

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Tribunal

TJRJ

Relator

Roberto Cortes

IMÓVEL — ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - ESCRITURA PÚBLICA - OBRIGAÇÃO DE FAZER**EMENTA**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade sob o RG n.º ..., e sua esposa ..., brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade sob o RG n.º ..., ambos domiciliados na cidade de .../..., onde residem à Rua ..., n.º ..., Bairro ..., CEP ..., por intermédio de seus advogados adiante firmado, conforme instrumento de mandato em anexo, com escritório profissional à Rua, n.º ..., Bairro ..., CEP ..., Cidade de .../..., telefone/fax n.º ..., onde recebem intimações e avisos, vêm, muito respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fulcro nos arts. 639 a 641 do Código de Processo Civil e arts. 15, 16, e 22 do Decreto-Lei n.º 58/37, propor a presente AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA em desfavor de ..., brasileira e domiciliada na Rua ..., n.º ..., Bairro ..., CEP ..., Cidade de .../..., filha e representante do espólio da Sra. ... e do Sr. ..., pelos fatos e relevantes fundamentos de direito que passa a expor: DOS FATOS Ocorre que os autores e os pais da ré, na data de ... de ... de ..., celebraram compromisso de compra e venda(1) do seguinte imóvel: (1) - Conforme Escritura Pública juntada em anexo. "Lote de terreno n.º ... da quadra "..., subdivisão dos lotes coloniais n.ºs. 15 e 16 da planta ..., no bairro do ..., neste Município, com ... de frente para a rua n.º ..., por ... de fundos, contendo sob o n.º ..., uma casa de construção mista Tít. n.º ... do livro ... da ... Circunscrição Imobiliária desta Comarca." Ato contínuo, os autores efetuaram o pagamento estipulado em R\$... (...), conforme notas promissórias relacionadas ao título da escritura pública e passaram a residir na casa construída no terreno. Desde que os autores passaram a residir na casa até o presente ano, passaram-se ... anos. No entanto, a escritura de compra e venda definitiva do objeto da demanda, nunca foi realizada. Neste sentido, a jurisprudência em decisão quase idêntica pacifica o assunto: "PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ESCRITURA PÚBLICA - QUITAÇÃO DO PREÇO - OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA - OBRIGAÇÃO DE FAZER - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - POSSIBILIDADE DA MEDIDA - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Outorga de escritura definitiva de compra e venda de imóvel prometido vender negada. Preliminar de intempestividade recursal argüida em contra-razões inconsistente. No mérito, evidenciada a negativa injustificada de outorga da competente escritura de imóvel prometido vender por promessa de compra e venda devidamente registrada, lícito é o direito ao documento público de propriedade. Prova de quitação que se presume pelo fato de ter o autor comprovadamente pago o sinal avençado e, no tocante às notas promissórias emitidas e vencidas há mais de ... anos, jamais foram executadas ou cobradas pelos ora apelantes, tendo o apelado residido no imóvel por cerca de ... anos sem qualquer perturbação ou acionamento judicial, fato que, por si só, presume a plena quitação do preço tratado. Preenchidos os requisitos autorizadores da adjudicação compulsória do imóvel em litígio, quais sejam, a promessa de compra e venda registrada e o pagamento do preço, a manutenção da sentença de procedência se impõe. Preliminar rejeitada. Recurso improvido. (TJRJ - AC 4637/2000 - (14.09.2000) - 13ª C. Cív. - Rel. Des. Roberto Cortes - J. 01.06.2000)." (grifo nosso) "AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ALEGAÇÃO DE FALTA DE NOTIFICAÇÃO - INOCORRÊNCIA - OBRIGAÇÕES DO PROMISSÁRIO COMPRADOR ADIMPLIDAS - OUTORGA DA ESCRITURA DEVIDA - Não se há falar em falta de notificação da vendedora, para efeitos de outorga de escritura de imóvel, se é ela feita via Tabelionato e é entregue, consoante certidão que porta fé pública, no endereço da alienante. Deve prevalecer, neste caso, a presunção de veracidade da certidão

oficial, não sendo viável prejudicar compradores que têm direito inegável à escritura definitiva e que pagaram todo o preço do imóvel, mormente se a própria vendedora reconhece o adimplemento. O compromisso de compra e venda é uma espécie do gênero contrato preliminar, que alberga em seu seio uma obrigação de fazer infungível, qual seja, a outorga da escritura de compra e venda ao promitente comprador que tenha cumprido com todas as suas obrigações. Em assim sendo, essa espécie de avença comporta execução específica no plano processual, pois se o promitente vendedor não a cumpre espontaneamente, o juiz proferirá sentença com a mes