Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
353
Carimbado Eletronicamente

APELANTES: JOSÉ EDUARDO DA CUNHA TEIXEIRA E OUTRA

APELADO: IVALDO JOSÉ RIBEIRO CAMPOS

ORIGEM: JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRA MANSA

RELATORA: DESEMBARGADORA LÚCIA ESTEVES

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE IMÓVEL. INSUFICIÊNCIA DE PROVA DA OBRIGAÇÃO ORIGINÁRIA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Cuida-se de Ação de Obrigação de Fazer ajuizada para compelir os Réus a outorgarem escritura pública definitiva de imóvel, sob o fundamento de que o bem teria sido transferido ao pai do Autor por dação em pagamento e, depois, ao próprio Autor por acordo judicial homologado.

2. A sentença julgou procedente o pedido. Reconheceu a validade de documento particular indicado como termo de quitação de honorários e empréstimos, bem como a eficácia do acordo judicial celebrado entre o Autor e seu falecido pai. Condenou os Réus à outorga da escritura pública, com imposição de multa diária.

3. Os Réus apelaram sustentando a ausência de prova de manifestação de vontade do proprietário registral do imóvel para a alegada dação em pagamento, porquanto o

LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES:17537 Assinado em 04/11/2026 18:45:58
Local: GAB. DES(A)LUCIA REGINA ESTEVES DE MAGALHAES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
354
Carimbado Eletronicamente

documento apresentado não contém assinatura do titular do bem, sendo certo ainda que a prova testemunhal não demonstrou sua anuência ao negócio.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o conjunto probatório comprova que os Réus, em especial o proprietário registral do imóvel, assumiram obrigação de transferir o bem por dação em pagamento; e (ii) saber se o acordo judicial celebrado entre o Autor e seu pai é apto, por si só, a impor aos Réus a outorga da escritura pública.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A outorga compulsória exige prova da obrigação antecedente assumida por quem deve emitir a declaração de vontade. O contrato preliminar deve conter os requisitos essenciais do contrato a ser celebrado, nos termos dos arts. 462 e 464 do CC.

6. O documento particular invocado pelo Apelado menciona a Chácara nº 38, mas não contém declaração subscrita pelo proprietário registral do imóvel. A assinatura da corré, lançada com a expressão “de acordo”, não supre a ausência de manifestação de vontade do titular do bem, sem prova de representação, ratificação ou adesão específica ao negócio.

7. A prova testemunhal não confirmou a anuência do proprietário registral à alegada dação em pagamento. Uma testemunha apenas relatou negócios anteriores relativos a outros lotes. A outra reconheceu sua assinatura no

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
355
Carimbado Eletronicamente

documento, mas não soube afirmar se o proprietário tinha conhecimento do ato ou se participou de sua formalização.

8. A negociação anterior de outros imóveis, com efetiva transferência dominial, não autoriza presumir idêntico ajuste em relação ao imóvel litigioso. A ausência de regularização da transferência da Chácara nº 38, apesar do tempo transcorrido, enfraquece a tese de existência de obrigação assumida pelos Réus.

9. O acordo judicial celebrado entre o Autor e seu pai produz efeitos entre os transigentes e não prejudica terceiros que dele não participaram, nos termos do art. 844 do CC. Sem prova da obrigação originária dos Réus perante o falecido, o ajuste posterior não basta para constituir, em face deles, dever de outorgar escritura pública.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso conhecido e provido para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido de outorga de escritura pública do imóvel. Sucumbência invertida.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 0009237-03.2021.8.19.0007**, em que são Apelantes **JOSÉ EDUARDO DA CUNHA TEIXEIRA e JOSEANE MARIA BRUNO DA CUNHA TEIXEIRA** e Apelado **IVALDO JOSÉ RIBEIRO CAMPOS**.

