



M

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível

Apelação Cível nº: 0015510-03.2001.8.19.0038

Apelante: JOVINA GOMES DA SILVA

Advogado: Dr. Orlando Gomes da Silva

**Apelado 1: ESPOLIO DE EDGARD MONTEIRO REP/P/S/INV
WALKIRIA MONTEIRO E MONTEIRO**

Apelado 2: WALKIRIA MONTEIRO E MONTEIRO

Apelado 3: MARIA ADELIA VIEIRA SILVA

**Apelado 4: ESPOLIO DE VALFRIDES VIEIRA DA SILVA REP/P/
EDGARD MONTEIRO**

**Apelado 5: ESPOLIO DE VALFRIDES FRANCISCO DA SILVA
REP/P/ MARIA ADELIA VIEIRA SILVA**

Advogada: Dra. Marcia Trindade

Apelado 6: ITAÚ UNIBANCO S/A.

Advogado: Dr. Carlos Martins de Oliveira

**Apelado 7: MARIA ELIZABETH DA SILVA FELIPE REP/P/
CURADORIA ESPECIAL**

**Apelado 8: LAURIDES VIEIRA DA SILVA ASTOLPHO REP/P/
CURADORIA ESPECIAL**

Relator: Desembargador ANDRÉ RIBEIRO

APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE GAVETA. FALECIMENTO DOS VENDEDORES. Sentença de improcedência dos pedidos. Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda realizado em 22.01.1988, assumindo os compradores a responsabilidade do financiamento, em 180 meses, junto ao Unibanco, sendo, ainda, outorgada procuração por instrumento público para representação junto à instituição financeira. Posterior separação consensual do casal comprador, recebendo a recorrente o direito e ação do imóvel. Quitação do financiamento em 27.11.1995. Tentativa de regularização do imóvel, quando tomou conhecimento a recorrente do falecimento dos vendedores em acidente automobilístico envolvendo a família, com inventário distribuído para a 12ª Vara de Órfãos e Sucessões da Capital, onde não foi incluído o imóvel. Expedição do Termo de Liberação de Hipoteca, em 06.02.2003, após a propositura da presente demanda, com a devida averbação no Registro de Imóveis, em 19.10.2005. Validade da aquisição de direitos por meio de contrato de gaveta realizado até 25.10.1996, nos termos do art. 20 e parágrafo único da Lei 10.150/2000. Eficácia satisfativa e direito à regularização nos contratos de promessa de compra e venda com estipulação de irretratabilidade em seu capítulo,



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



tornando desnecessária a escritura pública e o registro para viabilizar a pretensão judicial.. Nada obstante estar o imóvel em nome dos Espólios réus, certo é que a recorrente o adquiriu de forma lícita, tendo inclusive quitado o financiamento junto ao agente financeiro, estando na posse do bem por quase 25 anos, não sendo razoável se ver impedida de regularizar o bem, levando-se em conta ainda o princípio da função social da propriedade. Comprovada a boa-fé e a validade do negócio realizado pela autora, deve prosperar o pedido inicial, afastando-se a pretendida indenização, que na verdade se revela como um pedido alternativo. Sentença reformada, em parte. Procedência do pedido em relação aos Espólios-réus e seus herdeiros, condenando-os no cumprimento da obrigação de fazer consistente na outorga da escritura definitiva de compra e venda em favor da autora, no prazo de 30 dias. Sucumbência recíproca, rateando-se as custas e compensados os honorários advocatícios. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº. 0015510-03.2001.8.19.0038 em que figura como Apelante JOVINA GOMES DA SILVA e Apelados ESPOLIO DE EDGARD MONTEIRO REP/P/S/INV WALKIRIA MONTEIRO E MONTEIRO E OUTROS,

A C O R D A M os Desembargadores que integram a Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2013.

Desembargador ANDRÉ RIBEIRO
Relator





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



VOTO

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória proposta por JOVINA MACIEL DA SILVA em face de EDGARD MONTEIRO e OUTROS, sustentando que recebeu, por ocasião de sua separação consensual, o imóvel situado à Rua Jundiaí, nº 71, no conjunto habitacional Jardim Esplanada, Município de Nova Iguaçu, RJ, adquirido em 22.01.1988, através de “Contrato de Gaveta” de Valfrides Vieira da Silva e sua mulher; que assumiu o pagamento das prestações junto ao Unibanco S/A, no total de 180 meses; que após a quitação não conseguiu o cancelamento da hipoteca e regularização do imóvel junto ao Registro de Imóveis; que existe anterior averbação em nome de outra pessoa; e que os vendedores faleceram em acidente automobilístico, devendo seus herdeiros responder pela regularização do imóvel. Requereu, assim, a condenação dos réus na regularização do imóvel, sob pena de pagamento do imóvel no valor de mercado, incluída as benfeitorias realizadas pela autora.

A sentença de fls. 472/475 julgou improcedentes os pedidos, condenando a autora no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, observada a gratuidade de justiça, sob o fundamento de que *“o “contrato de gaveta” não opera efeitos, porque só a escritura pública gera direito real”*.

Os embargos de declaração apresentados pela autora, às fls. 476/477, foram rejeitados pela decisão de fls. 483.

Inconformada, interpôs a autora o recurso de fls. 484/488, reiterando integralmente os termos da inicial e sustentando que a hipótese





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



dos autos se trata de outorga de escritura definitiva, tendo em vista que houve a quitação do imóvel junto ao Unibanco.

Apesar de intimados, os réus não apresentaram contrarrazões, conforme certificado às fls. 494 verso.

É o Relatório. Passo ao voto.

Conforme se depreende dos autos, através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, de 22.01.1988, (fls. 16/17) a apelante adquiriu, juntamente com seu esposo, o imóvel da Rua Jundiaí, nº 71, Jardim Esplanada, Nova Iguaçu, do casal Valfrides Vieira da Silva e Valdea Monteiro da Silva, efetuando pagamento em espécie e assumindo a responsabilidade do financiamento, em 180 meses, junto ao Unibanco, tendo em vista a hipoteca que recaía sobre o imóvel, sendo outorgada, ainda, procuração por instrumento público (fls. 23 e verso), para representa-los junto a instituição financeira.

Diante da separação consensual do casal, em 25.07.1991 (fls. 20/22), a apelante recebeu o direito e ação do mencionado imóvel, que foi quitado em 27.11.1995, com o pagamento da ultima prestação (fls. 27).

Ao tentar regularizar o imóvel, a apelante tomou conhecimento do falecimento dos vendedores em acidente automobilístico envolvendo a família, com inventário distribuído para a 12ª Vara de Órfãos e Sucessões da Capital, onde não foi incluído o imóvel (fls. 29/47), diante da venda realizada à apelante e seu esposo.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



A certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, às fls. 99/100, consta claramente registrado o Instrumento Particular de Compra e Venda entre o Unibanco e o casal vendedor Valfrides e Valdea (R.5), bem como a hipoteca referente ao financiamento (R.6).

Por outro lado, após a propositura da presente demanda, foi expedido pelo Banco credor, antes de sua citação, o Termo de Liberação de Hipoteca, em 06.02.2003(fl. 188), com a devida averbação junto ao Registro de Imóveis competente, em 19.10.2005, conforme noticiado pela própria autora às fls. 187/190.

Não há dúvida, portanto, que a presente ação se revela como meio hábil à pretendia regularização do imóvel adquirido através do chamado “Contrato de Gaveta”, destinando-se, assim, a promover o registro imobiliário necessário à transmissão da propriedade imobiliária.

Ademais, de acordo com o art. 20 e parágrafo único da Lei 10.150/2000, é válida a aquisição de direitos por meio de contrato de gaveta realizada até 25.10.1996, situação verificada nos presentes autos em que a aquisição por parte da recorrente se deu em 22.01.1988:

Art. 20. As transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei no 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei.

Parágrafo único. A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 25 de outubro de 1996.

Ao contrário do entendimento esposado na sentença ora recorrida, não há que se exigir o prévio registro da promessa de compra e venda, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 284 DO CPC. OFENSA NÃO CONFIGURADA. DIVERGÊNCIA NÃO CONFIGURADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E AÇÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA. NATUREZAS JURÍDICAS. EFEITOS. DISTINÇÃO. REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. INÉPCIA DA INICIAL AFASTADA. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.

- Violação ao art. 284 do CPC não configurada no caso, pois posteriormente juntadas aos autos as matrículas, que mereceram análise no Tribunal de origem.

- **Na ação de outorga de escritura não há que se exigir o prévio registro do compromisso de compra e venda, pois a sentença opera a mera substituição da vontade do promitente vendedor, cumprindo em seu lugar a obrigação de formalizar o contrato de compra e venda prometido; na ação de adjudicação compulsória o registro imobiliário do pré-contrato somente se mostra imprescindível para surtir efeitos erga omnes, hipótese em que a sentença transfere a propriedade do bem, ao passo que, não havendo o prévio registro, produzirá efeitos apenas entre as partes, tão-somente substituindo a vontade do vendedor, nos termos da Súmula nº 239/STJ.**

- Não há que se falar em inépcia da inicial, na presente hipótese, pois prescindíveis as certidões de matrícula, na medida em que consignado no acórdão hostilizado que o autor instruiu a inicial com o compromisso de compra e venda, ao qual se anexa a relação pormenorizada de todos os imóveis que formam o imóvel rural em tela, com a indicação expressa da área de cada bem, de suas respectivas matrículas e, inclusive, dos direitos meramente possessórios ou hereditários que a ré teria sobre dois desses imóveis. Ademais, o autor não exige mais do que efetivamente poderia ser cumprido pela ré, chegando mesmo a se





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



contentar com a mera possibilidade de vir a adquirir, num futuro incerto, a propriedade daquela parcela dos bens sobre os quais a agropecuária possui simplesmente a posse ou direitos hereditários. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

(REsp 195.236/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 23/10/2001, DJ 15/04/2002, p. 221)

Conforme lição do nobre jurista Pedro Simões, há uma eficácia satisfativa e direito à regularização dos contratos de promessa de compra e venda com estipulação de irretratabilidade em seu capítulo, tornando desnecessária a escritura pública e o registro para viabilizar a pretensão judicial. Sendo pacífico o entendimento de que basta a promessa com cláusula de irretratabilidade reduzida a escrito, mesmo por convenção particular, para legitimar a postulação em juízo.

Assim, nada obstante estar o imóvel em nome dos Espólios réus, certo é que a autora o adquiriu de forma lícita, tendo inclusive quitado o financiamento junto ao agente financeiro, estando na posse do bem por quase 25 anos, não sendo razoável se ver impedida de regularizar o bem, levando-se em conta ainda o princípio da função social da propriedade.

Veja-se precedente em caso análogo:

0024271-17.2009.8.19.0208 – 1ª Ementa – APELAÇÃO – DES. ANDRÉ RIBEIRO - Julgamento: 18/07/2012 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL.

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. "CONTRATO DE GAVETA". SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DA AUTORA. **DEMANDANTE QUE COMPROVOU A CESSÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL, TENDO INCLUSIVE QUITADO O FINANCIAMENTO JUNTO À**





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. POSSE MANSA E PACÍFICA POR QUASE DEZ ANOS. COMPROVADA A BOA-FÉ, VALIDADE DO NEGÓCIO REALIZADO PELA AUTORA, DEVE PROSPERAR O PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE À AUTORA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

0012493-41.2004.8.19.0203 (2007.001.32527) - APELAÇÃO DES. CONCEIÇÃO MOUSNIER - Julgamento: 09/04/2008 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL.

Ação de obrigação de fazer com pedido alternativo de adjudicação compulsória, e requerimento de antecipação dos efeitos da tutela, apensa à ação reivindicatória, por conta de conexão. Contrato de gaveta. Sentença conjunta julgando procedente em parte o pedido inicial formulado na presente demanda para adjudicar compulsoriamente à Autora, o imóvel descrito na peça exordial. Inconformismo dos Réus. Entendimento desta Relatora quanto ao acerto da sentença a quo. Inexistência de prevenção da Primeira Câmara Cível deste Tribunal para julgar o presente apelo. A demanda rescisória invocada pela Apelante como caracterizadora da prevenção, possui natureza jurídica de ação e já tendo sido julgada, não se encontrando em curso, esta não se presta ao fim pretendido pelos Apelantes no que tange à configuração de prevenção, posto inexistir conexão ou continência relativos a processos findos. As questões preliminares relativas à prescrição e decadência restaram preclusas, conforme decisão saneadora que não foi objeto de recurso. A I. Julgadora Sentenciante pautou suas razões de decidir no princípio constitucional da função social da propriedade, bem como na boa-fé objetiva. **A Autora Apelada adquiriu o imóvel sub judice no ano de 1994, o qual já havia sido objeto de cessões anteriores, pagando o preço de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) e assumindo todos os demais encargos que viessem a incidir sobre ele, bem como o financiamento obtido junto à Caixa Econômica Federal concedido ao cedente, marido e pai dos Réus Apelantes, o qual incluía o pagamento de um seguro. Implementado o risco com o falecimento do mutuário originário, o financiamento foi quitado. Validade do contrato de gaveta, de acordo com o art. 20 e parágrafo único da Lei 10.150/2000. Licitude na aquisição do imóvel por parte da Apelada. Inexistência de ofensa à coisa julgada. A ora Apelada requereu a abertura da sucessão, calcada na legitimação concorrente prevista no artigo 988, inciso IV do CPC, na qualidade de simples credora do espólio de uma obrigação de fazer, a saber, a outorga da escritura definitiva do imóvel objeto da presente ação de adjudicação e que não integrava mais o patrimônio do obtuado, em razão das inúmeras**





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



cessões operadas. **Comprovada a boa-fé, a validade do negócio realizado pela Autora e o conhecimento dos Réus quanto à sua existência, merece ser mantida a sentença de procedência do pedido Autoral que adjudicou o imóvel em questão à Autora (Maria Lima Louzeiro).** CONHECIMENTO DO RECURSO E DESPROVIMENTO DO APELO.

0145110-13.2009.8.19.0001 – APELAÇÃO – 1ª Ementa – DES. ODETE KNAACK DE SOUZA - Julgamento: 26/07/2011 - NONA CÂMARA CÍVEL.

Apelação Cível. Obrigação de fazer. Rito sumário. Contrato de financiamento de imóvel garantido por hipoteca. Escritura de promessa de compra e venda de imóvel realizada entre os mutuários originários e os cessionários, pelo preço de uma quantia fixa, além da quitação das prestações vincendas perante o BANERJ crédito imobiliário S/A. Baixa de hipoteca. Legitimidade dos cessionários. **Como é cediço, e bem indicado pelo julgado, o STJ já firmou posição no sentido da validade dos "contratos de gaveta" e da consequente legitimidade do cessionário para ajuizar ações fundadas nos direitos e obrigações cedidos através de tais contratos.** Competência da justiça estadual. A lide se prende exclusivamente à obrigação do credor hipotecário em promover a baixa no gravame porque liquidado o financiamento, motivo pelo qual não se justifica o interesse jurídico da caixa econômica federal. **A quitação integral do financiamento imobiliário confere ao adquirente o direito de obter o cancelamento da hipoteca que grava o imóvel. Entendimento diverso importaria no prestígio à ofensa à segurança jurídica, à desconsideração da função social do contrato e à lesão à boa-fé objetiva.** RECURSO DESPROVIDO.

Vale acrescentar que os herdeiros dos réus, bem como o agente financeiro, não impugnaram a afirmação de que a autora está na posse mansa e pacífica do bem imóvel há mais de 24 anos, além de ter se tornado responsável por todos os impostos e taxas, além das prestações do financiamento, integralmente quitado, devendo, portanto, ser aplicado o disposto no art. 466-B do CPC:





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara Cível



Art. 466-B. Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

Por tal razão, comprovada a boa-fé e a validade do negócio realizado pela autora, deve prosperar o pedido inicial quanto a regularização do imóvel, afastando-se, assim, a pretendida indenização, que na verdade se revela como um pedido alternativo.

Ante ao exposto, voto no sentido do parcial provimento do recurso, tão somente para julgar procedente o pedido em relação aos Espólios-réus e seus herdeiros, condenando-os no cumprimento da obrigação de fazer consistente na outorga da escritura definitiva de compra e venda em favor da autora, no prazo de 30 dias do trânsito em julgado do presente acórdão, aplicando-se a sucumbência recíproca, na forma do art. 21 do CPC.

Desembargador ANDRÉ RIBEIRO
Relator

