrégia 2ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao recurso interposto, nos termos do voto da relatora.



Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos trinta dias do mês de agosto de 2018.

Este julgamento foi presidido pelo Exma. Sra. Desembargadora Diracy Nunes Alves.

RELATÓRIO

O EXMA. SRA. DESA. NADJA NARA COBRA MEDA (RELATORA):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por RAFAEL SALDANHA DE CAMARGOS e MARIA MARQUES SALDANHA em face de sentença (fls. 91/95) proferida pelo MM. Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Parauapebas, que julgou procedente a Ação de Adjudicação Compulsória, ajuizada pelo MUNICÍPIO DE PARAUAPEBAS, nos seguintes termos:

Ante ao exposto e por tudo o que nos autos consta, com fundamento no artigo 1.418 do Código Civil, julgo PROCEDENTE o pedido e determino que o imóvel, objeto da lide, seja adjudicado em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS, expedindo-se, por consequência, o competente alvará judicial a fim de que a mesma registre referido imóvel no cartório respectivo.

Por conseguinte, julgo extinto o feito, com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil e condeno os requeridos ao pagamento das custas e demais despesas processuais e honorários advocatícios, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa.

Saliento que a coisa julgada recairá somente sobre a adjudicação compulsória, facultando ao interessado discutir seu suposto débito e a existência de ajuste verbal (para a implementação de iluminação pública) em ação de cognição exauriente.

Diante da notícia de que não foram realizadas as obras urbanísticas no local do imóvel, caracterizando eventual desvio de finalidade do ato administrativo de venda e compra, dê-se ciência ao órgão do Ministério Público para ciência e adoção de medidas cabíveis.

Intimem-se as partes, por seus procuradores.

Expeça-se o necessário.

P.R.I. e certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os presentes autos.

Parauapebas, 25 de janeiro de 2011.

ALEXANDRE HIROSHI ARAKAKI
JUIZ DE DIREITO

Inconformados com o decisum, os apelantes interpuseram o presente recurso de (fls. 97/104), suscitando, preliminarmente, em suas razões recursais, a nulidade processual por cerceamento do direito de defesa, e no mérito, alegam o não cumprimento do contrato e exclusão da condenação em honorários advocatícios, e ou subsidiariamente a sua minoração. Em contrarrazões o apelado pugna pelo não provimento da Apelação, e manutenção in totum da sentença hostilizada.

Nesta instância, o Representante do Ministério Público, deixa de emitir parecer e devolve os autos à D. Relatoria para prosseguimento do feito nos seus ulteriores de direito.



É O RELATÓRIO.

VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA NADJA NARA COBRA MEDA (RELATORA):

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, não de ser aplicados os comandos insertos no CPC/1973, porquanto em vigor por ocasião da publicação e da intimação da decisão ora apelada. Inicialmente, convém destacar que a preliminar arguida de nulidade processual por cerceamento do direito de defesa, confunde-se com o próprio mérito da demanda, motivo pelo qual passo a analisá-los conjuntamente.

Pois bem, os apelantes pleiteiam a reforma da sentença que julgou procedente a Ação de Adjudicação Compulsória, ajuizada pelo Município de Parauapebas, determinando, por consequência, a expedição do competente alvará judicial para que se o registre referido imóvel no cartório respectivo.

Ressalte-se que, a adjudicação compulsória encontra-se prevista no artigo 1.418 do Código Civil, cujos pressupostos e requisitos de admissibilidade e viabilidade inserem-se em dois aspectos imprescindíveis, a saber: (i) exposição do contrato de compromisso de compra e venda considerado como obrigação preliminar e a (ii) a recusa injustificada do promitente vendedor em assim proceder a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

A ação de adjudicação compulsória destina-se à promoção do registro de alteração da matrícula imobiliária necessário à transmissão formal da propriedade.

Na dicção do art. 1.418 do Código Civil, 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.

A procedência do pedido de adjudicação exige, pois, a existência de contrato de promessa de compra e venda, prova da quitação e negativa dos vendedores em outorgar a escritura pública para transferência.

O contrato se encontra às fls. 07/09.

Com arrimo nas razões consignadas, alcançando o contrato o seu termo e tendo o promitente comprador adimplido todas as suas obrigações avençadas, este tem direito de exigir, dos promitentes vendedores, que lhe



outorguem a escritura definitiva e, em caso de recusa, faculte 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 42 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 n° 2915725-12.2010.8.13.0024, 17a Câmara Cível do TJMG, Rei. Leite Praça j. 26.04.2012, unânime, Publ. 08.05.2012)".

Já a recusa injustificada deve ser comprovada pelo autor, nos termos do artigo 333, I, do CPC. Há prova da existência de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel (fls. 07/09), bem como prova do pagamento das três parcelas acordadas, inclusive com a correção



monetária incidente sobre as duas últimas (fls. 12, 14, 16, 18 e 22).

Assim, com tais provas, o autor, ora apelado, desincumbe-se a contento, demonstrando o cumprimento das cláusulas do aludido ajuste, tornando a recusa dos requeridos injustificada.

Por outro lado, como bem frisou o MM. Juízo Primevo, a diferença de correção monetária apresentada pelos requeridos, tida como justificativa para a recusa para a adjudicação não possui o condão de desqualificar os pagamentos realizados, por dois motivos: (i) não esclarece qual a base de cálculo e os índices de correção monetária e juros aplicados e (ii) não esclarece qual o fundamento contratual para tal exigência.

Indeferindo o pedido de produção de prova pericial contábil, pois a eventual divergência quantitativa se resolveria por simples cálculos aritméticos, observados os critérios mencionados no parágrafo acima.

No que tange a alegação de cerceamento de defesa, esta também não prospera, uma vez que foi possibilitada aos apelantes a exposição de memória de cálculos, apresentada, porém, de forma incompleta e imprecisa quanto à base de cálculo. Ademais, quaisquer outras discussões acerca do pagamento integral do preço ou de outras condições, tais como índice de juros e correção monetária poderiam ser discutidas em ação própria.

No que tange a alegação de que não foram construídas casas populares, verifico que no contrato de compra e venda inexistente qualquer obrigação assumida neste sentido. Com relação ao percentual de 10% (dez por cento) fixado pelo Juízo de piso, a título de honorários advocatícios, entendo que se encontra razoável, não se demonstrando valor excessivo ou ínfimo.

Neste sentido, os honorários advocatícios fixados por apreciação equitativa devem ser estabelecidos com razoabilidade, sob pena de fixá-los em valores irrisórios ou excessivos, causando aviltamento profissional ou enriquecimento indevido.

Nesta linha, vejamos o seguinte julgado:

O valor arbitrado a título de honorários advocatícios mediante apreciação equitativa do juiz deve remunerar condignamente o trabalho do advogado, não podendo ser aviltante nem excessivo, mas guardar razoabilidade com os elementos de cognição constantes dos autos do processo em cotejo com os parâmetros estabelecidos nos §§ 3.º e 4.º do art. 20 do CPC. (TJPR - Ag. 449.546-7/05 - 1ª C.Cível - Rel.Xisto Pereira - J.06/03/12).

Nesta senda, considerando estes elementos, levando-se em conta o grau de complexidade envolvido na demanda, o trabalho desenvolvido pelo causídico, tenho que os honorários fixados pelo Juízo de piso, em 10% (dez por cento) do valor da condenação representam o valor que mais se aproxima da remuneração condigna com o trabalho desenvolvido pelo advogado.

Assim, mantenho a condenação dos apelantes ao pagamento de honorários advocatícios neste valor arbitrado pelo juízo de origem.

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, 30 de agosto de 2018.

DESA. NADJA NARA COBRA MEDA

Relator