



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Marcus da Costa Ferreira

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5307408-29.2017.8.09.0011 (PAUTA PRESENCIAL)

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE: EMIVAL COELHO BARROS

APELADO: SOARES E SOARES LTDA

RELATOR: DES. MARCUS DA COSTA FERREIRA



VOTO

Inicialmente, mantenho o benefício da assistência judiciária também para esta fase recursal.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço** da apelação cível interposta.

Conforme relatado, trata-se de Apelação Cível manejada por **EMIVAL COELHO BARROS** contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. J. Leal, nos autos da Ação de obrigação de fazer opostos em desfavor de **SOARES E SOARES LTDA**, no bojo da qual o douto magistrado singular julgou improcedente o pedido encartado na exordial, que visa a outorga da escritura definitiva do imóvel que alega ter adquirido em 1977, porém foi notificado para efetuar a quitação do valor integral do preço, além de impostos do imóvel no período de 1990 a 2016, sob pena de rescisão contratual.

O magistrado primevo entendeu não haver prova do pagamento e julgou improcedente o pedido inicial, deixando de condenar a parte autora/apelante em honorários em face da revelia da parte ré (evento 33).

Irresignado com o édito sentencial, o autor/apelante assevera, a necessidade de reforma da sentença, por entender que não foram observados os documentos apresentados, mormente quanto ao teor da notificação judicial, onde a própria parte requerida/apelada reconhece o pagamento do valor de consta no contrato, tendo inclusive feito abatimento deste nos cálculos.

Entende ter ocorrido “error in iudicando” ao não reconhecer o direito do apelante, uma vez que restou demonstrado o pagamento do preço do terreno, aliado a revelia da parte requerida/apelada.

Pugna pela sustentação oral em sede recursal, bem como o conhecimento e provimento do apelo.



A parte apelada é revel, não sendo apresentada contrarrazões.

Pois bem.

O contrato celebrado entre as litigantes trata de promessa de compra e venda de imóvel.

Sobre o tema dispõe o art. 15 do Decreto-Lei n. 58/1937, verbis:

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Analisando o contrato juntado aos autos infere-se da cláusula terceira que o preço ajustado para o negócio, em agosto de 1977, foi de Cr\$ 15.000,00 (quinze mil cruzeiros), e o pagamento seria realizado em 50 parcelas de valores em ordem crescente a cada 10 prestações (evento 1, arquivo 14, fls. 09/10).

Conforme narrado pelo próprio recorrente na petição inicial e em audiência, efetuou o pagamento de Cr\$ 15.000,00 (quinze mil cruzeiros) e mudou-se para outro Estado e não efetuou nenhum pagamento dos impostos do terreno e não foi mais no imóvel.

Informa também que embora não concorde com a cobrança apresentada na notificação judicial, alega que pretende regularizar os débitos tributários do imóvel e saldar tal dívida, desde que sejam apresentados os documentos da respectiva quitação pela parte requerida/apelada.

Portanto, apesar das alegações do recorrente no sentido da quitação total do preço, não há nos autos provas da integralidade do pagamento devido com a inclusão dos impostos e taxas, nos moldes do art. 15 supracitado, deixando dúvidas sobre tal



pagamento integral, uma vez que a notificação trazida pelo próprio autor/apelante, atesta pagamento parcial.

É ônus do promitente comprador comprovar os fatos constitutivos do seu direito, nos termos do artigo 373, I do CPC, devendo fazer prova do contrato de compra e venda, bem como da quitação do preço ajustado, além dos impostos e taxas existentes sobre o imóvel.

Inexistindo provas do adimplemento total na forma o art. 15 do Decreto-Lei n. 58/1937, inviável reconhecer o direito à adjudicação compulsória.

A jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça, aliás, é firme nessa direção, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO POR PARTE DA COMPRADORA. QUITAÇÃO TOTAL DO DÉBITO NÃO DEMONSTRADA. RESILIÇÃO DO CONTRATO E DIREITOS CONSECUTÓRIOS RECONHECIDOS. SENTENÇA MANTIDA. 1. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda. 2. Em se tratando de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, mediante pagamentos parcelados diferidos no tempo, o inadimplemento do adquirente dá ensejo ao cumprimento da cláusula resolutória, extinguindo-se o compromisso de compra e venda havido entre as partes. 3. É ônus do promitente comprador comprovar os fatos constitutivos do seu direito, nos termos do artigo 373, I do CPC, devendo fazer prova do contrato de compra e venda, bem como da quitação do preço ajustado. 4. Havendo inadimplência do promitente comprador não se pode reconhecer o direito a declaração de quitação do contrato. 5. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 5258405-22.2017.8.09.0168, Rel. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 13/06/2019, DJe de 13/06/2019)

