



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

Gabinete do Desembargador Leobino Valente Chaves

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0302996-12.2013.8.09.0099**

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTES: **ESPÓLIO DE JOSÉ NETO DO COUTO E OUTRA**

APELADOS: ROSIVALDO COSTA E SILVA E OUTRA

RELATOR: **JUIZ ÁTILA NAVES AMARAL**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. ADQUIRENTES E VENDEDORES. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITOS PREENCHIDOS. DESACORDOS COMERCIAIS ENTRE VENDEDORES E INTERMEDIADORA. IRRELEVÂNCIA PARA O RECONHECIMENTO DO DIREITO DOS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ.**

**1. Consistindo a legitimidade passiva de matéria de ordem pública cognoscível a qualquer tempo e grau de jurisdição, não configura julgamento *ultra petita* a exclusão da parte ilegítima (imobiliária intermediadora), ainda que sem pedido expresso dos demais partícipes processuais.**

**2. São legitimados para figurarem nos polos da ação de adjudicação compulsória o proprietário do imóvel alienado e os respectivos adquirentes, não havendo que se falar em vícios processuais nesse sentido, ainda que tenha havido posterior cessão do bem a terceiros.**

**3. Para o acolhimento da pretensão de adjudicação compulsória, a teor do disposto nos artigos 15 e 16 do Decreto-**



**Lei nº 58/1937, compete aos autores demonstrar a existência do negócio jurídico, a quitação integral do preço e a recusa, por parte dos vendedores, da outorga da escritura definitiva, o que restou evidenciado na espécie.**

**4. Eventuais desacordos comerciais entre os vendedores/proprietários e a empresa intermediadora do negócio não tem o condão de afastar o direito dos adquirentes de boa-fé em obter a escritura, sendo que a reparação por eventuais prejuízos oriundos da má prestação dos serviços de intermediação deve ser buscada pelas vias judiciais próprias.**

**APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0302996-12.2013.8.09.0099, acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Segunda Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, nos termos do voto do Relator.

Votaram, além do relator, o Dr. Adegmar José Ferreira, substituto do Des. Walter Carlos Lemes, e o Dr. Sebastião Luiz Fleury, substituto do Des. Zacarias Neves Coelho.

Presidiu a sessão o Desembargador José Carlos de Oliveira.

Como representante da Procuradoria-Geral de Justiça, a Dr<sup>a</sup>. Márcia de Oliveira Santos.

Goiânia, 25 de outubro de 2021.

**ÁTILA NAVES AMARAL**

**Juiz Substituto no Segundo Grau**

**RELATOR**

**VOTO**



O recurso é próprio e tempestivo, estando o preparo comprovado, e possuindo a parte apelante interesse e legitimidade para pleitear a reforma da sentença, merecendo ser conhecida a presente insurgência recursal.

Primeiramente, impõe-se rejeitar a alegação de julgamento *ultra petita*, porquanto, a legitimidade passiva constitui matéria de ordem pública cognoscível a qualquer tempo e grau de jurisdição.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA SEGURO DPVAT. ILEGITIMIDADE PASSIVA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRESTADORA DE SERVIÇOS. FALTA DE CREDENCIAMENTO PARA PAGAMENTO DO SEGURO. RECONHECIMENTO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SENTENÇA REFORMADA. **1. Tratando-se a ilegitimidade passiva matéria de ordem pública, pode ser apreciada a qualquer tempo e grau de jurisdição.** 2. (...) 4. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, APELACAO 0054155-53.2016.8.09.0102, Rel. Des(a). GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 30/11/2020, DJe de 30/11/2020) (Grifei)

Assim, não configura julgamento *ultra petita* a exclusão da parte ilegítima (imobiliária intermediadora), ainda que sem pedido expresso dos demais partícipes processuais.

Por outro lado, não se verifica a ilegitimidade ativa dos autores/recorridos, tendo em vista que figuram, no contrato entabulado com os apelantes, como adquirentes do imóvel.

É que são legitimados para figurarem nos polos da ação de adjudicação compulsória o proprietário do imóvel alienado e os respectivos adquirentes, não havendo que se falar em vícios processuais nesse sentido, ainda que tenha havido posterior cessão do bem a terceiros.

A questão relativa à necessidade de produção de outras provas, por outro lado, encontra-se atrelada ao próprio mérito da demanda e, portanto, assim será analisada.

Deve-se destacar, de início, que a ação de adjudicação compulsória encontra fundamento nos artigos 15 e 16 do Decreto-lei nº 58/1937, que assim dispõe, *in 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.



Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.

Como visto, para o acolhimento da pretensão de adjudicação compulsória, compete aos autores demonstrar a existência do negócio jurídico, a quitação integral do preço e a recusa, por parte dos vendedores, da outorga da escritura definitiva, o que restou evidenciado na espécie.

Os autores, como se observa dos autos, lograram êxito em demonstrar a existência do contrato e a correspondente quitação (fls. 15/25 dos autos digitalizados)

Aliás, restou incontroverso que a empresa IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA JOTA foi contratada pelo *de cujus* José Neto do Couto para a intermediação dos contratos e recebimento das parcelas pagas pelos adquirentes dos lotes do empreendimento Residencial Cristal, no Município de Bonfinópolis.