ACORDAM os Desembargadores da Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
356
Carimbado Eletronicamente

CONHECER E DAR PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por **JOSÉ EDUARDO DA CUNHA TEIXEIRA** e **JOSEANE MARIA BRUNO DA CUNHA TEIXEIRA** contra sentença prolatada pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Barra Mansa (fls. 313/318), nos autos da Ação de Obrigação de Fazer ajuizada por **IVALDO JOSÉ RIBEIRO CAMPOS**, nos seguintes termos:

> *"I - RELATÓRIO:*
>
> *Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por IVALDO JOSÉ RIBEIRO CAMPOS em face de JOSÉ EDUARDO DA CUNHA TEIXEIRA e JOSEANE MARIA BRUNO DA CUNHA TEIXEIRA, por meio da qual o autor pretende a condenação dos réus a proceder a outorga de escritura pública definitiva de imóvel situado no Loteamento Park Residencial Xuá, em Pouso Seco, distrito de Getulândia, Município de Rio Claro/RJ.*
>
> *Narra o autor que, nos autos da ação indenizatória por abandono material e afetivo que moveu em face de seu pai, Gabriel Altino Campos, foi celebrado acordo judicial homologado, pelo qual lhe seria transferida a propriedade da Chácara nº 38, com área de 1.067 m².*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
357
Carimbado Eletronicamente

Sustenta que, conforme cláusula do referido acordo, os réus, proprietários registrais do imóvel, comprometeram-se a outorgar a escritura pública diretamente em seu favor, figurando seu pai apenas como interveniente anuente.

Afirma que, após o falecimento de Gabriel Altino Campos, os réus passaram a se recusar a cumprir a obrigação assumida, alegando que o acordo teria perdido sua validade em razão da morte do anuente.

Aduz, ainda, que os demandados cercaram o imóvel e anunciaram sua venda a terceiros, razão pela qual requereu a procedência do pedido para compelir os réus à transferência definitiva da propriedade, sob pena de multa diária.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 7/22.

Foi deferida a gratuidade de justiça no despacho de id. 26.

Foi determinada a citação dos réus à fl. 38.

Regularmente citados, os réus apresentaram contestação às fls. 75/80. Preliminarmente, suscitaram a incompetência territorial do Juízo de Barra Mansa, sustentando que o imóvel está localizado no Município de Rio Claro/RJ. Alegaram também ilegitimidade passiva, sob o argumento de que não participaram da ação indenizatória em que foi firmado o acordo invocado pelo autor. Impugnaram, ainda, o benefício da gratuidade de justiça concedido à parte autora.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
358
Carimbado Eletronicamente

No mérito, afirmaram que o acordo judicial celebrado entre o autor e Gabriel Altino Campos não possui eficácia para obrigá-los à transferência da propriedade, uma vez que não participaram do negócio jurídico que lhe deu origem.

Defenderam que o denominado termo de quitação firmado entre Gabriel Altino Campos e José Eduardo da Cunha Teixeira não constitui instrumento apto a transferir a propriedade do imóvel, inexistindo manifestação de vontade dos réus para alienação da Chácara nº 38.

Sustentaram que o imóvel jamais foi vendido ou dado em pagamento a Gabriel Altino Campos e que continuam exercendo a posse e arcando com os tributos incidentes sobre o bem, requerendo, ao final, a improcedência dos pedidos.

Réplica às fls. 102/106.

Foi proferida decisão saneadora, às fls. 156/157, na qual o Juízo rejeitou as preliminares, fixou os pontos controvertidos notadamente na validade do acordo homologado judicialmente e no pacto celebrado entre os réus e o falecido pai do autor.

Assentadas de audiência de instrução e julgamento às fls. 241 e 253. Nas ocasiões, foram ouvidas duas testemunhas e determinado que as partes apresentassem alegações finais.

Alegações finais apresentadas pela parte ré às fls. 256/258, e pela parte autora às fls. 262/265.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
359
Carimbado Eletronicamente

O julgamento foi convertido em diligência no despacho de fl. 269, em que foi determinado que o autor juntasse a certidão de casamento de seu pai e as primeiras declarações de seu inventário.

A parte autora apresentou os documentos exigidos às fls. 273/281.

É o relatório. Decido.

II - FUNDAMENTAÇÃO:

Pelo acervo probatório constante dos autos, verifico que a causa já está madura para sentença, não havendo necessidade de produção de outras espécies de prova senão aquelas que instruíram os autos.

