PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C O R D Ã O

APELAÇÃO CÍVEL nº 0115950-60.2012.815.2001
ORIGEM :7ª Vara Cível da Comarca da Capital
RELATOR :Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
APELANTE :Rudrigo Otávio Andradre Araújo
ADVOGADO :Dilma Jane Tavares de Araújo – OAB/PB 8358
APELADO :Construtora Tenda S/A E Fit Planc J Bothanico SPE Empreendimentos Imobiliários
ADVOGADO :Bruno de Almeida Maia – OAB/BA 18.921
: João Bernardo Góes - OAB/BA 21.646
: Coriolano Dias de Sá - OAB/PB 6.947

PROCESSUAL CIVIL – Apelação cível – Ação de consignação em pagamento – Sentença – Improcedência – Irresignação do autor – Obrigação de pagar o valor cobrado – Previsão contratual expressa – Manutenção da sentença – Desprovimento.

- Do contrato acostado às fls. 8/28, consta do parágrafo segundo, da cláusula 24, à fl. 23.v, previsão expressa autorizando a Construtora Tenda a adotar as providências para o registro no Cartório de Registro de imóveis competente, bem como a transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, devendo ser ressarcida pelo comprador. Assim, se o adquirente pretendia gozar dos descontos que alega possuir, caberia a ele ter providenciado, a tempo e modo, a quitação ou ter alertado a construtora acerca do alegado abatimento, antes que ela

providenciasse o pagamento, tendo restado claro que o demandante fora inerte nas providências e cautelas que lhe cabiam.

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

A C O R D A M, em Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por votação uníssona, negar provimento à apelação cível, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento de folha retro.

R E L A T Ó R I O

Cuidam os presentes autos de apelação cível interposta por **RUDRIGO OTÁVIO ANDRADRE ARAÚJO,** em face de **CONSTRUTORA TENDA S/A E FIT JARDIM BOTHANICO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS,** irresignado com os termos da sentença proferida pelo M.M. Juiz da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital, que, nos autos da ação de consignação em pagamento, através da sentença de fls. 188/190 dos autos, julgou improcedente o pedido deduzido na inicial, por entender não demonstradas as hipóteses autorizadoras da ação de consignação em pagamento, previstas no art. 335 co Código Civil Brasileiro.

Irresignado, o autor interpôs apelação às fls. 193/195 dos autos, pleiteando a reforma do julgado, aduzindo, em apertada síntese, que cabia ao mesmo, na qualidade de adquirente de imóvel, o pagamento das importâncias relativas ao ITBI - imposto de transmissão de bens imóveis entre vivos, bem como as devidas despesas cartorárias e que a construtora laborou em lapso em se adiantar e fazer referidos pagamentos "sem observar os descontos a que o apelante faria jus junto à prefeitura e ao cartório de imóveis", portanto deseja consignar os valores devidos a título de ITBI e cartório, considerando os descontos previstos na legislação específica.

Contrarrazões apresentadas às fls. 197/201 dos autos, refutando as arguições do recorrente.

Parecer ministerial às fls. 206/209 dos autos, sem manifestação de mérito, em face da ausência de interesse público.

É o relatório, passo a decidir.

VOTO

O presente caso decorre do fato a seguir descrito.

Firmou o apelante, com as apeladas, contrato de compromisso de compra e venda cujo objeto foi uma unidade residencial no Condomínio Residencial Fit Jardim Bothanico.

As apeladas recolheram os valores devidos pelo apelante a título de ITBI - imposto de transmissão de bens imóveis entre vivos, bem como as devidas despesas cartorárias e, ato contínuo, condicionaram a entrega das chaves, mesmo após quitado o imóvel, ao pagamento destes valores.

O apelante entende que as apeladas "pagaram mal", pois deixaram de observar os descontos cabíveis na espécie, devidamente previstos no Código Municipal de Tributos e na legislação atinente aos registros. Aduz que lhe cabia, na qualidade de adquirente de imóvel, o pagamento das importâncias relativas ao ITBI - imposto de transmissão de bens imóveis entre vivos, bem como as devidas despesas cartorárias e que a construtora laborou em lapso em se adiantar e fazer referidos pagamentos "sem observar os descontos a que o apelante faria *jus* junto à prefeitura e ao cartório de imóveis", portanto deseja consignar os valores devidos a título de ITBI e cartório, considerando os descontos previstos na legislação específica.

Pois bem.

Compulsando os autos, vê-se não assistir razão ao recorrente.

É que do contrato acostado às fls. 8/28, consta do parágrafo segundo, da cláusula 24, à fl. 23.v, previsão expressa autorizando a Construtora Tenda a adotar as providências para o registro no Cartório de Registro de imóveis competente, bem como a transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, devendo ser ressarcida pelo comprador. Assim, se o adquirente pretendia gozar do benefício que alega possuir, caberia a ele providenciar a quitação a tempo e modo, ou ter alertado a construtora de tal fato antes que ela providenciasse o pagamento, tendo restado claro que o demandante fora inerte nas providência que lhe cabiam.

Outrossim, apesar do autor alegar que os pagamentos efetuados pela construtora não observaram os descontos os

quais ele fazia *jus,* não se vislumbra dos autos tal comprovação acerca do direito alegado.

Porquanto, não prospera a pretensão autoral, devendo ser mantida a sentença vergastada.

Por fim, calha registrar que o apelante formulou pedido subsidiário, no sentido de que, "*caso o entendimento seja de manter a sentença, que seja suspensa a exigibilidade do pagamento do ônus da sucumbência*", todavia, infere-se do dispositivo da sentença que tal ressalva já foi prevista, eis que a condenação nas custas processuais e honorários advocatícios constou nos termos do art. 98, § 3º, do NCPC, o qual dispõe que:

> *Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.*
> *(...)*
> *§ 3o* ***Vencido o beneficiário, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade*** *e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário.* (grifei).

Destarte, também quanto ao pedido subsidiário, não logrou êxito a pretensão recursal.

Por todo o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** à apelação cível, mantendo inalterada a sentença objurgada.

Considerando que o apelante permaneceu vencido em seu pedido exordial, bem como que a construtora demandada apresentou contrarrazões ao recurso apelatório, refutando as alegações do apelo, nos termos do art. 85, § 11º, do CPC/2015, devem ser elevados os honorários advocatícios de sucumbência fixados anteriormente, pelo que majoro ao valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), ficando a exigibilidade suspensa em razão do disposto no art. 98, § 3º, do NCPC.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Carlos Eduardo Leite Lisboa, juiz convocado com jurisdição plena, em substituição ao Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, o Exmo. Des. Luís Silvio Ramalho Júnior e o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 21 de novembro de 2017.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator