Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
564
Carimbado Eletronicamente

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº **0040658-55.2019.8.19.0209**
Apelante: **GAFISA S.A.**
Apelado: **RENATO BRITO LUZ**
Interessado: **BANCO BRADESCO S.A.**

RELATORA: DESEMBARGADORA TERESA DE ANDRADE

ACÓRDÃO

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL. MANUTENÇÃO DE HIPOTECA EM FAVOR DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SÚMULA 308/STJ. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. POSSIBILIDADE. DANO MORAL INEXISTENTE. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME: I.1. Ação ajuizada por promitente comprador em face da construtora (GAFISA S.A.) e do banco credor hipotecário (BANCO BRADESCO S.A.), visando: (i) declaração de ineficácia da hipoteca; (ii) reconhecimento da quitação do preço; (iii) adjudicação compulsória do imóvel; e (iv) indenização por danos morais. **I.2.** O autor quitou integralmente o preço do bem em 2016, mas o gravame hipotecário permaneceu registrado na matrícula por anos, mesmo após notificação extrajudicial. **I.3.** A sentença julgou procedentes os pedidos de quitação, baixa da hipoteca e adjudicação compulsória, rejeitando o dano moral. **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:** discussão: (i) definir se a superveniente baixa da hipoteca afasta o interesse de agir do autor; (ii) estabelecer se, diante da quitação integral, é cabível a adjudicação compulsória do imóvel, ainda que não tenha sido outorgada escritura definitiva pela promitente

sdp

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES:14583 Assinado em 02/10/2025 17:25:18
Local: GAB. DES(A). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
565
Carimbado Eletronicamente

vendedora. **III. RAZÕES DE DECIDIR: III.1.** O interesse de agir se mantém quando, no ajuizamento da ação, persistia o gravame hipotecário que inviabilizava a plena fruição do direito de propriedade, sendo a baixa efetivada somente após a tutela provisória deferida pelo juízo. **III.2.** A Súmula 308 do STJ dispõe que a hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro não tem eficácia perante adquirente de imóvel quitado, protegendo-o de débitos da construtora. **III.3.** A adjudicação compulsória supre a declaração de vontade do promitente vendedor inerte, desde que o contrato de promessa de compra e venda seja irretratável, quitado e contenha os elementos exigidos pelo CC (arts. 1.417 e 1.418) e pelo Decreto-Lei nº 58/37. **III.4.** A sentença judicial de adjudicação, uma vez transitada em julgado, constitui título hábil ao registro da propriedade, sendo ônus do adquirente cumprir obrigações acessórias como tributos e taxas, sem obstar a procedência do pedido. **III.5.** A manutenção indevida do gravame configurou falha na prestação do serviço, mas não enseja reparação por dano moral, pois não houve comprovação de violação à esfera extrapatrimonial do autor. **IV. DISPOSITIVO E TESE: Recurso desprovido. Tese de julgamento: IV.1.** O interesse de agir subsiste quando a baixa da hipoteca somente ocorre em decorrência da tutela judicial concedida no curso da ação. **IV.2.** A hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro não produz efeitos contra o promitente comprador de imóvel quitado, nos termos da Súmula 308 do STJ. **IV.3.** A adjudicação compulsória é cabível quando quitado o preço e não outorgada escritura definitiva, ainda que não haja colaboração voluntária da vendedora. **Dispositivos relevantes citados:** CC, arts. 1.417 e 1.418; Decreto-Lei nº 58/37, arts. 11, 15 e 16; CDC, arts. 2º, 3º e 14; CPC, arts. 85, § 11, e 487, I. **Jurisprudência relevante citada:** STJ, Súmula nº 308.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
566
Carimbado Eletronicamente

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível nº **0040658-55.2019.8.19.0209**, em que é Apelante **GAFISA S.A.** e Apelado **RENATO BRITO LUZ**.

Acordam os Desembargadores da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e **LHE NEGAR PROVIMENTO**, nos termos do voto da relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de ação ajuizada por RENATO BRITO LUZ em face de GAFISA S.A. e BANCO BRADESCO S.A., em que o autor narra que, em setembro de 2014, celebrou com a primeira Ré (GAFISA S.A.) contrato de promessa de compra e venda, por instrumento particular, da unidade imobiliária correspondente ao apartamento nº 404, bloco 1, do edifício localizado à Rua Paulo Moura, nº 385, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com direito a uma vaga de garagem, registrada sob a matrícula 434.267 perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro; que o preço acordado para o imóvel foi de R$ 639.902,91 (seiscentos e trinta e nove mil, novecentos e dois reais e noventa e um centavos), tendo o Autor, em 19 de setembro de 2016, recebido da primeira Ré um termo de "declaração de quitação" referente aos valores pagos; que, a despeito da quitação integral do bem, o registro do imóvel continuava a ostentar um gravame de hipoteca de 1º grau, constituído pela GAFISA S.A. em favor do HSBC Bank Brasil S/A, cujas operações foram posteriormente incorporadas pelo BANCO BRADESCO S.A., ora segundo Réu; que, frente à persistência do gravame, envidou esforços na esfera administrativa para a baixa da hipoteca, incluindo o envio de notificação extrajudicial à GAFISA S.A. em 21 de agosto de 2019, que, contudo, não resultou na solução do impasse; que a inércia das Rés impediu o Autor de obter a outorga da escritura pública definitiva de compra e venda.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
567
Carimbado Eletronicamente

Requereu, por isso, a concessão de tutela provisória de urgência para que as Rés fossem compelidas a cancelar e dar baixa, imediatamente, na hipoteca; ao final, requer (i) a declaração de ineficácia da hipoteca; (ii) a declaração de quitação do imóvel; (iii) a determinação de adjudicação compulsória do bem; e (iv) a condenação das Rés ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 10.000,00.

Foi proferida decisão (indexador 113) deferindo o pedido de tutela provisória de urgência para determinar a expedição de ofício ao 9º RGI a fim de que se procedesse à baixa do gravame existente no imóvel.

A sentença (indexador 491) julgou parcialmente procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

> *"Isto posto, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS na forma do artigo 487, I do CPC para a) confirmar a tutela outrora concedida; b) declarar a quitação do valor pegao pelo bem objeto da lide; c) adjudicar à parte Autora o imóvel descrito na inicial, conforme certidão imobiliária expedida pelo Cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis, servindo a presente sentença como título para transcrição no competente Cartório, evidentemente mediante o pagamento dos tributos e custas pertinentes. JULGO INMPROCEDENTE o pedido de indenização por danos morais, na forma do artigo 487, I do CPC.*
>
> *Considerando o Princípio da Causalidade, condeno as rés, solidariamente, ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 20% sobre o valor da causa. Transitada em julgado, dê se baixa e arquivem se. P.I. Rio de Janeiro, 13/11/2024. Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri Juiz Titular".*

Apelação interposta pela parte ré (indexador 526), em que arguiu, preliminarmente, ausência de interesse de agir do Autor pela perda do objeto da ação, uma vez que a baixa da hipoteca ocorreu em 25/08/2020. No mérito, reiterou as alegações de que a hipoteca é uma garantia legítima, que sua

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
568
Carimbado Eletronicamente

existência não impede a transferência da titularidade do imóvel (Súmula 308 do STJ) e que a outorga da escritura é um ato bilateral que exige a participação do Autor. Requer o provimento do recurso, para que os pedidos sejam julgados improcedentes e, subsidiariamente, caso mantida a adjudicação, pugna que a sentença supra a declaração de vontade e determine a expedição de ofício ao Cartório, com as custas cartorárias a cargo exclusivo do Autor.

Contrarrazões no indexador 268.

É o relatório. Passo ao voto.

VOTO

Conheço do recurso, uma vez que os requisitos de admissibilidade foram atendidos.

Inicialmente, rejeito a preliminar de ausência de interesse de agir arguida pela Apelante.

A documentação acostada aos autos é cristalina ao demonstrar que, quando da propositura da demanda em 28 de novembro de 2019, o gravame hipotecário que onerava o imóvel ainda persistia, impedindo a plena fruição do direito de propriedade pelo Autor. A baixa da hipoteca, fato alegado pela Apelante como causa da perda do objeto, somente se concretizou em 25 de agosto de 2020, ou seja, após a decisão de tutela provisória de urgência proferida nos autos, em 30 de julho de 2020 (indexador 113), que determinou expressamente a medida.

Tal sequência de eventos evidencia que a intervenção judicial foi imprescindível para a regularização da situação, demonstrando a necessidade e adequação da via processual eleita pelo Autor para tutelar seu

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
569
Carimbado Eletronicamente

direito. Ademais, não há se falar em ausência superveniente de interesse de agir quando a própria solução do problema foi fruto da intervenção judicial.

Ultrapassada a preliminar, passo ao exame da questão de mérito, que, no caso, concentra-se na obrigação de baixa da hipoteca e na própria adjudicação compulsória do imóvel.

Como é cediço, a ação de adjudicação compulsória tem por finalidade transferir a propriedade ao adquirente do bem imóvel por meio da substituição da vontade do alienante caso este, depois de quitado o preço, recuse-se a outorgar a escritura definitiva, cumprindo o contrato translativo. É o que dispõem os artigos 1.417 e 1.418 do CC:

> *"Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel."*

> *"Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel."*

Portanto, supre-se jurisdicionalmente a vontade negocial não manifestada voluntariamente pelo contratante desde que inserida em um compromisso de compra e venda legalmente modelado, irretratável e quitado, contendo todas as informações e condições do negócio, conforme previsão dos artigos 11, 15 e 16 do Decreto-lei nº 58/37.

No caso em tela, é incontroverso que o Autor quitou integralmente o preço do imóvel em 19 de setembro de 2016, conforme "declaração de quitação" emitida pela GAFISA S.A. (indexador 26). Não obstante, o gravame

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
570
Carimbado Eletronicamente

hipotecário por ela constituído em favor do segundo réu, BANCO BRADESCO S.A., na qualidade de sucessor do HSBC Bank Brasil S/A, permaneceu averbado na matrícula do imóvel por longo período, sem que os Reus adotassem as providências necessárias para sua baixa, mesmo após notificação extrajudicial (indexadores 44-46).

Vale destacar, no ponto, que o C. Superior Tribunal de Justiça, por meio do entendimento cristalizado no verbete nº 308 da súmula de jurisprudência daquela E. Corte Superior, já pacificou a poisção no sentido de que *"A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel."*

O enunciado tem por escopo proteger o adquirente de boa-fé de unidade imobiliária, que não pode ser responsabilizado por débitos da construtora com o agente financiador, mormente quando já houver quitado o preço. A persistência do gravame, portanto, configurou um entrave indevido e ilegítimo ao direito do Autor de obter a escritura definitiva do imóvel e, assim, a propriedade plena e desimpedida do bem.

A conduta das Rés em não providenciar a baixa da hipoteca em tempo razoável, após a quitação integral do bem, além do descumprimento contratual, representa falha na prestação do serviço, conforme corretamente asseverado pela r. Sentença, haja vista a nítida relação de consumo existente entre as partes, nos termos dos artigos 2º, 3º e 14 do CDC.

No tocante à adjudicação compulsória, a Apelante GAFISA S.A. argumenta que a outorga da escritura é um ato bilateral e que sua realização unilateral é inviável, demandando a atuação do Autor para apresentação de documentos e pagamento de impostos. Contudo, a argumentação não prospera para desconstituir o direito do Apelado à adjudicação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
571
Carimbado Eletronicamente

Como dito, a ação de adjudicação compulsória, prevista no artigo 1.418 do Código Civil e nos artigos 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58/37, tem precisamente a finalidade de suprir a declaração de vontade do promitente vendedor que se recusa ou se torna inerte após a quitação integral do contrato.

A sentença judicial de adjudicação, uma vez transitada em julgado, produz os mesmos efeitos da escritura pública de compra e venda, valendo como título hábil para o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. As obrigações atinentes à documentação pessoal e aos impostos e taxas para o registro são, de fato, do adquirente, mas são etapas subsequentes e complementares à adjudicação, não pré-requisitos para a sua concessão.

Inclusive a sentença de primeiro grau, ao determinar a adjudicação, já ressalvou expressamente que seria mediante o pagamento dos tributos e custas pertinentes, o que se alinha perfeitamente com a legislação aplicável. Portanto, a procedência do pedido de adjudicação compulsória é irrefutável, e a decisão de primeiro grau deve ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso e **LHE NEGAR PROVIMENTO**, mantendo-se a sentença por seus próprios fundamentos.

Deixo de majorar os honorários advocatícios sucumbenciais, tendo em vista que a sentença já fixou a verba sucubencial no limite legal, na forma do art. 85, § 11, parte final, do NCPC.

Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2025

TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES
DESEMBARGADORA RELATORA

sdp

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