



Número: **0279315-43.2016.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Última distribuição : **24/04/2019**

Valor da causa: **R\$ 287.736,00**

Processo referência: **0279315-43.2016.8.14.0301**

Assuntos: **Obrigações de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)		RAISSA PONTES GUIMARAES (ADVOGADO) RICARDO NASSER SEFER (ADVOGADO)	
CKON ENGENHARIA LTDA (APELANTE)		RAISSA PONTES GUIMARAES (ADVOGADO) RICARDO NASSER SEFER (ADVOGADO)	
MARIVALDO OLIVEIRA DA SILVA (APELADO)		RENATO JOAO BRITO SANTA BRIGIDA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
4124151	04/12/2020 11:08	Acórdão	Acórdão
3787632	04/12/2020 11:08	Relatório	Relatório
3787639	04/12/2020 11:08	Voto do Magistrado	Voto
3787642	04/12/2020 11:08	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0279315-43.2016.8.14.0301

APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CKON ENGENHARIA LTDA

APELADO: MARIVALDO OLIVEIRA DA SILVA

RELATOR(A): Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. HIPOTECA NÃO RETIRADA PELA CONSTRUTORA. CONSUMIDOR IMPOSSIBILITADO DE EMITIR ESCRITURA PÚBLICA MESMO APÓS QUITAR O IMÓVEL. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A AÇÃO PARA DETERMINAR QUE AS RÉS PROMOVAM A OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DO IMÓVEL NO PRAZO DE 20 (VINTE DIAS), SOB PENA DE MULTA E CONDENAR AS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DE R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS), A TÍTULO DE DANOS MORAIS. DECISÃO CORRETA. ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER, POSSIBILIDADE DE REQUERIMENTO EM PROCESSO QUE TRAMITA EM SÃO PAULO E INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS. DESPROVIDAS. CONTRATO OBRIGA A CONSTRUTORA A CANCELAR O ÔNUS HIPOTECÁRIO. CONSUMIDOR NÃO PODE SER PREJUDICADO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA 308 STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I – As apelantes obrigaram-se a cancelar o ônus hipotecário dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do "habite-se", não se desincumbido de sua obrigação, as apelantes passaram meses inertes mesmo com astreintes arbitradas pelo juízo em sede de tutela antecipada, portanto devem arcar com a condenação em questão.

Ressalto que se a construtora pagou suas dívidas com a instituição financeira e esta, por omissão, deixou de retirar o gravame, não impede que exerça seu direito de regresso autonomamente.

II - Da mesma forma, não podem os apelantes justificarem a sua inércia com base em processo que tramita em São Paulo, sob pena de prejudicar o consumidor hipossuficiente que já buscou resolver a situação de diversas formas.

III – Em relação aos danos morais, inegável que a construtora deveria ter quitados suas dívidas com a instituição financeira para que o gravame fosse retirado do imóvel adquirido pelo apelado, com o descumprimento da construtora o consumidor ficou impedido de dispor sobre o imóvel, tendo seu direito de propriedade mitigado, ocasionando frustração, angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

IV – Considerando que a quitação ocorreu em 08/07/2010 e até o momento a escritura pública não foi emitida, ou seja, o autor está há mais de 10 anos impossibilitado de exercer o direito pleno decorrente de sua propriedade. Assim, entendo que o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) se mostra razoável.

V – Diante do exposto, CONHEÇO DO RECURSO INTERPOSTO, julgo-o DESPROVIDO, mantendo a sentença atacada em todos os seus aspectos, nos termos da fundamentação.



RELATÓRIO



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 0279315-43.2016.8.14.0301**

APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

APELANTE: CKON ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO: RAISSA PONTES GUIMARAES

ADVOGADO: RICARDO NASSER SEFER

APELADO: MARIVALDO OLIVEIRA DA SILVA

ADVOGADO: RENATO JOAO BRITO SANTA BRIGIDA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível, interposta por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CKON ENGENHARIA LTDA, nos autos de Ação de Obrigação de Fazer c/c Com Pedido De Indenização proposta por MARIVALDO OLIVEIRA DA SILVA.

Consta na inicial: 1) que em 27/05/2008 o autor adquiriu uma unidade autônoma pertencente as apelantes, a qual quitou integralmente em 08/07/2010; 2) a unidade foi entregue em 27/06/2013, no entanto, a escritura pública não foi entregue na data apazada. Requereu outorga da escritura definitiva, cominação de multa diária pela mora, bem como perdas e danos.

Deferido o pedido de tutela antecipada (ID 1380501), determinando que seja expedido ofício ao cartório para tornar o bem indisponível até o trânsito em julgado da lide, bem como, para que a empresa ré realize a outorga da escritura definitiva do imóvel, no prazo de 15 dias, sob pena de multa de R\$1500,00 (mil e quinhentos reais) por mês, limitada ao patamar de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Audiência realizada (ID 1380504 - Pág. 21), sem conciliação.

Contestação apresentada ID 1380506.

Réplica apresentada ID 1380508.

Sentença proferida (ID 1380566), onde o magistrado julgou procedentes os pedidos formulados na inicial para: 1) determinar que as rés promovam a outorga da escritura pública definitiva do imóvel, nos termos da obrigação assumida no item 9.5 do contrato (fls. 22/33), no



prazo de 20 (vinte dias), sob pena de multa diária de R\$- 1.500,00 reais até o limite do valor do bem adquirido pelo autor; 2) condenar, solidariamente, as requeridas ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de danos morais, com juros de 1% ao mês, contabilizados a partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado nesta sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ).

Embargos de Declaração opostos pelas construtoras (ID 1380567), julgados desprovidos (ID 1380571).

Apelação interposta pelas construtoras (ID 1380573), onde sustentam as recorrentes que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: 1) impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, visto que cabe ao credor hipotecário a baixa no gravame; 2) que para a baixa da restrição seja efetivada, basta que o adquirente solicite junto ao Processo nº 1130746-08.2015.8.26.0100 que tramita de forma eletrônica na 32ª Vara Cível e Empresarial de São Paulo/SP; 3) inexistência de danos morais.

Contrarrazões apresentadas (ID 1380575).

É o relatório. Peço julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

Belém, de de 2020.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

VOTO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 0279315-43.2016.8.14.0301
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
APELANTE: CKON ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO: RAISSA PONTES GUIMARAES
ADVOGADO: RICARDO NASSER SEFER
APELADO: MARIVALDO OLIVEIRA DA SILVA
ADVOGADO: RENATO JOAO BRITO SANTA BRIGIDA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA



VOTO

De plano, vale ressaltar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015).

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal. Ausentes preliminares, passo a análise meritória.

MÉRITO:

Pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, determinando que as rés promovam a outorga da escritura pública definitiva do imóvel, no prazo de 20 (vinte dias), sob pena de multa; condenando, solidariamente, as requeridas ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de danos morais.

Em mérito, sustentam os apelantes: 1) impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, visto que cabe ao credor hipotecário a baixa no gravame; 2) que para a baixa da restrição seja efetivada, basta que o adquirente solicite junto ao Processo nº 1130746-08.2015.8.26.0100 que tramita de forma eletrônica na 32ª Vara Cível e Empresarial de São Paulo/SP; 3) inexistência de danos morais.

As construtoras defendem que a obrigação imposta pela sentença é inexecutável, posto que a instituição financeira (credor hipotecário) é o único que pode dar baixa no gravame junto ao cartório, não assiste razão, vejamos:

Importante transcrever a cláusula 9.5 (ID 1380499 - Pág. 8), onde a construtora se obriga a cancelar o ônus hipotecário, contratado pela mesma:

9.5- Uma vez pago pelo ADQUIRENTE a totalidade do preço ajustado e cumpridas todas as obrigações assumidas neste instrumento, a VENDEDORA, dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do "habite-se", outorgará a escritura pública definitiva.

Não se desincumbido de sua obrigação, as apelantes passaram meses inertes mesmo com astreintes arbitradas pelo juízo em sede de tutela antecipada, portanto devem arcar com a condenação em questão.

Nesse panorama, resta provado que as construtoras descumpriram o contrato firmado, configurando ato ilícito indenizável. Ressalto que se a construtora pagou suas dívidas com a instituição financeira e esta, por omissão, deixou de retirar o gravame, não impede que exerça seu direito de regresso autonomamente.

[Da mesma forma, não podem os apelantes justificarem a sua inércia com base em processo que tramita em São Paulo, sob pena de prejudicar o consumidor hipossuficiente que já buscou resolver a situação de diversas formas.](#)

Em relação aos danos morais, inegável que a construtora deveria ter quitado suas dívidas com a instituição financeira para que o gravame fosse retirado do imóvel adquirido pelo apelado, com o descumprimento da construtora o consumidor ficou impedido de dispor sobre o imóvel, tendo seu direito de propriedade mitigado, ocasionando frustração, angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da



personalidade.

Pois bem, descabido seria imaginar que após o pagamento integral de um imóvel o comprador não pode dispor do bem por conta de um gravame gerado pela construtora, e que tal fato tenha ocorrido sem qualquer abalo ao autor/apelado, que depositou na construtora a confiabilidade de um negócio jurídico.

É bom lembrar que a boa-fé se presume e, tal presunção com relação ao autor manteve-se honrada, vez que sempre objetivou a efetivação dos contratos, pagando em dia suas obrigações e quitando os imóveis.

Assim, o constrangimento suportado pelo autor é claro, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pela impossibilidade de emissão de escritura pública, restando caracterizado os danos morais.

A manutenção da hipoteca por dívidas da construtora com o banco não pode afetar o comprador de boa-fé que quitou sua parte, não há como ser considerado mero dissabor, mas, sim efetivo abalo suscetível de indenização, notadamente diante da frustração do direito as contraprestações advindas de venda, bem como os transtornos oriundos do descumprimento do referido contrato.

Sobre a matéria, o Superior Tribunal de Justiça, sumulou:

Súmula 308 - STJ: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Desse modo, o autor já pagou o valor integral do imóvel, constando expressamente no contrato firmado pelas partes que a hipoteca incidente sobre o imóvel seria liberada depois do pagamento do preço total do contrato no prazo de 180 (cento e oitenta dias), conforme cláusula 9.5.

No caso concreto, é incontroverso que o autor quitou integralmente o valor devido, não existindo motivo para que seja impedido de obter a escritura do imóvel.

A jurisprudência pátria assim tem se posicionado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA DE GRAVAME COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. HIPOTECA ENTRE CONSTRUTORA E BANCO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE. QUITAÇÃO DO CONTRATO ENTRE CONSUMIDOR E CONSTRUTORA. LIBERAÇÃO DO GRAVAME. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308 DO STJ. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. SENTENÇA MANTIDA. 1. Consoante disposição contida na Súmula 308 do STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante o adquirente do imóvel. 2. Eventual inadimplência da construtora perante a instituição financeira não pode constituir óbice para a baixa da hipoteca do imóvel quitado pelo comprador de boa-fé. 3. Restando comprovada, nos autos, a quitação integral do preço ajustado em contrato de compra e venda de imóveis firmado entre o autor e construtora,



assiste àquele (comprador de boa-fé) o direito à baixa de gravame hipotecário nas respectivas matrículas, com vistas à escrituração, conforme reconhecido na sentença. 4. Em relação à tese de afastamento da condenação por danos morais, vislumbro a falta de interesse recursal do banco apelante, vez que na sentença recorrida não houve sua condenação neste aspecto. 5. De acordo com o art. 85, §11, do CPC, ao julgar o recurso, o Tribunal deve majorar os honorários advocatícios fixados anteriormente. 6. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 5290280-07.2016.8.09.0051, Rel. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 22/08/2019, DJe de 22/08/2019)