(...). Deixando os primeiros apelantes de depositar as parcelas que reconhecem devedoras, não há como prosperar o pedido consignatório, não havendo como obterem a quitação contratual. 2- Evidenciado o inadimplemento por parte dos adquirentes do imóvel impõe-se o cumprimento da cláusula resolutória, rescindindo-se o compromisso de compra e venda havido entre as partes. 3- A rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na hipótese em que os promitentes compradores deixam de pagar as prestações e continuam usufruindo do imóvel, enseja ao promitente vendedor o direito de indenização



pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência (precedentes do STJ). APELO DESPROVIDO. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 90684- 68.2013.8.09.0137, Rel. DES. CARLOS ESCHER, 4A CÂMARA CÍVEL, julgado em 01/09/2016, DJe 2109 de 13/09/2016)

(...). Consoante jurisprudência dominante desta Corte, o sucesso da ação de adjudicação compulsória depende do preenchimento de todos os requisitos legais (artigo 15 do Decreto-Lei nº 58/1937 e artigo 1.417 do Código Civil), dentre eles, imprescindível se faz a prova do pagamento integral do preço ajustado, isto porque, sem a quitação, a compradora não pode exigir a outorga da escritura pública definitiva pelo vendedor. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 241456-91.2012.8.09.0100, Rel. DES. FRANCISCO VILDON JOSE VALENTE, 5A CÂMARA CÍVEL, julgado em 08/10/2015, DJe 1891 de 16/10/2015)

Dessa forma, como bem analisou o magistrado primevo:

“Na querela em apreço, a parte autora apresentou como prova de seu direito, o contrato de compromisso de compra e venda, porém não trouxe recibo ou outro documento probante da quitação exigida pelo Decreto-Lei nº 58/1937.

Em outros termos, não há prova do adimplemento da obrigação. E o Código Civil prevê taxativamente, no artigo 476, que ‘Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro’. Logo, a suposta devedora, compromissária compradora, deveria provar o pagamento do preço para exigir a lavratura da escritura pública ou autorização de transferência da propriedade do imóvel do réu para seu nome.”

Conclusivamente, prescindível a reforma do ato jurisdicional objurgado, ante a plausibilidade da improcedência do pleito inaugural.

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO INTERPOSTO E NEGOLHE PROVIMENTO**, para manter a sentença prolatada pelo juízo *a quo*.

Deixo de majorar a verba honorária, uma vez que não foi fixada pelo juízo primevo.

É como voto.



É o voto.

Datado e assinado digitalmente.

DES. MARCUS DA COSTA FERREIRA

RELATOR

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5307408-29.2017.8.09.0011 (PAUTA PRESENCIAL)

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE: EMIVAL COELHO BARROS

APELADO: SOARES E SOARES LTDA

RELATOR: DES. MARCUS DA COSTA FERREIRA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA QUITAÇÃO INTEGRAL EXIGIDA PELO DEC-LEI 58/1937. SENTENÇA MANTIDA.

1. De acordo com o art. 15 do Dec-Lei 58/1937 os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

2. É ônus do promitente comprador comprovar os fatos constitutivos do seu direito, nos termos do artigo 373, I do CPC, devendo fazer prova do contrato de compra e venda, bem como da quitação do preço ajustado, além dos impostos e taxas existentes sobre o imóvel.

3. Existindo dúvidas quanto a quitação integral exigida pela legislação aplicável à espécie, não pode a parte compradora



exigir a outorga da escritura pública definitiva pelo vendedor.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as mencionadas anteriormente.

ACORDAM os componentes da Quinta Turma julgadora da 5ª Câmara Cível, à unanimidade de votos, **EM CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, o Desembargador Alan S. de Sena Conceição, que presidiu a sessão de julgamento, e o Desembargador Francisco Vildon José Valente.

PRESENTE a Doutora Estela de Freitas Rezende, Procuradora de Justiça.

Goiânia, 08 de outubro de 2020.

DES. MARCUS DA COSTA FERREIRA

RELATOR

