

**APELAÇÃO Nº 0223935-82.2020.8.19.0001**

**APELANTE 1: GAFISA S/A**

**APELANTE 2: METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**

**APELADOS: MILTON CONFORTE MACHADO e NILCE EUFRÁSIO MACHADO**

**RELATOR: DES. AGOSTINHO TEIXEIRA**

**Apelação. Ação de obrigação de fazer e indenizatória. Compra e venda de imóveis. Aplicação do prazo decenal de prescrição, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Omissão dos alienantes na regularização de pendências cartorárias que impediu a lavratura da escritura definitiva. Providência adotada no curso do processo, após 15 anos da celebração do contrato. Falha na prestação do serviço. Dano moral. Verba indenizatória que atende à proporcionalidade preconizada pela Súmula 343 desta Corte. Recursos desprovidos.**

### **ACÓRDÃO**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos de **apelação nº 0223935-82.2020.8.19.0001**, em que figuram como apelantes **GAFISA S/A e METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A** e apelados **MILTON CONFORTE MACHADO e NILCE EUFRÁSIO MACHADO**,

**ACORDAM**, por unanimidade de votos, os Desembargadores que compõem a **Quinta Câmara de Direito Privado** do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **negar provimento aos recursos**, nos termos do voto do Relator.

### **RELATÓRIO**

**MILTON CONFORTE MACHADO e NILCE EUFRÁSIO MACHADO** ajuizaram ação de obrigação de fazer e indenizatória contra **GAFISA S/A (primeiro réu) e METRO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A (segundo réu)**. Dizem que adquiriram imóvel em 05/10/2007, mas que os réus, na

qualidade de vendedores, não sanaram exigências do Ofício de Registro de Imóveis, impedindo o registro da escritura. Pedem reparação material e moral.

A sentença julgou procedentes os pedidos e fixou indenização por danos morais em R\$5.000,00 (cinco mil reais) para cada autor, além de reparação material de R\$ 3.872,76.

Apela o primeiro réu alegando que cabia aos adquirentes a promoção das diligências necessárias ao registro da escritura. Subsidiariamente, pugna pela redução da verba indenizatória.

Recorre também o segundo réu sustentando prescrição da pretensão e inoccorrência de falha na prestação do serviço.

Contrarrazões em prestígio do julgado.

**É o relatório.**

### **VOTO**

Inicialmente, à luz do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, **“nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral do art. 205 do Código Civil que prevê dez anos de prazo prescricional”** (EREsp 1.281.594-SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Rel. Acd. Min. Felix Fischer, julgado em 15/05/2019).

No caso concreto, a lesão ao direito subjetivo dos autores ocorreu em 26/09/16, quando o Cartório do 11º Registro Imobiliário negou o registro do contrato de compra e venda do imóvel, porque a alienante não era titular da totalidade do domínio (fls.110).

Rejeito, desse modo, a prejudicial, pois a ação foi tempestivamente ajuizada em 2020.

Quanto à questão de fundo, o instrumento particular de compra e venda prevê que a responsabilidade pela outorga da escritura definitiva recai sobre os adquirentes (fls.48). Contudo, na hipótese, o procedimento dependia de diligências prévias conferidas exclusivamente aos alienantes, conforme constou na nota de devolução do 11º Ofício de Registro de Imóveis (fls.110).

Assim, houve falha na prestação do serviço, já que os entraves para o registro da escritura definitiva decorreram da omissão dos apelantes na regularização da propriedade, somente suprida em 05/05/2023, momento em que o segundo réu promoveu o registro da incorporação imobiliária (fls.453).

Desse modo, a demora na regularização da escritura, que perdurou por 15 anos, causou prejuízo indenizável aos autores. A verba indenizatória, fixada em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada, atende à proporcionalidade preconizada pela Súmula 343 desta Corte e não comporta revisão.

Ante o exposto, **nego provimento aos recursos**. Em cumprimento ao artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro em 1% os honorários advocatícios.

**Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.**

**Desembargador AGOSTINHO TEIXEIRA**  
**RELATOR**