

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## ACESSÕES POSTERIORES À PROMESSA

### OBRIGAÇÃO DE OUTORGAR ESCRITURA DEFINITIVA

#### RESUMO

- Os autos revelam que a ré procedeu com má-fé na execução do contrato e funda sua defesa na interpretação também eivada de má-fé que confere a cláusula contratual com o evidente e manifesto efeito de desvirtuá-la. E sendo assim não pode subsistir, "data venia", a r. sentença que lhe deu razão. - Como é sabido, a boa-fé há de informar as partes na formação, interpretação e execução do contrato. O instrumento contratual de f. e o termo de quitação de f. não de ser interpretados em conformidade com os objetivos visados pelos contratantes, que não podem ser negados ou contrariados pela interpretação isolada de algumas de suas cláusulas ou estipulações. - Como resulta dos termos do contrato e da circunstância da recorrida ser uma incorporadora e construtora, prometeu ela vender aos recorrentes parte ideal do terreno especificado no contrato e o apartamento n. 131 do edifício a ser construído, obviamente livres de ônus, como se depreende da inexistência de estipulação em contrário e da lei impor ao vendedor a obrigação de fazer boa a coisa vendida. Os compromissários ora recorrentes, de outra parte, assumiram a obrigação de pagar o preço na forma e montante pactuados. - A interpretação de todas as cláusulas e demais estipulações contratuais não pode negar ou contrapor-se às obrigações acima indicadas, que são as que essencial e substancialmente decorrem do contrato, não só de seu teor, mas notadamente da intenção dos contratantes, que deve prevalecer consoante dispõe o art. 85 do CC. - Assim redigida na parte que interessa à demanda: "Os comprador(es) está(ão) ciente(s) e de acordo em que o terreno descrito e caracterizado na cláusula primeira deste contrato seja dado em garantia hipotecária para alocar recursos para o andamento e conclusão das obras, outorgando à vendedora poderes para assinar em seu nome todos os documentos necessários junto ao Agente Financeiro de Imóveis", a cláusula 17.<sup>a</sup> do instrumento contratual há de ser entendida de modo restrito, ou seja, como anuência para que a incorporadora contraísse empréstimo com garantia hipotecária sem prejuízo de sua obrigação de transferir parte ideal do terreno e a unidade autônoma a ser construída livre de ônus, até porque os recursos a alocar seriam apenas os necessários "para o andamento e conclusão das obras". Concluídas as obras, a incorporadora estava obrigada a providenciar a extinção da hipoteca e a outorgar escritura definitiva de compra e venda de parte ideal do terreno e da unidade autônoma terminada, devidamente livres de ônus, dada a persistência dessa obrigação, da qual só estaria liberada na hipótese prevista na cláusula 18.<sup>a</sup>, vale dizer, na imediatamente seguinte, que, ao abrir exceção para hipótese nela prevista, confirma a regra geral estabelecida na cláusula anterior que excepciona. Referida cláusula 18.<sup>a</sup>, assinale-se, reserva à incorporadora a faculdade de transferir o financiamento garantido pela hipoteca aos compradores que o resgatariam em parcelas após a entrega das chaves, posto a estipulação não ensejar diverso entendimento, como resulta de sua redação: "Se, e a critério único e exclusivo da vendedora, for liberado financiamento por Agente Financeiro da Habitação, o(s) comprador(es) concorda(m) em assumir financiamento das parcelas exigíveis e não pagas a serem resgatadas após a entrega das chaves, bem como as despesas de repasse desse financiamento e da documentação p essoal" (f.). - Da interpretação conjugada e harmoniosa dessas estipulações contratuais, conclui-se que, terminadas as obras, a incorporadora, alternativamente: a) deveria outorgar escritura definitiva de compra e venda da parte ideal do terreno e unidade autônoma com repasse do financiamento garantido pela hipoteca; b) deveria outorgar escritura definitiva de compra e venda tendo por objeto parte ideal do terreno e unidade autônoma livres de ônus. É óbvio que, tendo usado a faculdade que o contrato lhe conferia de optar por esta última hipótese, tinha a obrigação de liberar o imóvel da hipoteca que o onerava e de transferi-lo livre e desembaraçado. - Observe-se que dessa obrigação não foi liberada pelo constante do

termo de quitação de f., posto que este em última análise confirma aquela obrigação, ao consignar que "a escritura definitiva de venda e compra será outorgada pela vendedora assim que liberada a hipoteca incidente sobre o empreendimento imobiliário, que foi oferecido com anuência do(a)(os) comprador(a)(es) em garantia hipotecária à CEF, para a obte

#### **EMENTA**

A obrigação assumida pela incorporadora de outorgar escritura definitiva de compra e venda, transferindo o imóvel livre e desembaraçado de ônus, uma vez pago o preço, persiste, ainda que tenha, com a anuência do compromissário comprador, dado o imóvel em hipoteca para garantir pagamento de dívida contraída para andamento e conclusão da obra. Anuência do comprador que não importou obrigação de aguardar o vencimento da dívida hipotecária para somente então receber escritura definitiva.