Inicialmente transcrevo os depoimentos das testemunhas colhidos em sede de Audiência de Instrução e Julgamento:

A testemunha CARLOS ELIAS DOS SANTOS CURTY disse que no ano de 2007 tramitou um processo envolvendo um banco e uma empresa onde o pai do autor GABRIEL ALTINO CAMPOS saiu como devedor, motivo pelo qual o depoente firmou um acordo com GABRIEL ALTINO onde este transferiu a propriedade de dois imóveis (lote 22 e lote 22-A) que havia sido adquirido no loteamento XUÁ, os quais eram de propriedade dos réus, como pagamento da dívida para Cerâmica Terra Forte.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
360
Carimbado Eletronicamente

Não participou da negociação envolvendo o objeto deste processo, mas viu um documento, por intermédio de seu filho, Dr. Daniel, que também é advogado, sobre a negociação da chácara de número 38 (objeto deste processo).

Olhando os recibos, somente reconhece a assinatura de Daniel e não sabe identificar a assinatura de José Eduardo.

Por seu turno, a testemunha DANIEL NEVES CURTY disse que reconhece sua assinatura no recibo que lhe foi apresentado, mas não sabe dizer se o réu JOSÉ EDUARDO tinha conhecimento do documento.

Afirmou que o documento já tem mais de dez anos e que na época sabia que GABRIEL ALTINO havia recebido lotes como pagamento de honorários advocatícios em que atuou em defesa dos réus, mas não se recorda das circunstâncias em que foi assinado. Não se recorda se todos estavam reunidos no momento da assinatura do ato.

Disse que não compete a ele dizer se reconhece alguma assinatura no recibo, pois seria uma questão pericial.

Mas reconhece a da outra testemunha Álvaro, pois era seu cliente.

II.1 - DA VALIDADE DO RECIBO DE FL. 21 COMO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
361
Carimbado Eletronicamente

A controvérsia inicial reside em definir a natureza jurídica e a validade do documento acostado à fl. 21 dos autos, denominado pelas partes como recibo, e sua aptidão para demonstrar a transferência do imóvel objeto da lide pelos réus a GABRIEL ALTINO Campos.

Da análise do conjunto probatório produzido, conclui-se que o referido documento ostenta os requisitos necessários para ser reconhecido como instrumento particular apto a demonstrar a constituição de direitos aquisitivos decorrentes de promessa de compra e venda decorrente de dação em pagamento.

Com efeito, a testemunha Daniel, signatário do documento na qualidade de testemunha instrumental, confirmou em juízo a autenticidade de sua assinatura e declarou recordar-se do negócio jurídico celebrado entre os réus e GABRIEL ALTINO CAMPOS, afirmando que o imóvel objeto da presente demanda foi utilizado para quitação de honorários advocatícios contratuais devidos a este último.

Tal depoimento confere elevada força probatória ao documento, porquanto proveniente de pessoa que participou diretamente do ato jurídico e presenciou sua formalização.

No mesmo sentido, embora a testemunha Carlos Elias dos Santos Curty não tenha se recordado especificamente do recibo ou do negócio envolvendo a Chácara nº 38, declarou recordar-se de que GABRIEL ALTINO CAMPOS recebeu dos réus dois outros terrenos como forma de pagamento e posteriormente os utilizou para quitar dívida perante a empresa Cerâmica Terra

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
362
Carimbado Eletronicamente

Forte. Tal circunstância harmoniza-se com a dinâmica negocial descrita nos autos e reforça a plausibilidade e a veracidade do pacto alegado pelo autor.

Cumpre registrar que o ordenamento jurídico admite a dação em pagamento como forma válida de extinção das obrigações, nos termos do artigo 356 do Código Civil: "Art. 356. O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida."

No caso concreto, os elementos probatórios indicam que os réus possuíam obrigação perante GABRIEL ALTINO CAMPOS e que, para extingui-la, transferiram-lhe direitos sobre imóveis, dentre eles a Chácara nº 38, objeto da presente demanda.

Importante destacar que a própria corré Joseane Maria Bruno da Cunha Teixeira reconheceu a autenticidade de sua assinatura aposta no documento, circunstância que confere significativa aparência de realidade ao negócio jurídico.

Por outro lado, o corréu José Eduardo da Cunha Teixeira limitou-se a alegar que não firmou o pacto, deixando, contudo, de produzir qualquer prova técnica apta a infirmar sua autenticidade, como perícia grafotécnica ou outro meio probatório idôneo.

Nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, incumbia aos réus comprovar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado pelo autor, ônus do qual não se desincumbiram.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
363
Carimbado Eletronicamente

Dessa forma, os elementos coligidos aos autos revelam quadro probatório robusto no sentido de que o negócio efetivamente ocorreu, sendo evidente a tentativa dos réus de se eximirem do cumprimento de obrigação anteriormente assumida, apesar de já terem se beneficiado da extinção da dívida perante Gabriel Altino Campos.

Permitir tal comportamento importaria em manifesto enriquecimento sem causa, vedado pelo artigo 884 do Código Civil, segundo o qual: "Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem será obrigado a restituir o indevidamente auferido."

Reconheço, portanto, a validade do documento de fl. 21 como instrumento representativo de promessa de compra e venda realizada mediante dação em pagamento, apto a demonstrar a transferência dos direitos relativos ao imóvel para Gabriel Altino Campos.

II.2 - DA VALIDADE DO ACORDO HOMOLOGADO EM JUÍZO ENTRE O AUTOR E GABRIEL ALTINO CAMPOS:

Superada a validade do negócio jurídico celebrado entre os réus e Gabriel Altino Campos, passa-se à análise do acordo judicial posteriormente firmado entre este e o autor.

Verifica-se dos autos que Gabriel Altino Campos e o autor celebraram acordo judicial homologado por sentença em 19/12/2018, por meio do qual os direitos relativos ao imóvel objeto da presente demanda foram transferidos ao demandante.

É certo que a alienação de bem imóvel por pessoa casada sob regime que não seja o da separação absoluta exige a denominada outorga uxória, nos termos do artigo 1.647, inciso I, do Código Civil: "Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis."

Também é verdade que a ausência da outorga pode ser suprida judicialmente, conforme prevê o artigo 1.648 do Código Civil, sendo que sua falta não torna o negócio nulo, mas apenas anulável, nos termos do artigo 1.649 do mesmo diploma legal.

No caso concreto, a certidão de casamento juntada aos autos demonstra que Gabriel Altino Campos era casado sob o regime da comunhão de bens. Igualmente se verifica que não houve manifestação expressa do cônjuge no acordo homologado judicialmente.

Todavia, a sentença homologatória transitou em julgado em 19/12/2018, enquanto Gabriel Altino Campos veio a falecer apenas em 02/08/2020, ocasião em que se extinguiu a sociedade conjugal, conforme dispõe o artigo 1.571, inciso I, do Código Civil.

Nos termos do artigo 1.649 do Código Civil, eventual ação anulatória deveria ser proposta pelo cônjuge prejudicado no prazo de até dois anos após o término da sociedade conjugal.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
365
Carimbado Eletronicamente

Entretanto, não há nos autos qualquer demonstração de que a viúva tenha promovido ação visando à invalidação do acordo homologado judicialmente. Tratando-se de fato impeditivo do direito autoral, incumbia à parte ré produzir prova nesse sentido, o que não ocorreu.

Ademais, observa-se que o imóvel não foi incluído no inventário de Gabriel Altino Campos, do qual participaram a cônjuge sobrevivente, na condição de meeira, e o próprio autor, na condição de herdeiro. Tal circunstância constitui forte indicativo de inexistência de interesse patrimonial do espólio ou da viúva sobre o bem, circunstância que evidencia comportamento incompatível com a alegação posterior de invalidade do negócio jurídico, reforçando a eficácia do negócio anteriormente celebrado.

Diante desse contexto, reputo plenamente válido o acordo homologado judicialmente, reconhecendo que houve regular transmissão ao autor dos direitos decorrentes do negócio jurídico anteriormente firmado entre Gabriel Altino Campos e os réus.

II.3 - DA OBRIGAÇÃO DE FAZER:

Reconhecidas a validade do instrumento de fl. 21 e a validade do acordo homologado judicialmente entre Gabriel Altino Campos e o autor, emerge como consequência lógica o direito deste à obtenção da escritura definitiva do imóvel.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
366
Carimbado Eletronicamente

A propriedade constitui direito fundamental assegurado pelo ordenamento jurídico, encontrando proteção nos artigos 1.228 e seguintes do Código Civil.

Além disso, o artigo 1.245 do Código Civil estabelece que a transferência da propriedade imobiliária se aperfeiçoa mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

No presente caso, restou comprovado que os réus cederam os direitos referentes ao imóvel a Gabriel Altino Campos e que este, posteriormente, transmitiu tais direitos ao autor mediante acordo homologado judicialmente.

Assim, estando demonstrada a cadeia sucessiva de transmissão dos direitos aquisitivos sobre o bem, impõe-se o reconhecimento da obrigação dos réus de formalizar a transferência definitiva da propriedade mediante outorga da respectiva escritura pública, como ato de justiça e direito.

As despesas relativas à lavratura da escritura e ao registro imobiliário deverão ser suportadas pelo autor, na qualidade de adquirente, conforme expressamente dispõe o artigo 490 do Código Civil: "Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição."

Dessa forma, faz jus o autor à tutela jurisdicional pretendida.

III - DISPOSITIVO:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
367
Carimbado Eletronicamente

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os réus a outorgarem escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel descrito como Chácara nº 38, com área de 1.067 m², localizado no Loteamento Park Residencial Xuá, em Pouso Seco, distrito de Getulândia, Município de Rio Claro/RJ, em favor da parte autora.

A escritura pública deverá ser outorgada no prazo de 15 (quinze) dias, contados da intimação desta sentença, sob pena de multa diária de R$ 500,00 (quinhentos reais), limitada, inicialmente, ao montante de R$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo de posterior majoração ou da adoção de outras medidas coercitivas que se mostrarem necessárias à efetivação da tutela específica.

As despesas relativas à lavratura da escritura pública e ao respectivo registro imobiliário correrão por conta da parte autora, nos termos do artigo 490 do Código Civil.

Condeno os réus ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

P. I.”

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
368
Carimbado Eletronicamente

Em suas razões (fls. 323/330), os Réus sustentaram que a sentença deve ser reformada para julgar improcedentes os pedidos, uma vez que não participaram do acordo celebrado entre o Autor, ora Apelado, e seu pai, nem anuíram com a outorga da escritura do imóvel Chácara nº 38.

Sustentaram que houve erro de julgamento ao reconhecer-se como válido o documento de fl. 21 como instrumento representativo de promessa de compra e venda por dação em pagamento, porque o proprietário do imóvel, José Eduardo da Cunha Teixeira, não o assinou, circunstância que, segundo afirmam, pode ser verificada sem necessidade de perícia grafotécnica.

Aduziram que os depoimentos testemunhais não comprovam a manifestação de vontade de José Eduardo para alienação do imóvel, destacando que Carlos Elias não participou da negociação e que Daniel Neves Curty não soube afirmar se José Eduardo tinha conhecimento do documento ou se estava presente ao ato.

Acrescentaram que a concordância da corré Joseane não supre a necessidade de manifestação expressa do proprietário, invocando o art. 1.647, I, do Código Civil. Também impugnaram o fundamento sentencial relativo à validade do acordo firmado entre o autor e Gabriel Altino Campos, argumentando que não se pode extrair da ausência de discussão no inventário inexistência de interesse patrimonial do Espólio ou da viúva, até porque meeira e herdeiros estavam representados pelo mesmo escritório de advocacia.

Ao final, ponderaram que, sendo inválida a transferência ajustada entre pai e filho, eventual pretensão do Apelado deveria ser deduzida

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
369
Carimbado Eletronicamente

em cumprimento de sentença nos autos do processo em que o acordo foi homologado, com citação do Espólio ou dos herdeiros, razão pela qual requereram o provimento do Recurso, com inversão dos ônus sucumbenciais.

Contrarrazões no i.e. 000337, pelas quais o Apelado pugna pelo desprovimento do Recurso, afirmando que o termo de quitação e os depoimentos demonstram a dação em pagamento e que o acordo homologado lhe transferiu os direitos relativos ao imóvel.

Sustentou que, embora os Apelantes não tenham participado do acordo celebrado entre ele e seu falecido pai no processo nº 0000954-93.2018.8.19.0007, é incontroverso que transferiram a Chácara nº 38 a Gabriel Altino Campos em pagamento de honorários e dívidas, conforme documento de fl. 21, já reconhecido na sentença como válido e apto a demonstrar a transferência dos direitos sobre o imóvel.

Afirmou que os Apelantes tentam se beneficiar do falecimento de Gabriel para desconstituir obrigação anteriormente assumida e defendeu ainda que o magistrado de origem, com base no conjunto probatório documental e testemunhal, reconheceu corretamente a validade tanto do documento de fl. 21 quanto do acordo homologado judicialmente entre o apelado e Gabriel Altino Campos, ainda que ausente assinatura da esposa deste último, concluindo pela regular transmissão dos direitos ao autor.

É o relatório.

VOTO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
370
Carimbado Eletronicamente

O Recurso preenche os pressupostos de admissibilidade, conforme certidão de fl. 332, razão pela qual dele conheço.

Cinge-se a controvérsia recursal à definição se o conjunto probatório demonstra obrigação dos Apelantes de outorgar a escritura pública do imóvel objeto do litígio ao Apelado.

Analisando as provas amealhadas, verifica-se que assiste razão aos Apelantes.

Veja-se que a pretensão deduzida pelo Apelado exige a demonstração de obrigação antecedente assumida por quem deve emitir a declaração de vontade, certo de que o simples fato de o imóvel permanecer registrado em nome do alienante, por si só, não impede a outorga compulsória.

Nos termos do art. 462 do Código Civil ***"o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado."*** Por sua vez, o art. 464 estabelece que "***esgotado o prazo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação."***

Ademais, impende salientar que não se exige o registro do compromisso de compra e venda como condição para a tutela obrigacional, a teor do que informa o verbete nº 239 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
371
Carimbado Eletronicamente

Assim postas as coisas, para que seja possível suprir a manifestação de vontade do promitente vendedor que se recusa a outorgar a escritura pública apta a transferir a propriedade, é necessário que o promissário comprador logre comprovar a existência de compromisso eficaz em relação ao demandado.

No caso em apreço, a cadeia de direitos invocada pelo Apelado possui dois momentos distintos: (i) a alegada dação em pagamento da Chácara nº 38 pelos Réus a Gabriel, por acordo supostamente realizado em 2016; e (ii) a posterior transferência dos respectivos direitos ao Autor, na transação judicial de 2018, sendo certo que a demonstração da validade do segundo ajuste não dispensa a prova da existência, da validade e da eficácia do primeiro.

Pois bem, segundo se depreende dos autos, o documento de fl. 21 foi denominado como “Termo de Quitação de Honorários Advocatícios e Empréstimos”, e, nele, Gabriel, o falecido genitor do Apelado, declara ter recebido as Chácaras nº 22 e 22-A, anteriormente negociadas e escrituradas em favor da empresa Cerâmica Terra Forte, e afirma estar recebendo a Chácara nº 38 para pagamento de dívidas e honorários.

Constam do instrumento as assinaturas de Gabriel, de Vilma Marins Campos, de Joseane, sob a expressão “De acordo”, e de duas testemunhas, não se identificando a declaração subscrita por José Eduardo, circunstância expressamente apontada na contestação, nas alegações finais e neste Recurso.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
372
Carimbado Eletronicamente

Por outro lado, verifica-se que a certidão imobiliária de fl. 148 indica **José Eduardo**, o primeiro Apelante, como titular registral do imóvel, casado em regime de comunhão de bens com **Joseane**, a segunda Apelante.

Desta feita, cabe salientar que a assinatura de Joseane, de fato, constitui elemento favorável à narrativa do Apelado, já que, no referido documento, se fez menção expressa ao lote 38. Além disso, também não se deve ignorar que, em relação aos lotes 22 e 22-A, que foram objeto da alegada transação, estes foram devidamente transferidos aos credores de Gabriel, tal qual determinado, o que também recrudesce a tese autoral.

Contudo, nem uma coisa nem outra basta para comprovar que os Réus, em especial o Réu José Eduardo, estava de acordo com a dação da chácara 38 como suposto pagamento de veras honorárias inadimplidas.

Em relação ao primeiro argumento, destaque-se que não basta o “de acordo” da segunda Ré, na qualidade de esposa do proprietário, para imputar ao marido manifestação de vontade que ele nega ter emitido, sem demonstração de poderes de representação, ratificação ou outro comportamento que revele sua adesão ao negócio específico.

Frise-se que, conforme o art. 408 do CPC, as declarações constantes do documento particular escrito e assinado ou somente assinado presumem-se verdadeiras em relação ao signatário.

Assim, o que se tem é que, diante da ausência de ciência ou anuência do primeiro Réu, a declaração de recebimento emitida pelo genitor do

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
373
Carimbado Eletronicamente

Apelado e a concordância da segunda Ré devem ser apreciadas em conjunto com as demais provas, certo de que sua força probatória não se projeta automaticamente sobre o não signatário.

Em relação à instrução, aliás, veja-se que a sentença combatida exigiu do primeiro Réu perícia grafotécnica ou outro meio técnico destinado a infirmar a autenticidade do documento. Contudo, tal fundamento não se ajusta à defesa deduzida, já que os Réus não sustentam que assinatura a ele atribuída tenha sido falsificada, mas sim que jamais assinou o documento, tampouco que teria celebrado o negócio relativo à Chácara nº 38.

Não há, portanto, assinatura atribuída ao primeiro Réu cuja falsidade devesse ser demonstrada, certo de que a ausência dessa assinatura faz recair sobre os ombros do Autor o ônus de provar que a obrigação de fato foi assumida pelos proprietários, ônus do qual, é dizer, não se desincumbiu.

Destaque-se que nem mesmo a prova testemunhal foi capaz de assegurar que o lote 38 tivesse sido realmente transferido ao genitor do Apelado, ou mesmo de que o primeiro Réu, que não firmou o documento de transação, teria anuído com essa transferência.

Veja-se que a testemunha Carlos Elias dos Santos Curty somente soube relatar sobre a negociação envolvendo os lotes 22 e 22-A, utilizados por Gabriel para pagamento à Cerâmica Terra Forte, tendo afirmado, expressamente, não ter participado da negociação objeto desta demanda e não saber identificar a assinatura de José Eduardo no recibo. Em síntese, em seu

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
374
Carimbado Eletronicamente

depoimento, a testemunha corroborou a existência de relações negociais anteriores, mas não comprovou o ajuste específico relativo à Chácara nº 38.

Já a segunda testemunha, Daniel Neves Curty, reconheceu sua própria assinatura do referido Termo de Quitação, recordando-se de que Gabriel havia recebido alguns lotes como pagamento de honorários. Entretanto, quando questionado sobre a anuência do primeiro Réu, alegou não saber afirmar se José Eduardo tinha conhecimento do documento, tampouco se recordou das circunstâncias da assinatura e se todos estavam reunidos naquele momento.

Veja-se que a sentença extraiu desse relato a conclusão de que Daniel participou diretamente do ato e presenciou sua formalização, em que pese tenha descurado que o depoimento contém ressalvas expressas justamente sobre as circunstâncias do ato e a ciência ou anuência do primeiro Apelante, sendo certo que a lembrança genérica de recebimento de lotes não demonstra, com a segurança necessária, o assentimento do titular registral em relação ao imóvel aqui reclamado.

Registre-se que a negociação das Chácaras nº 22 e 22-A constitui circunstância distinta e não permite presumir idêntico ajuste sobre a Chácara nº 38, principalmente porque, em relação àqueles dois primeiros lotes, houve a efetiva transferência da propriedade em favor de credores do falecido Gabriel.

Esse fato, veja-se, faz chamar a atenção para a circunstância de que o lote 38, apesar de supostamente ter sido transferido ao genitor do

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
375
Carimbado Eletronicamente

Apelado por meio de acordo, não teve concretizada essa transferência de domínio, em situação completamente diversa do que ocorreu com os lotes 22 e 22-A.

Aliás, vale frisar que entre a assinatura do Termo de Quitação e o falecido do genitor do Apelado transcorreu prazo de 4 anos, ou seja, tempo suficiente para que a transferência de domínio fosse concluída, tal qual ocorrera com os demais lotes.

Ressalte-se, ainda sobre esse tema, que a sentença que homologou o acordo entre o Apelado e seu falecido pai foi prolatada em dezembro de 2018, certo de que Gabriel faleceu quase dois anos após essa decisão, tempo bastante, veja-se, para que tivesse logrado transferir o domínio ao seu filho, tal qual fez com a credora Cerâmica Terra Forte em relação aos lotes 22 e 22-A.

Essa discrepância de tratamento, aliada ao fato de que os Réus, em todas as suas manifestações, distinguem os negócios relativos aos lotes nº 22 e 22-A e negam expressamente a venda, permuta ou dação em pagamento da Chácara nº 38, não permite inferir que o primeiro Apelante, e proprietário do imóvel litigioso, estivesse de acordo, ou mesmo ciente, da suposta obrigação de transferir a Gabriel o domínio do lote 38.

Quanto ao acordo judicial celebrado entre o Autor e seu pai, sua homologação produz efeitos entre os transigentes, não atingindo, como regra, a esfera de direitos de terceiros, conforme art. 844, caput, do Código Civil: ***"A***

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

transação não aproveita, nem prejudica senão aos que nela intervierem, ainda que diga respeito a coisa indivisível."

Evidentemente que seria possível, e não se defende o contrário aqui, que o adquirente de direitos obrigacionais exija do devedor o cumprimento da obrigação cedida. Assim, se de fato houvesse prova de que os Réus se comprometeram a transferir a Gabriel a titularidade da chácara 38, nenhum empecilho legal haveria em se exigir dos devedores o cumprimento da obrigação assumida.

Ocorre que, como já afirmado à exaustão acima, não logrou o Apelado demonstrar a existência dessa obrigação na relação antecedente, razão pela qual o ajuste entre Gabriel e Ivaldo não poderia conferir a este, em face dos Réus, posição jurídica cuja constituição em favor de Gabriel não foi comprovada.

Não fosse o bastante, saliente-se que mesmo que se admita a validade do acordo entre pai e filho e que este não tenha sido impugnado pela viúva no prazo legal, essa circunstância não comprova a existência da obrigação originária dos Réus, sabidamente porque validade do acordo e eficácia contra terceiros são questões totalmente distintas.

Essa é a razão, aliás, para a simples ausência da Chácara nº 38 nas primeiras declarações do inventário de Gabriel também não servirem de prova de que José Eduardo tenha anuído com a transferência do domínio por meio de dação em pagamento. Isso porque a omissão de tal imóvel é tão compatível com a versão de que Gabriel acreditava já ter transferido os direitos

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
377
Carimbado Eletronicamente

ao filho, como também com a versão dos Réus de que esse lote, em momento algum, foi transferido em vida ao *de cujus*.

Desta feita, resta imperioso esclarecer que a improcedência do pedido decorre da insuficiência da prova da obrigação havida entre os Réus e Gabriel, e não da morte do interveniente indicado na transação. Assim, eventual pretensão fundada no inadimplemento do acordo de 2018 deverá ser examinada na via adequada e em face de quem por ela responda, sem pronunciamento, nestes autos, sobre seu cabimento ou extensão.

Impõe-se, portanto, a reforma da sentença para julgar improcedente o pedido de outorga da escritura, com afastamento da obrigação de fazer e da multa cominatória que lhe é acessória.

Com a reforma integral do julgado, invertem-se os ônus sucumbenciais, cabendo ao Autor suportar as custas processuais e os honorários advocatícios em favor do patrono dos Réus, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, suspensa a exigibilidade, na forma do art. 98, § 3º, do mesmo diploma, em razão da gratuidade de justiça concedida.

Por tais fundamentos, **VOTO** no sentido de **CONHECER E DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, para reformar a sentença e **JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO**, nos termos do art. 487, I, do CPC, ficando o Autor condenado ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, nos termos acima delineados, observada a gratuidade de justiça deferida.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
378
Carimbado Eletronicamente

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargadora LÚCIA ESTEVES

Relatora