



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0145.12.072229-6/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 22/01/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 30/01/2015

Cidade: Juiz de Fora

Estado: Minas Gerais

Relator: Marco Aurélio Ferenzini

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. OUTORGA DE ESCRITURA. COMPRA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO INTEGRAL. RECUSA DA OUTORGA DA ESCRITURA. LEGALIDADE. O promissário comprador que não comprova devidamente o pagamento integral do preço ajustado no contrato não pode exigir a outorga da escritura de compra e venda do imóvel.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.12.072229-6/001

Relator: Des.(a) Marco Aurélio Ferenzini

Relator do Acórdão: Des.(a) Marco Aurélio Ferenzini

Data do Julgamento: 22/01/2015

Data da Publicação: 30/01/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. OUTORGA DE ESCRITURA. COMPRA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO INTEGRAL. RECUSA DA OUTORGA DA ESCRITURA. LEGALIDADE. O promissário comprador que não comprova devidamente o pagamento integral do preço ajustado no contrato não pode exigir a outorga da escritura de compra e venda do imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.12.072229-6/001 - COMARCA DE JUIZ DE FORA - APELANTE(S): MÁRCIO AUGUSTO PEREIRA E OUTRO(A)(S), SÔNIA MARTINS DOS REIS - APELADO(A)(S): ARTHUR DE ARAÚJO MARANHAS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO APELO.

DES. MARCO AURÉLIO FERENZINI, RELATOR.

DES. MARCO AURÉLIO FERENZINI (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por Márcio Augusto Pereira contra a sentença de fls. 70/71, proferida nos autos da ação de outorga de escritura ajuizada em face de Arthur de Araújo Maranhães, pela qual o juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, nos termos do art. 269, I, do CPC. Condenou o autor no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre o valor da causa.

Os apelantes alegam que não pode o apelado prejudicar os seus direitos em lavrar sua escritura somente por ter problemas pessoais com sua ex-mulher, a qual figurou como compradora, sendo legítimo seu pagamento. Aduzem que a própria ex-mulher do recorrido declara que é de seu conhecimento que a apelante comprou e quitou o imóvel objeto do litígio e que ela, na qualidade de vendedora, comprovou seu recebimento, dando quitação a segunda e terceira parcelas que lhe foram pagas (fl. 09).

Por fim, alegam que a ex-mulher do recorrido, na qualidade de vendedora, estava autorizada a receber o pagamento e devolveu ao apelante sua nota promissória, dando inclusive quitação ao autor (fl. 09). Pugnam pelo provimento do apelo.

Ausentes as contrarrazões (fl. 81), apesar de devidamente intimado.

É o relatório.

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Publicada a sentença em 25/07/2014 (fl. 72), apelação protocolizada no dia 08/08/2014 (fl. 73), devidamente preparado (fl. 77v. e 78). Conheço do recurso por presentes os requisitos para sua admissibilidade.

MÉRITO

Trata-se de ação de outorga de escritura ajuizada por Márcio Augusto Pereira e Sônia Martins dos Reis objetivando compelir o réu a prestar a escritura do imóvel negociado no contrato entre eles firmado, já que devidamente quitado.

Nos termos do art. 1.418, do CC, o promissário comprador pode exigir do promitente vendedor a outorga da escritura pública e, caso haja recusa, requerer ao juízo competente a adjudicação do imóvel.

Para se obter a outorga da escritura do bem imóvel, deve-se aferir, além da existência do pacto de promessa de compra e venda, a quitação integral do preço.

Dispõe o art. 333, do CPC, *verbis*:

Art. 333 - O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Por oportuno, saliente-se que, em observância ao devido processo legal, cabia ao autor provar os fatos constitutivos do direito invocado, porque a ação discutida nos autos não comporta qualquer exceção legal permissiva da inversão dos ônus da prova, assim como ao réu cabia a prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo daquele direito.

No caso, alegam os autores, ora apelantes, que pagaram o preço acordado no instrumento de compra e venda do imóvel às fls. 14/15, e que o réu se nega a lhes outorgar a escritura.

