



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

A C Ó R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL nº 0017341-37.2008.815.0011

ORIGEM : 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

RELATOR : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

APELANTE: Conamad – Convenção Nacional das Assembleias de Deus

ADVOGADO: Isaque Noronha Caracas (OAB/PB 15.991)

APELADO: Rocha Empreendimentos

ADVOGADO: Francisco Nunes Sobrinho (OAB/PB 7.280)

09

PROCESSUAL CIVIL e IMOBILIÁRIO –

Apelação Cível – Imóvel – Pretensão de outorga para escritura pública – Contrato de compromisso de compra e venda firmado com terceiro – Descabimento do pedido exordial – Inexistência de comprovação a ilidir a força do documento – Manutenção da sentença – Desprovimento.

- Não havendo contrato nos autos de compromisso de compra e venda em nome da igreja requerente, descabe a concessão de outorga em seu favor para a escritura definitiva, ainda mais quando ausente qualquer outro elemento capaz de afastar a prova documental apresentada pela parte vendedora adversa.

- Para outorga de escritura pública de imóvel, exige-se a existência de compromisso de compra e venda, bem como a quitação integral do preço pelo comprador.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes os litigantes acima mencionados.

Acordam os membros desta 2ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, **negar provimento ao apelo**, nos termos do voto do Relator, conforme

súmula retro.

RELATÓRIO:

Trata-se de apelação cível, interposta por **Conamad – Convenção Nacional das Assembleias de Deus**, contra a sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande, que, nos autos da “ação de obrigação de fazer para outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel”, ajuizada contra **Rocha Empreendimentos Imobiliários**, julgou improcedente o pedido formulado na inicial.

Na sentença proferida (fls. 122/124), a Magistrada “a quo” entendeu que o contrato de compra e venda de imóvel juntado pela empresa fora firmado por Pastor representante de outra igreja evangélica, inexistindo outras provas a corroborar o defendido direito da autora. Ainda registra ação de manutenção de posse ajuizada pela autora contra outra igreja evangélica, onde foi julgado improcedente o pedido.

Irresignada, a **Conamad – Convenção Nacional das Assembleias de Deus** interpôs apelação (fls. 132/138), defendendo, em síntese, que o Pastor Edson Joaquim era quem representava a recorrente, sendo desligado do quadro do Ministério em junho de 2007.

Afirma que o mencionado Pastor agiu de forma artilosa com o fim de transferir a propriedade para a nova igreja evangélica da qual participa, fazendo com que a apelada fosse ludibriada, emitindo recibo em nome de terceiro, em hipótese de simulação.

Ainda defende que a sentença proferida desconsiderou o fato de que a apelante encontra-se na posse do bem, sendo legítima sua pretensão de obter a escritura definitiva do imóvel em testilha.

Ao final, requer o provimento do apelo, com o reconhecimento da procedência do pedido.

Contrarrazões recursais às fls. 143/145, pela manutenção da sentença

Parecer Ministerial de fl. 151/154, sem manifestação de mérito.

É o relatório.

VOTO:

Inicialmente, cabe esclarecer que a demanda versa sobre outorga definitiva de escritura pública de lote de terreno localizado no Município de Campina Grande, possuindo como litigantes a **Conamad – Convenção Nacional das Assembleias de Deus** e a **Rocha**

Empreendimentos Imobiliários.

Já o mencionado contrato de compromisso de compra e venda fora juntado pela parte apelada às fls. 38/39, onde consta, como contratantes, a **Conamad – Convenção Nacional das Assembleias de Deus** e a **Igreja Evangélica Assembleia de Deus Campo do Guarda 8 Região**.

Portanto, vislumbra-se que não há qualquer documento que favoreça o pleito da autora de outorga de escritura pública, tendo o referido contrato sido celebrado por outra pessoa.

Ademais, inexistem igualmente provas das alegações da autora nos autos de contrato firmado pelo pastor em nome da recorrente ou mesmo simulação praticada por ele, vez que as próprias testemunhas ouvidas nos autos não atestaram a sua tese exordial.

Os depoimentos colhidos às fls. 82/83 atestam que o Pastor Edson fora representante da Conamad – Convenção Nacional das Assembleias de Deus, fato incontroverso nos autos, sem que fosse precisada a data de desligamento do Pastor.

Ora, não havendo contrato nos autos em nome da promovente, descabe a concessão de outorga para a escritura definitiva do imóvel, ainda mais quando inexistente qualquer elemento capaz de afastar a força da prova documental apresentada pela parte adversa.

Para outorga de escritura pública de imóvel, exige-se a existência de compromisso de compra e venda, bem como a quitação integral do preço pelo comprador.

Sobre a matéria, colhe-se da jurisprudência:

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL - AÇÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - MESMO IMÓVEL VENDIDO PARA DUAS PESSOAS - CULPA DO VENDEDOR RECONHECIDA - AUSÊNCIA DE PROVA DE MÁ FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE - OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA - INVIABILIDADE - "CLÁUSULA PENAL" FIXADA - MAJORAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - JUSTIÇA GRATUITA - INDEFERIMENTO - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA MANTIDA. - Apesar de o réu insistir na existência de culpa por parte do autor, em momento algum, apresentou qualquer prova que pudesse demonstrar a veracidade de suas alegações, não se desincumbindo, portanto, do ônus probatório que lhe competia. - Restou claro nos autos que o objetivo do réu era desfazer o contrato firmado com o autor para vender o imóvel a terceiros. - A despeito do reconhecimento da culpa do réu, o pedido do autor de outorga definitiva da escritura, não merece prosperar, já que inexistente nos

autos, qualquer elemento capaz de ilidir a presumida boa-fé dos terceiros adquirentes, de modo que não há que se falar em vício contratual capaz de ensejar a pretendida outorga de escritura definitiva do imóvel para o nome do autor. - Não merece guarida a pretensão do primeiro apelante de majoração da "cláusula penal", já que o valor fixado pelo juiz é suficiente para ressarcir o autor dos prejuízos sofridos. - Efetuando o pagamento das custas processuais, a parte pratica ato incompatível com o requerimento de gratuidade judicial. (TJMG - Apelação Cível 1.0056.13.012414-4/001, Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/11/2017, publicação da súmula em 06/12/2017)

Quanto à alegada a posse sobre o bem exercida pela promovente, entendo não ser este o meio apropriado para a discussão, ainda mais quando já fora noticiada ação de manutenção de posse, desfavorável a parte recorrente.

A proteção judicial na questão possessória exige a análise de outros requisitos que não são relacionados à matéria dos autos, tais como o exercício de posse mansa, justa e pacífica, descabendo a análise dos elementos através desta demanda, ajuizada contra a empresa vendedora no contrato.

Assim, observa-se que a sentença foi proferida de forma escorreita, com fundamentos bem lançados, não merecendo qualquer reparo ou censura.

Diante de tais considerações, **nego provimento ao apelo**, para manter inalterada a sentença proferida.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior.

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, e o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

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 19 de junho de 2018.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator

