

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.432.566 - DF (2012/0051546-7)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA  
**ADVOGADA** : KARIN DE LIMA SOARES E OUTRO(S) - DF024157  
**RECORRIDO** : RAIMUNDO NONATO REIS  
**ADVOGADO** : JORGE LUIZ DE MOURA ANDRADE E OUTRO(S) - DF006576

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL QUITADO. OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA. IMPOSSIBILIDADE. BLOQUEIO DE TODOS OS BENS DA CONSTRUTORA DETERMINADO PELA JUSTIÇA FEDERAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE BAIXA DO GRAVAME JUDICIAL COM OUTORGA DA ESCRITURA, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RÉU IMPOSSIBILITADO DE CUMPRIR VOLUNTARIAMENTE A OBRIGAÇÃO. FIXAÇÃO DE *ASTREINTES* QUE NÃO SE JUSTIFICA. INDISPONIBILIDADE DOS BENS QUE NÃO ALCANÇA O PROMITENTE COMPRADOR NA HIPÓTESE, POR SE TRATAR DE OBRIGAÇÃO PRETÉRITA E TOTALMENTE QUITADA. ACOLHIMENTO DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL, COM BAIXA DO GRAVAME JUDICIAL. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. Hipótese em que, após o pagamento total do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, a construtora não outorgou ao comprador a respectiva escritura definitiva, tendo em vista a indisponibilidade de todos os seus bens determinada pela Justiça Federal.
2. A aludida constrição patrimonial visa impedir apenas a alienação dos bens da empresa em benefício próprio, a fim de evitar prejuízos aos demais credores, não se aplicando a bens dos promitentes compradores de imóveis negociados antes da decretação de indisponibilidade, máxime em razão do direito real à aquisição do imóvel previsto no art. 1.417 do Código Civil.
3. Considerando que a restrição imposta pelo Poder Judiciário impede não só a alienação do patrimônio da construtora, mas, também, a prática de quaisquer atos cartorários que possam viabilizá-la, é de se concluir pela impossibilidade de cumprimento voluntário da obrigação (baixa do gravame judicial e outorga da escritura), revelando-se, em consequência, descabida a fixação da multa diária.
4. Diante das particularidades do caso e da necessidade de solucionar o litígio de forma efetiva, deve ser acolhido o pedido subsidiário formulado na ação, no sentido de ser proferida sentença declaratória de outorga da escritura definitiva (adjudicação compulsória), determinando-se a baixa da restrição existente no imóvel aludido, a teor do comando do art. 466-B do CPC/1973.
5. Recurso especial provido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 23 de maio de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.432.566 - DF (2012/0051546-7)**

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Raimundo Nonato Reis ajuizou ação de obrigação de fazer contra o Grupo OK Construções e Incorporações Ltda. buscando "a condenação do réu na obrigação de baixar do gravame judicial o imóvel (vaga de garagem n. 0020 do Edifício Bosque dos Ipês, SQSW 304, Bloco A), objeto do contrato firmado entre as partes, e, ainda, de outorgar e fornecer a escritura definitiva do mesmo, no prazo de 60 (sessenta dias), sob pena de multa diária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), ou, subsidiariamente, a adjudicação do imóvel, com a baixa do gravame, através de sentença. Argumentou que, não obstante a quitação do preço ajustado, não logrou obter a escritura definitiva do imóvel, por força do gravame judicial que recai sobre o bem" (e-STJ, fl. 84).

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, condenando "o réu a liberar o imóvel do autor do gravame judicial e outorgar a escritura definitiva, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais)" (e-STJ, 86).

Em apelação do Grupo OK, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios negou provimento ao recurso, em acórdão assim ementado:

DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO COMINATÓRIA. BAIXA NA HIPOTECA E OUTORGA DE ESCRITURA. A decretação da indisponibilidade dos bens do Grupo OK Construções e Incorporações Ltda. destina-se tão somente a evitar a alienação de bens em proveito próprio e em prejuízo dos credores; não alcança os bens pertencentes a terceiros, 'assim considerados os promissários compradores de imóveis negociados antes da decretação da indisponibilidade e com a devida quitação' (20060110380933APC, Relator SÉRGIO BITTENCOURT, 4ª Turma Cível, julgado em 18/03/2009, DJ 06/04/2009, p. 89). Nessa esteira, correta a fixação de multa diária, a fim de compelir o recorrente ao cumprimento da obrigação. Recurso conhecido e não provido.

Posteriormente, os embargos de declaração opostos ao referido acórdão foram rejeitados.

# Superior Tribunal de Justiça

Daí o presente recurso especial, em que o Grupo OK Construções e Incorporações Ltda. sustenta que houve violação dos arts. 461, 466-A e 466-B, todos do Código de Processo Civil de 1973.

Afirma, em síntese, que "não se opõe que a escritura seja outorgada em favor do autor, todavia, encontra-se impossibilitado de cumprir o determinado por motivos que excedem sua vontade", visto que "todos os bens do ora Recorrente estão indisponíveis por força de decisão proferida pela Justiça Federal, sendo-lhe vedado praticar qualquer ato que implique em disposição do patrimônio, ainda que se considere que o objeto a que se pretenda a liberação da escritura já esteja devidamente quitado pela adquirente" (e-STJ, fl. 191).

Ademais, reforça que "se ao juiz é permitido proferir *decisum* que valha como título hábil a transferir o domínio junto ao cartório competente, não há, ao menos em princípio, razão que sustente a condenação ao pagamento de multa diária pelo Recorrente, já que as *astreintes* não trazem em seu bojo caráter punitivo" (e-STJ, fl. 191).

Busca, assim, o provimento do recurso para que seja reformado o acórdão recorrido, "a fim de que seja proferida sentença declaratória de outorga da escritura definitiva pretendida", bem como "a determinação de baixa de eventuais restrições porventura existentes no bem imóvel, convolvando a sentença em título hábil", e, por fim, "seja revogada a r. decisão que determinou a cominação de *astreintes* ante ao descumprimento da obrigação, por se tratar de prestação para qual o demandado não tem a menor condição de cumprir voluntariamente" (e-STJ, fl. 196).

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.432.566 - DF (2012/0051546-7)**

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):**

Extrai-se dos autos que o contrato de promessa de compra e venda do imóvel foi firmado em 20/4/1995 (e-STJ, fls. 18-27), sendo o valor totalmente quitado em 1/2/2001 (e-STJ, fl. 17).

Ocorre que, em virtude da indisponibilidade de todos os bens do Grupo OK, decretada em 24/4/2000 pelo Juízo da 12ª Vara Federal de São Paulo, nos autos da Ação Civil Pública n. 2000.61.00.012554-5, foi averbado o bloqueio do imóvel na respectiva matrícula (e-STJ, fl. 16), fato que impossibilitou a liberação da escritura definitiva ao comprador, ora recorrido.

Por essa razão, foi ajuizada ação de obrigação de fazer c.c. preceito cominatório, a qual foi julgada procedente pelo Juízo de primeiro grau, e confirmada pelo Tribunal de origem, para condenar "o réu a liberar o imóvel do autor do gravame judicial e outorgar a escritura definitiva, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais)" (e-STJ, 86).

Assim, a controvérsia trazida neste recurso cinge-se em saber se é possível ao Grupo OK outorgar a escritura definitiva do imóvel adquirido pelo autor, o que justificaria a fixação das *astreintes*, a despeito da determinação judicial de indisponibilidade de todos os seus bens.

O acórdão recorrido foi fundamentado nos seguintes termos (e-STJ, fls. 158-160, sem grifo no original):

De início, cumpre registrar que a parte apelada adquiriu, em 20/04/1995, por meio do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda n. 05201-7 celebrado com o ora recorrente (fls. 14-23), a vaga de garagem n. 20 do Edifício Bosque dos Ipês, situado na SQSW 304, Bloco 'A', Brasília/DF, no montante de R\$ 9.126,87 (nove mil, cento e vinte e seis reais e oitenta e sete centavos), obrigação esta devidamente quitada, consoante declaração datada de 01/02/2001 (fl. 13).

E mais: segundo a Cláusula Décima Segunda (fl. 20), a escritura definitiva de compra e venda somente seria assinada em caso de

quitação de todas as obrigações entabuladas no contrato, situação esta, consoante dito alhures, perfeitamente ocorrida na espécie, competindo ao recorrente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a liberação da hipoteca e a outorga da escritura definitiva de Compra e Venda, livre e desembaraçada de quaisquer ônus (Cláusula Décima Sétima - fl. 22).

**Na espécie, em que pese à justificação de impossibilidade de outorga da escritura definitiva em razão da constrição determinada pela Justiça Federal de São Paulo, em se cuidando de negócio bilateral e tendo o recorrido cumprido a obrigação que lhe fora imposta (Cláusula Terceira - fls. 15-16), consubstanciada no adimplemento da quantia de R\$ 9.126,87 (nove mil, cento e vinte e seis reais e oitenta e sete centavos), impõe-se ao apelante, como contraprestação expressamente prevista no pacto em discussão, a baixa na hipoteca e outorga da escritura pública em favor do adquirente apelado, em homenagem ao princípio do *pacta sunt servanda* que permeia relações dessa natureza.**

Aliás, consoante bem delineado em Primeira Instância, a decretação da indisponibilidade dos bens do Grupo OK Construções e Incorporações Ltda. em questão destina-se tão somente a evitar que o recorrente viesse a alienar bens em proveito próprio e em prejuízo dos credores, não alcançando de maneira alguma os bens pertencentes a terceiros, 'assim considerados os promissários compradores de imóveis negociados antes da decretação da indisponibilidade e com a devida quitação' (200601 10380933APC, Relator SÉRGIO BITTENCOURT, 41 Turma Cível, julgado em 18/03/2009, DJ 06/04/2009, p. 89). Nessa esteira, correta a fixação de multa diária, a fim de compelir o recorrente ao cumprimento da obrigação.

**Demais disso, insta registrar que, em momento algum, demonstrou o recorrente a promoção de qualquer diligência no sentido de buscar a baixa do gravame judicial incidente sobre o imóvel em discussão - devidamente quitado, insisto - junto à 12ª Vara Federal de São Paulo, razão pela qual não pode agora, sob o pálio daquela decisão, esquivar-se do ônus que lhe competia, muito menos transferi-lo ao apelado.**

Sobre o tema, a propósito, colho os seguintes precedentes desta colenda Corte julgadora, in verbis:

PROCESSO CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER OBJETIVANDO OUTORGA DE ESCRITURA DE IMÓVEL QUITADO. ALEGAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DO BEM EM VIRTUDE DE DECISÃO PROFERIDA PELA JUSTIÇA FEDERAL. **ASTREINTES**. TERMO INICIAL. RECURSOS IMPROVIDOS.

O promitente comprador faz jus à outorga da respectiva escritura ao quitar o valor relacionado ao instrumento de compra e venda.

Se tal contrato foi celebrado antes da decisão de bloqueio dos bens da construtora, e estando o preço do imóvel pago, a construtora deve providenciar, junto à Justiça Federal, o desbloqueio do bem adquirido pelo autor. As *astreintes*, fixadas para coagir a requerida a cumprir uma obrigação, são devidas se houver descumprimento da sentença. O termo inicial de sua incidência é de trinta dias contados da intimação da sentença, como fixado pelo Juízo singular, e não do trânsito em julgado da sentença. Recursos improvidos. (200301110622253APC, Relator ESDRAS NEVES, 3ª Turma Cível, julgado em 30/09/2009, DJ 22/10/2009, p. 76) (g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL QUITADO. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDISPONIBILIDADE DOS BENS DA EMPRESA. MULTA DIÁRIA. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A constrição determinada pela Justiça Federal visa impedir tão somente a alienação dos bens dos administradores da empresa em proveito próprio, evitando prejuízo aos demais credores, não se prestando a impedir o cumprimento de obrigações anteriormente assumidas.

2. A outorga da escritura pública - registrável - depende da liberação do gravame imposto, compelindo à Empresa ré, inicialmente tal providência, munida, obviamente, da ordem judicial que lhe impôs o ônus de transferência do bem objeto da obrigação assumida.

3. O objetivo da imposição das *astreintes* não é obrigar a ré a pagar o valor da multa, mas a cumprir a obrigação na forma específica.

4. A contumácia da parte inadimplente com a sua obrigação não deve ser premiada com a fixação de honorários advocatícios irrisórios, máxime se levarmos em conta o valor do bem perseguido. (200501110452053APC, Relator LÉCIO RESENDE, 1ª Turma Cível, julgado em 18/02/2009, DJ 02/03/2009, p. 54)

Não obstante os fundamentos declinados pelo Tribunal de origem, o recurso especial deve ser provido.

De início, revela-se correto o entendimento consignado no acórdão no sentido de que "a decretação da indisponibilidade dos bens do Grupo OK Construções e Incorporações Ltda. em questão destina-se tão somente a evitar que o recorrente viesse a alienar bens em proveito próprio e em prejuízo dos credores, não alcançando de maneira alguma os bens pertencentes a terceiros, 'assim considerados os promissários compradores de imóveis negociados antes da decretação da indisponibilidade e com a

# Superior Tribunal de Justiça

devida quitação" (e-STJ, fl. 159), sobretudo em razão do direito real à aquisição do imóvel previsto no art. 1.417 do Código Civil.