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BAIXA NA HIPOTECA. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA PELA CONSTRUTORA. INADIMPLEMENTO. SOFRIMENTO QUE EXTRAPOLA O MERO ABORRECIMENTO. DANOS MORAIS. Este Tribunal de Justiça posicionou-se, em princípio, pela inexistência dos danos morais quando se trata de descumprimento de dever contratual, nos termos do verbete sumular nº 75. Todavia é possível, como ressalta a parte final do referido verbete, que o julgador, ao analisar a situação concreta, entenda configurado o dano moral. Para tanto, deverá valorar a relevância das consequências do inadimplemento, analisando se houve ofensa à dignidade da vítima. Do conjunto probatório carreado aos autos, depreende-se que o negócio jurídico (promessa de cessão de direitos com quitação de preço) foi celebrado em dezembro de 2006, sendo certo que os autores quitaram o preço em março de 2011, obtendo a escritura definitiva em outubro daquele ano. Ocorre que as apelantes só providenciaram a baixa no gravame em novembro de 2012, depois de citadas na presente demanda, descumprindo a cláusula 5 da escritura definitiva que estabelecia um prazo de até seis meses para a regularização do registro imobiliário. Vê-se, portanto, que os apelados tiveram de se socorrer ao Judiciário para que as apelantes providenciassem a baixa no gravame que recaía sobre o imóvel, limitando seu direito de propriedade. Assim, a demora dos réus em cumprir a obrigação pactuada no contrato constitui fato capaz de gerar sofrimento que vai além de mero aborrecimento cotidiano, caracterizando o dano moral. A angústia e o sofrimento psicológicos resultantes do ocorrido são presumíveis, evidenciando-se a presença do dano moral in re ipsa, ou seja, ínsito na própria ofensa, decorrendo do ilícito em si, de tal modo que, provada a ofensa, demonstrado está o dano moral à guisa de uma presunção natural, nada mais sendo exigido provar. O montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) arbitrado na sentença mostra-se compatível com o valor fixado, bem como com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, devendo, assim, ser mantido. Recurso ao qual se nega provimento. (TJ – SP. Apelação Cível nº. 0017231-73.2012.8.19.0209, Relator: Desembargador Mario Assis Gonçalves, Terceira Câmara Cível, Julgamento: 07/06/2017, Data da Publicação: 14/06/2017).



Considerando que a quitação ocorreu em 08/07/2010 e até o momento a escritura pública não foi emitida, ou seja, o autor está há mais de 10 anos impossibilitado de exercer o direito pleno decorrente de sua propriedade. Assim, entendo que o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) se mostra razoável.

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, CONHEÇO DO RECURSO INTERPOSTO, julgo-o DESPROVIDO, mantendo a sentença atacada em todos os seus aspectos, nos termos da fundamentação.

É o voto.

Belém, de de 2020.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

Belém, 04/12/2020





**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 0279315-43.2016.8.14.0301**

APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

APELANTE: CKON ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO: RAISSA PONTES GUIMARAES

ADVOGADO: RICARDO NASSER SEFER

APELADO: MARIVALDO OLIVEIRA DA SILVA

ADVOGADO: RENATO JOAO BRITO SANTA BRIGIDA

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível, interposta por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e CKON ENGENHARIA LTDA, nos autos de Ação de Obrigação de Fazer c/c Com Pedido De Indenização proposta por MARIVALDO OLIVEIRA DA SILVA.

Consta na inicial: 1) que em 27/05/2008 o autor adquiriu uma unidade autônoma pertencente as apelantes, a qual quitou integralmente em 08/07/2010; 2) a unidade foi entregue em 27/06/2013, no entanto, a escritura pública não foi entregue na data aprezada. Requeveu outorga da escritura definitiva, cominação de multa diária pela mora, bem como perdas e danos.

Deferido o pedido de tutela antecipada (ID 1380501), determinando que seja expedido ofício ao cartório para tornar o bem indisponível até o trânsito em julgado da lide, bem como, para que a empresa ré realize a outorga da escritura definitiva do imóvel, no prazo de 15 dias, sob pena de multa de R\$1500,00 (mil e quinhentos reais) por mês, limitada ao patamar de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Audiência realizada (ID 1380504 - Pág. 21), sem conciliação.

Contestação apresentada ID 1380506.

Réplica apresentada ID 1380508.

Sentença proferida (ID 1380566), onde o magistrado julgou procedentes os pedidos formulados na inicial para: 1) determinar que as rés promovam a outorga da escritura pública definitiva do imóvel, nos termos da obrigação assumida no item 9.5 do contrato (fls. 22/33), no prazo de 20 (vinte dias), sob pena de multa diária de R\$- 1.500,00 reais até o limite do valor do bem adquirido pelo autor; 2) condenar, solidariamente, as requeridas ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de danos morais, com juros de 1% ao mês, contabilizados a



partir da citação, e correção monetária, com adoção do INPC, a partir do arbitramento do valor estipulado nesta sentença até seu efetivo pagamento (Súmula 362 do STJ).

Embargos de Declaração opostos pelas construtoras (ID 1380567), julgados desprovidos (ID 1380571).

Apelação interposta pelas construtoras (ID 1380573), onde sustentam as recorrentes que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: [1\) impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, visto que cabe ao credor hipotecário a baixa no gravame; 2\) que para a baixa da restrição seja efetivada, basta que o adquirente solicite junto ao Processo nº 1130746-08.2015.8.26.0100 que tramita de forma eletrônica na 32ª Vara Cível e Empresarial de São Paulo/SP; 3\) inexistência de danos morais.](#)

Contrarrazões apresentadas (ID 1380575).

É o relatório. Peço julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

Belém, de de 2020.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 0279315-43.2016.8.14.0301
APELANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
APELANTE: CKON ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO: RAISSA PONTES GUIMARAES
ADVOGADO: RICARDO NASSER SEFER
APELADO: MARIVALDO OLIVEIRA DA SILVA
ADVOGADO: RENATO JOAO BRITO SANTA BRIGIDA
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO

De plano, vale ressaltar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015).

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal. Ausentes preliminares, passo a análise meritória.

MÉRITO:

Pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que julgou procedentes os pedidos formulados na inicial, determinando que as rés promovam a outorga da escritura pública definitiva do imóvel, no prazo de 20 (vinte dias), sob pena de multa; condenando, solidariamente, as requeridas ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de danos morais.

Em mérito, sustentam os apelantes: 1) impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, visto que cabe ao credor hipotecário a baixa no gravame; 2) que para a baixa da restrição seja efetivada, basta que o adquirente solicite junto ao Processo nº 1130746-08.2015.8.26.0100 que tramita de forma eletrônica na 32ª Vara Cível e Empresarial de São Paulo/SP; 3) inexistência de danos morais.

As construtoras defendem que a obrigação imposta pela sentença é inexecutável, posto que a instituição financeira (credor hipotecário) é o único que pode dar baixa no gravame junto ao cartório, não assiste razão, vejamos:

Importante transcrever a cláusula 9.5 (ID 1380499 - Pág. 8), onde a construtora se obriga a cancelar o ônus hipotecário, contratado pela mesma:

9.5- Uma vez pago pelo ADQUIRENTE a totalidade do preço ajustado e cumpridas todas as obrigações assumidas neste instrumento, a VENDEDORA,



dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do "habite-se", outorgará a escritura pública definitiva.

Não se desincumbido de sua obrigação, as apelantes passaram meses inertes mesmo com astreintes arbitradas pelo juízo em sede de tutela antecipada, portanto devem arcar com a condenação em questão.

Nesse panorama, resta provado que as construtoras descumpriram o contrato firmado, configurando ato ilícito indenizável. Ressalto que se a construtora pagou suas dívidas com a instituição financeira e esta, por omissão, deixou de retirar o gravame, não impede que exerça seu direito de regresso autonomamente.

Da mesma forma, não podem os apelantes justificarem a sua inércia com base em processo que tramita em São Paulo, sob pena de prejudicar o consumidor hipossuficiente que já buscou resolver a situação de diversas formas.

Em relação aos danos morais, inegável que a construtora deveria ter quitado suas dívidas com a instituição financeira para que o gravame fosse retirado do imóvel adquirido pelo apelado, com o descumprimento da construtora o consumidor ficou impedido de dispor sobre o imóvel, tendo seu direito de propriedade mitigado, ocasionando frustração, angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

Pois bem, descabido seria imaginar que após o pagamento integral de um imóvel o comprador não pode dispor do bem por conta de um gravame gerado pela construtora, e que tal fato tenha ocorrido sem qualquer abalo ao autor/apelado, que depositou na construtora a confiabilidade de um negócio jurídico.

É bom lembrar que a boa-fé se presume e, tal presunção com relação ao autor manteve-se honrada, vez que sempre objetivou a efetivação dos contratos, pagando em dia suas obrigações e quitando os imóveis.

Assim, o constrangimento suportado pelo autor é claro, além do aspecto interno, puramente subjetivo, de sofrimento e frustração pela impossibilidade de emissão de escritura pública, restando caracterizado os danos morais.

A manutenção da hipoteca por dívidas da construtora com o banco não pode afetar o comprador de boa-fé que quitou sua parte, não há como ser considerado mero dissabor, mas, sim efetivo abalo suscetível de indenização, notadamente diante da frustração do direito as contraprestações advindas de venda, bem como os transtornos oriundos do descumprimento do referido contrato.

Sobre a matéria, o Superior Tribunal de Justiça, sumulou:

Súmula 308 - STJ: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Desse modo, o autor já pagou o valor integral do imóvel, constando expressamente no contrato firmado pelas partes que a hipoteca incidente sobre o imóvel seria liberada depois do pagamento do preço total do contrato no prazo de 180 (cento e oitenta dias), conforme cláusula



9.5.

No caso concreto, é incontroverso que o autor quitou integralmente o valor devido, não existindo motivo para que seja impedido de obter a escritura do imóvel.

A jurisprudência pátria assim tem se posicionado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA DE GRAVAME COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. HIPOTECA ENTRE CONSTRUTORA E BANCO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE. QUITAÇÃO DO CONTRATO ENTRE CONSUMIDOR E CONSTRUTORA. LIBERAÇÃO DO GRAVAME. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308 DO STJ. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. SENTENÇA MANTIDA. 1. Consoante disposição contida na Súmula 308 do STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante o adquirente do imóvel. 2. Eventual inadimplência da construtora perante a instituição financeira não pode constituir óbice para a baixa da hipoteca do imóvel quitado pelo comprador de boa-fé. 3. Restando comprovada, nos autos, a quitação integral do preço ajustado em contrato de compra e venda de imóveis firmado entre o autor e construtora, assiste àquele (comprador de boa-fé) o direito à baixa de gravame hipotecário nas respectivas matrículas, com vistas à escrituração, conforme reconhecido na sentença. 4. Em relação à tese de afastamento da condenação por danos morais, vislumbro a falta de interesse recursal do banco apelante, vez que na sentença recorrida não houve sua condenação neste aspecto. 5. De acordo com o art. 85, §11, do CPC, ao julgar o recurso, o Tribunal deve majorar os honorários advocatícios fixados anteriormente. 6. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 5290280-07.2016.8.09.0051, Rel. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 22/08/2019, DJe de 22/08/2019)

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BAIXA NA HIPOTECA. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA PELA CONSTRUTORA. INADIMPLENTO. SOFRIMENTO QUE EXTRAPOLA O MERO ABORRECIMENTO. DANOS MORAIS. Este Tribunal de Justiça posicionou-se, em princípio, pela inexistência dos danos morais quando se trata de descumprimento de dever contratual, nos termos do verbete sumular nº 75. Todavia é possível, como ressalta a parte final do referido verbete, que o julgador, ao analisar a situação concreta, entenda configurado o dano moral. Para tanto, deverá valorar a relevância das consequências do inadimplemento, analisando se houve ofensa à dignidade da vítima. Do conjunto probatório carreado aos autos, depreende-se que o negócio jurídico (promessa de cessão de direitos com quitação de preço) foi celebrado em dezembro de 2006, sendo certo que os autores quitaram o preço em março de 2011, obtendo a escritura definitiva em outubro daquele ano. Ocorre que as apelantes só providenciaram a



baixa no gravame em novembro de 2012, depois de citadas na presente demanda, descumprindo a cláusula 5 da escritura definitiva que estabelecia um prazo de até seis meses para a regularização do registro imobiliário. Vê-se, portanto, que os apelados tiveram de se socorrer ao Judiciário para que as apelantes providenciassem a baixa no gravame que recaía sobre o imóvel, limitando seu direito de propriedade. Assim, a demora dos réus em cumprir a obrigação pactuada no contrato constitui fato capaz de gerar sofrimento que vai além de mero aborrecimento cotidiano, caracterizando o dano moral. A angústia e o sofrimento psicológicos resultantes do ocorrido são presumíveis, evidenciando-se a presença do dano moral in re ipsa, ou seja, ínsito na própria ofensa, decorrendo do ilícito em si, de tal modo que, provada a ofensa, demonstrado está o dano moral à guisa de uma presunção natural, nada mais sendo exigido provar. O montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) arbitrado na sentença mostra-se compatível com o valor fixado, bem como com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, devendo, assim, ser mantido. Recurso ao qual se nega provimento. (TJ – SP. Apelação Cível nº. 0017231-73.2012.8.19.0209, Relator: Desembargador Mario Assis Gonçalves, Terceira Câmara Cível, Julgamento: 07/06/2017, Data da Publicação: 14/06/2017).

Considerando que a quitação ocorreu em 08/07/2010 e até o momento a escritura pública não foi emitida, ou seja, o autor está há mais de 10 anos impossibilitado de exercer o direito pleno decorrente de sua propriedade. Assim, entendo que o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) se mostra razoável.

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, CONHEÇO DO RECURSO INTERPOSTO, julgo-o DESPROVIDO, mantendo a sentença atacada em todos os seus aspectos, nos termos da fundamentação.

É o voto.

Belém, de de 2020.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. HIPOTECA NÃO RETIRADA PELA CONSTRUTORA. CONSUMIDOR IMPOSSIBILITADO DE EMITIR ESCRITURA PÚBLICA MESMO APÓS QUITAR O IMÓVEL. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A AÇÃO PARA DETERMINAR QUE AS RÉS PROMOVAM A OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DO IMÓVEL NO PRAZO DE 20 (VINTE DIAS), SOB PENA DE MULTA E CONDENAR AS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DE R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS), A TÍTULO DE DANOS MORAIS. DECISÃO CORRETA. ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER, POSSIBILIDADE DE REQUERIMENTO EM PROCESSO QUE TRAMITA EM SÃO PAULO E INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS. DESPROVIDAS. CONTRATO OBRIGA A CONSTRUTORA A CANCELAR O ÔNUS HIPOTECÁRIO. CONSUMIDOR NÃO PODE SER PREJUDICADO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA 308 STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I – As apelantes obrigaram-se a cancelar o ônus hipotecário dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do "habite-se", não se desincumbido de sua obrigação, as apelantes passaram meses inertes mesmo com astreintes arbitradas pelo juízo em sede de tutela antecipada, portanto devem arcar com a condenação em questão.

Ressalto que se a construtora pagou suas dívidas com a instituição financeira e esta, por omissão, deixou de retirar o gravame, não impede que exerça seu direito de regresso autonomamente.

II - Da mesma forma, não podem os apelantes justificarem a sua inércia com base em processo que tramita em São Paulo, sob pena de prejudicar o consumidor hipossuficiente que já buscou resolver a situação de diversas formas.

III – Em relação aos danos morais, inegável que a construtora deveria ter quitados suas dívidas com a instituição financeira para que o gravame fosse retirado do imóvel adquirido pelo apelado, com o descumprimento da construtora o consumidor ficou impedido de dispor sobre o imóvel, tendo seu direito de propriedade mitigado, ocasionando frustração, angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

IV – Considerando que a quitação ocorreu em 08/07/2010 e até o momento a escritura pública não foi emitida, ou seja, o autor está há mais de 10 anos impossibilitado de exercer o direito pleno decorrente de sua propriedade. Assim, entendo que o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) se mostra razoável.

V – Diante do exposto, CONHEÇO DO RECURSO INTERPOSTO, julgo-o DESPROVIDO, mantendo a sentença atacada em todos os seus aspectos, nos termos da fundamentação.