*In casu*, verifica-se que o contrato foi firmado quando o *de cujus* ainda era vivo (em 18/08/2004, sendo que o óbito só ocorreu em 31/08/2005), e, portanto, a imobiliária tinha plenos poderes de representação. O fato de a quitação ter ocorrido posteriormente ao óbito não tem o condão de tornar nula ou inexistente a relação negocial.

Isto porque, além de não haver prova da comunicação do óbito à imobiliária e da conseqüente revogação do mandato inicialmente outorgado, deve-se, ter em mente que, desde o início das tratativas até a formalização do contrato e a sua quitação, a empresa sempre foi a representante dos interesses do proprietário, de modo que há justa expectativa, até mesmo em decorrência da teoria da aparência, de que as declarações por ela emitidas, de fato, são válidas e eficazes.

Impõe-se, assim, prestigiar a boa-fé dos adquirentes que, quitando o preço, receberam da representante do proprietário autorização para a lavratura da escritura.

A posterior negativa da validade da declaração, por si só, desacompanhada de qualquer prova em sentido contrário, não se presta a invalidar a prova da quitação, até porque tal agir representa inegável comportamento contraditório que não é aceito pelo nosso ordenamento jurídico, como consectário da cláusula geral de boa-fé (*nemo potest venire contra factum proprium*), conforme já decidiu este Tribunal de Justiça:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE RETROESCAVADEIRA. ADIMPLENTO CONTRATUAL RECONHECIDO PELA PARTE AUTORA. PROIBIÇÃO DO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. 1. (...) 2. O ordenamento jurídico, visando resguardar a segurança entre as partes envolvidas, veda o comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*). 3. Não pode a parte autora, após reconhecer que o réu adimpliu integralmente o contrato e concordar com os pagamentos efetuados pelo recorrido, pugnar pela rescisão do ajuste ao argumento de que permanece o**



**réu inadimplente, sob pena de empreender comportamento contraditório vedado pelo ordenamento jurídico.** 4. (...) 6. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5100733-40.2019.8.09.0051, Rel. Des(a). Jeronymo Pedro Villas Boas, 4ª Câmara Cível, julgado em 12/03/2021, DJe de 12/03/2021) (Grifei)

É plenamente válida e eficaz, portanto, a declaração de quitação e autorização para escrituração emitida em favor dos apelados pela imobiliária ainda no ano de 2005, mesmo que concedida após o óbito do *de cujus*.

Este, aliás, é o entendimento sufragado por este Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRELIMINAR E PREJUDICIAL DE MÉRITO AFASTADAS. PROPOSTA FIRMADA POR IMOBILIÁRIA E PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICABILIDADE. 1. Os imóveis estão registrados em nome dos requeridos/apelantes, Admar Fernando da Silva e Neusa Rodrigues Alves, de forma que são eles partes legítimas para figurar na lide. 2. (...) 3. **A tese aventada pelos recorrentes de que o instrumento contratual não é válido, porquanto ausente qualquer documento que conferisse poderes do de cujos ou do espólio à empresa Caldeira Imóveis para realizar vendas dos imóveis, não tem o condão de destituir a validade do documento, ônus que caberia à mesma (requerida/apelante), nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, uma vez que no próprio instrumento contratual consta o nome do Sr. Benedito Teixeira da Silva, consoante acima já transcrito.** 4. Destarte, observando nos autos a existência da proposta de compra de terreno no Loteamento Cidade de Planalmira, com a qualificação do proponente, descrição do imóvel adquirido, condições de compra e, inclusive, recibos de pagamentos das parcelas acordadas, deve ser julgada procedente a pretensão inicial de adjudicação do imóvel em litígio, consoante dispõe o artigo 1.418 do Código Civil. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0074406-07.2016.8.09.0001, Rel. Des. FÁBIO CRISTÓVÃO DE CAMPOS FARIA, 3ª Câmara Cível, julgado em 09/03/2021, DJe de 09/03/2021) (Grifei)

Noutro giro, eventuais desacordos comerciais entre os vendedores e a empresa intermediadora do negócio não tem o condão, por certo, de afastar o direito dos adquirentes de boa-fé em obter a escritura, sendo que a reparação por eventuais prejuízos oriundos da má prestação dos serviços de intermediação deve ser buscada pelas vias judiciais próprias.

Isto é, a partir da outorga de documento de quitação, presume-se o atendimento, pelos adquirentes, de todas as suas obrigações, de modo que, mesmo no caso de não ter



havido o repasse do valor pela imobiliária ao espólio proprietário do bem alienado (questão interna da relação negocial entre mandante e mandatário), o direito à escrituração em favor dos adquirentes é evidente e inderrogável.

Por tais motivos, aliás, é que não se faz necessária, tal como descrito pelo Juízo *a quo*, incursão probatória acerca da regularidade das atividades da imobiliária ou das contas prestadas, nem mesmo sobre demonstrativos de pagamento das parcelas, diante da quitação outorgada.

A sentença, portanto, merece plena confirmação.

**Frente ao exposto, conheço do recurso**, porém, nego-lhe provimento, a fim de confirmar a sentença, por estes e seus próprios fundamentos.

Em atenção ao que preconiza o § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, majoro a verba honorária em 2% (dois por cento), totalizando 12% (doze por cento) do valor atribuído à causa.

É o voto.

Goiânia, 25 de outubro de 2021.

**ÁTILA NAVES AMARAL**

**Juiz Substituto no Segundo Grau**

**RELATOR**

LKK