A doutrina, assim ensina acerca do tema:

“A outorga da escritura (...) é dever obrigacional do vendedor, quando celebrou o compromisso de compra e venda. Nele fez inserir uma declaração de vender correspectiva à obrigação de comprar, que há de ser renovada de forma diferente (...). A adjudicação compulsória é mecanismo que tem a parte para atingir o desiderato natural do contrato definitivo que celebra”. (NERY JUNIOR, Nelson. Código Civil Comentado. 8ª Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 1097)

É fato incontroverso que as partes firmaram um contrato de compra e venda, conforme documento de fls. 15/16. Entretanto, pelo exame dos autos não é possível saber se a parte adimpliu, de forma clara, parte do preço ajustado no contrato, conforme cópia da nota promissória que lhe foi devolvida (fl.12).

Compulsando os autos, depreende-se que os autores não comprovaram o fato constitutivo de seu direito, nos termos do artigo 333, I, do CPC, porquanto não há qualquer documento que demonstre o pagamento referente a esses títulos, já que o depósito judicial juntado à fl. 13 não demonstra que o valor referia a 2ª parcela do pagamento do lote.

Em virtude do princípio da cartularidade da nota promissória, o devedor que paga o título deve exigir que

o título lhe seja entregue. Pelo princípio da literalidade o devedor que paga a promissória deve exigir que a quitação se dê no próprio título. Aliás, o CC de 2002 determina:

“Art. 324. A entrega do título ao devedor firma a presunção do pagamento.

(...)”

Assim, verifica-se que pelo contrato de compra e venda do imóvel juntado às fls.14/15, em sua cláusula segunda, ficou acordado que o valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil Reais), representados por duas notas promissórias cada uma no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil Reais), pressupõe que a quitação só poderia acontecer com o resgate das notas promissórias pelo devedor.

Assim, deveria os autores ter apresentado essas notas promissórias para comprovar o efetivo pagamento, entretanto, ao que tudo indica esses dois títulos permanecem em poder do credor.

Com o fim de comprovar a quitação do débito, os apelantes juntam a cópia da nota promissória de fl. 12 e um comprovante de depósito judicial de fl. 13, onde demonstra um depósito judicial realizado 2 anos após o vencimento do prazo da 2ª parcela.

Dessa forma, não havendo a efetiva comprovação da quitação integral do preço, não há como imputar aos vendedores a obrigação de outorga de escritura, motivo pelo qual improcede o pedido inicial.

A propósito, seguem os julgados deste Tribunal de Justiça:

ACÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - COMPRA E VENDA - PRAZO ASSINADO PARA LAVRATURA DA ESCRITURA DEFINITIVA - NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA - DESNECESSIDADE - PRESCRIÇÃO - PRAZO VINTENÁRIO - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. - Existindo termo certo para a outorga da escritura, torna-se dispensável a notificação para fixação de termo inicial para cumprimento da obrigação pelos promitentes vendedores, restando configurado o inadimplemento, se a lavratura não se deu no prazo fixado contratualmente - Nos termos do disposto no art. 177 do Código Civil de 1916 - aplicável à hipótese dos autos - é de 20 anos o prazo de prescrição da ação de ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, que é ação pessoal. - O promissário comprador que cumpre com as obrigações assumidas em contrato de promessa de compra e venda, inclusive o pagamento do preço, tem o direito de exigir do promitente vendedor a outorga da escritura definitiva do imóvel. (Processo n. 1.0527.07.002285-2/002. Relator: Des. Lucas Pereira. Data do Julgamento: 17/03/2011).

DISPOSITIVO

Diante de tais fundamentos, NEGAM PROVIMENTO AO APELO, pelos fatos e fundamentos constantes deste voto.

Custas pelo apelante.

DES. VALDEZ LEITE MACHADO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a). DESA. EVANGELINA CASTILHO DUARTE - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: “NEGARAM PROVIMENTO AO APELO”