

RESPONSABILIDADE CIVIL

TRANSPORTE DE PASSAGEIRO

Recurso

Apelação Cível 21.207/2003

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — FINANCIAMENTO - PROVA DO PAGAMENTO DO PREÇO - NÃO CANCELAMENTO DA HIPOTECA - MULTA**EMENTA**

ACÓRDÃO: Aquisição de imóvel próprio, feita junto ao apelante. Presença de hipoteca que beneficia o credor hipotecário, sendo que até hoje não foi cancelada no registro de imóveis pela recorrente, apesar de ter recebido a integralidade do preço. Obrigação corretamente fixada pela sentença a do cancelamento dessa hipoteca, que não depende de providência do credor hipotecário. Multa pelo descumprimento da obrigação corretamente arbitrada pelo Dr. juiz de primeiro grau, bastando para não pagá-la que os apelantes cumpram com o julgado no prazo que lhes foi assinalado. Recurso a que se nega provimento. Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 21.207/2003 em que é Apelante Maxi Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Apelados 1 - Carlos Eduardo dos Santos Albergaria; 2 - Bradesco S.A.. Acordam os Desembargadores da Sétima Câmara do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator. A sentença é de procedência de parte do pedido, tendo o Dr. juiz de primeiro grau condenado a parte ré a proceder ao cancelamento de hipoteca que grava o imóvel dos autores no prazo de 60 dias, sob pena de pagar multa mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Julgou improcedente a ação em relação ao Bradesco e extinto o processo em relação aos demais réus. Dispôs que os honorários de advogado e as custas judiciais seriam pagos pelos autores. O recurso da ré segue a f. 315/321, oportunidade em que pede a reforma da sentença impugnada para o fim de manter o credor e hipotecado no pólo passivo da demanda, dizendo que não teria poderes junto ao registro de imóveis para proceder ao cancelamento do gravame hipotecário, pedindo mais, a revogação da multa arbitrada pela sentença. Contra-razões dos autores a f. 325/328 que prestigiam o julgado. Contra-razões do Banco Bradesco S.A. a f. 345/369. O exame dos autos revela que os autores adquiriram da em presa Maxi Rio, tendo como cedente Wilson Emiliano, imóvel na Barra da Tijuca, que se acha hipotecado ainda ao Bradesco. Querem com a ação que a ré ratifique a escritura definitiva e promova a substituição da garantia impedindo execução movida pelo credor hipotecário. No corpo da sentença limitou o juízo do primeiro grau a matéria passível de exame e julgamento, que ficou restrita à condenação da parte ré ao pagamento de multa, com a substituição da garantia. E a verdade é que o Dr. Juiz de primeiro grau deu acertada solução para o litígio. Não há dúvida de que o que os autores tinham mesmo conhecimento da hipoteca e com ela anuíram, razão pela qual seu cancelamento se tornava mesmo indevido. Disso decorre a procedência do pedido em relação ao Bradesco, que como credor hipotecário não pode ficar livre da garantia, principalmente porque ao que consta não recebeu o valor do financiamento. Já a condenação da Empresa Maxi-Rio tornava-se mesmo devida, eis que é sua a obrigação de livrar o imóvel do gravame, não sendo razoável supor que para esse fim tenha que esperar o autor o final do litígio a ser instaurado entre aquela empresa e o Bradesco, para só então poder ter liberado seu imóvel. O que quer o recurso com a devida vênia não é razoável, não sendo justo impor aos autores ônus dessa envergadura. O mesmo resultado deve se dar em relação à multa, já que para não pagá-la basta que cumpram as partes com a obrigação que lhes foi imposta, no prazo de 60 dias. Se não tem como viabilizar nesse período o cancelamento da hipoteca deve então agir no sentido de ofertar ao credor hipotecário garantia que substitua a anterior. Isto posto, nega-se provimento ao recurso. Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2003. Des. JOSÉ MOTA FILHO- Presidente Des. CAETANO E. DA FONSECA - Relator Arquivo do EMFOR, TJRJ/RD60 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2004. Ano LVI. Nº 673