



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº.: 0000049-19.2008.8.19.0014

Apelante: Rosemary de Deus Elias

Apelada: Manoela Gomes de Souza

**Direito Civil. Execução de Obrigação de Fazer. Promessa de compra e venda. Inadequação da via eleita. Apelação desprovida.**

**1. Pretendendo a apelante, como acentuado na inicial, obter a propriedade do imóvel, a via adequada é a de adjudicação compulsória.**

**2. Por outro lado, descabe a conversão da obrigação em perdas e danos, o que importaria em enriquecimento ilícito da apelante, porquanto possuidora.**

**3. Apelação a que se nega provimento.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº. 0000049-19.2008.8.19.0014, em que é apelante Rosemary de Deus Elias e apelada Manoela Gomes de Souza,

**ACORDAM os Desembargadores da Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, à unanimidade de votos, em conhecer em conhecer da apelação e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Desembargador Relator.**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO**

**RELATÓRIO:**

Trata-se de execução por título extrajudicial de obrigação de fazer proposta pela apelante em face da apelada.

Na inicial, narra a exequente que ela e seu ex-marido firmaram com a executada contrato particular de compromisso de compra e venda do imóvel situado na rua Lacerda Sobrinho, nº. 255, bloco 01, apto. 602, Centro – Campos dos Goytacazes - RJ. Alega que, após a separação, o imóvel lhe coube na partilha de bens. Afirma que todas as suas obrigações, inclusive o pagamento do preço, já foram integralmente cumpridas, todavia a executada não outorgou a escritura, descumprindo a quarta cláusula do contrato firmado. Assinala que o imóvel está hipotecado à instituição financeira e que a executada não quitou os débitos de IPTU e da hipoteca. Salaria que precisa vender o imóvel, bem como que possui diversos compradores, no entanto, não está sendo possível ante a inércia da executada no cumprimento do avençado. Pontua que o valor médio do apartamento é de R\$ 160.000,00.

Requer a condenação da ré no cumprimento da obrigação de fazer inserta na quarta cláusula do contrato, com a fixação de prazo, ou no caso de impossibilidade de cumprimento da mesma, a conversão em perdas e danos, que deverá ter como base o valor atual de mercado do imóvel.

A r. sentença de fls. 101/102 julgou extinto o processo sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, VI do CPC. Condenou a exequente ao pagamento das custas processuais, observada a gratuidade de Justiça.

Apela a exequente às fls. 105/112. Afirma que há decisão nos autos com imposição de multa à executada e que não foi por ela impugnada, visto que está revel. Salaria que o juízo *a quo* sempre vislumbrou, por meio de suas decisões, a conversão em perdas e danos ou a tutela específica. Assinala que demonstrou a necessidade de provimento jurisdicional, bem como a adequação da via eleita. Ressalta que não estava no imóvel há tempo



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO**

suficiente para usucapi-lo. Afirma que não podia mover ação de adjudicação compulsória, porquanto o imóvel estava gravado por hipoteca. Pontua que essa somente foi baixada após a propositura da ação. Sustenta que a sentença premia a executada, a qual, inerte, desdenha da ordem judicial que determinou o cumprimento do contrato, sob pena de multa. Requer o provimento da apelação para anular-se a sentença, convertendo-se a obrigação de fazer em perdas e danos, ou a conversão da multa em vigor imposta em perdas e danos.

Não foram apresentadas as contrarrazões.

É o relatório.

**VOTO:**

O recurso de apelação é tempestivo, adequado e a apelante é beneficiária da gratuidade de Justiça. Deve ser conhecido.

Não merece provimento.

Objetivando a propriedade do imóvel, deflagrou a apelante execução por título extrajudicial de obrigação de fazer em face da cedente, que foi quem com ela contratou.

Resulta que, como bem decidido, a via eleita não é idônea, não tendo a apelante interesse de agir. Se a apelada não é proprietária do bem, não pode transferir direito que não possui.

Como já dito no acórdão dos autos em apenso, a via adequada é a de adjudicação compulsória apenas em face dos proprietários, inexistindo litisconsórcio passivo necessário com a promitente cedente, no caso, a apelada. Assim, já decidiu o STJ:



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO**

“AGRAVO REGIMENTAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE-VENDEDOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DESTA CORTE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

I - Na ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente vendedor parte legítima para figurar no polo passiva da demanda.

II - A revisão dos honorários advocatícios fixados com base em critérios de equidade, nos termos do artigo 20, do Código de Processo Civil e o acolhimento da pretensão recursal demandam, necessariamente, o revolvimento do conjunto fático-probatório da causa, incidindo o óbice da Súmula 7 desta Corte.

III - O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

Agravo improvido.”

(AgRg no Ag 1120674/RJ, STJ, 3ª. T., Rel.: Min. Sidnei Beneti, julgado em 28/04/2009, DJe 13/05/2009).

Frise-se que tampouco cabe acolher o pedido de conversão da obrigação em perdas e danos e isso porque a apelante está na posse do imóvel, pelo que a aludida conversão importaria em seu enriquecimento sem causa, porquanto não demonstra vontade em demitir-se da posse.

Por onde se analise, o apelo não prospera.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO**

**Por tais fundamentos, conhece-se da apelação e nega-se-lhe provimento.**

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2.018. (data do julgamento)

**Horácio dos Santos Ribeiro Neto**  
**Desembargador Relator**  
(acórdão lavrado aos 30 de setembro de 2.019)