A propósito, em caso semelhante ao presente, já decidiu esta Corte Superior que "a indisponibilidade de bens em ação civil pública é para proteção do interesse dos credores, não para impedir que prossiga a execução contra o patrimônio da devedora por dívida desvinculada daquela ação, oriunda de sentença que resolveu contrato de compra e venda" (REsp n. 418.702/DF, Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 7/10/2002 - sem grifo no original).

Todavia, o fato de a indisponibilidade dos bens decretada pela Justiça Federal não alcançar o promitente comprador na hipótese dos autos, por se tratar de obrigação pretérita, pois o contrato de compra e venda fora firmado muito antes do bloqueio, não significa dizer que o Grupo OK tem condições de liberar o gravame judicial e outorgar a escritura definitiva ao autor.

Com efeito, a restrição imposta pela Justiça Federal impede não só que o recorrente aliene seu patrimônio, mas, também, que proceda à prática de quaisquer atos cartorários que, de alguma forma, possam viabilizar a alienação, como, no caso dos autos, seria a baixa da averbação de "bloqueio de transferência" na matrícula do imóvel.

Na verdade, seria possível ao recorrente tão somente tentar cumprir a obrigação de outorga da escritura solicitando a liberação do imóvel ao Juízo Federal, sem, contudo, qualquer garantia que o pedido fosse, de fato, deferido.

Aliás, ao que parece, o intuito na fixação das *astreintes* pelas instâncias ordinárias era justamente esse, qual seja, de que o Grupo Ok envidasse todos os esforços para a liberação do imóvel junto ao Juízo Federal de São Paulo, conforme se verifica dos fundamentos do acórdão recorrido no sentido de que, "em momento algum, demonstrou o recorrente a promoção de qualquer diligência no sentido de buscar a baixa do gravame judicial incidente sobre o imóvel em discussão - devidamente quitado, insisto - junto à 12ª Vara Federal de São Paulo, razão pela qual não pode agora, sob o pálio daquela decisão, esquivar-se do ônus que lhe competia, muito menos transferi-lo ao apelado" (e-STJ, fls. 159-160 - sem grifo no original).

A despeito dessa possibilidade, a qual seria até louvável do ponto de vista da boa-fé processual, não é possível condenar o réu, com fixação de *astreintes*, para que ele

# Superior Tribunal de Justiça

tente cumprir a obrigação, mas, sim, para que cumpra, quando, por óbvio, for possível fazê-lo.

Dessa forma, se é impossível ao réu cumprir a obrigação, embora prevista contratualmente, de outorgar a escritura definitiva do imóvel ao comprador, em razão do bloqueio judicial de todos os seus bens, revela-se descabida a fixação de multa diária.

Entretanto, a despeito dessa conclusão, não se mostra razoável transferir o ônus de liberar o gravame judicial ao autor, ora recorrido, pois o mesmo, além de não ter dado causa ao bloqueio do bem, cumpriu com todas as suas obrigações contratuais, havendo, inclusive, quitado integralmente o valor do imóvel.

Assim sendo, diante das particularidades do caso e da necessidade de solucionar o litígio de forma efetiva, a melhor solução a ser dada é o acolhimento do pedido subsidiário formulado pelo autor na ação (e-STJ, fls. 10-11), que corresponde, inclusive, ao próprio pleito formulado no presente recurso especial, qual seja, de ser proferida sentença declaratória de outorga da escritura definitiva (adjudicação compulsória), determinando-se a baixa da restrição existente no imóvel aludido.

Registre-se que todos os requisitos essenciais para a adjudicação compulsória estão presentes, quais sejam, a existência de compromisso de compra e venda de imóvel, o integral pagamento do preço ajustado, bem como a omissão (no caso, impossibilidade) de outorga da escritura definitiva por parte do titular do domínio do imóvel.

Ademais, o art. 466-B do CPC/1973, apontado como violado no presente recurso especial, permite essa solução, ao determinar que: "Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado".

Por essas razões, dou provimento ao recurso especial para, reconhecendo a impossibilidade do réu em dar cumprimento à obrigação imposta na sentença, determinar a adjudicação do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes ao autor, ora recorrido, servindo esta decisão como título hábil ao registro, ficando excluída a cominação das *astreintes* e mantidos os ônus de sucumbência fixados na origem.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2012/0051546-7      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.432.566 / DF**

Números Origem: 11143847 1143846020078070001 114384707 20070111143847 20070111143847AGS

EM MESA

JULGADO: 23/05/2017

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA  
ADVOGADA : KARIN DE LIMA SOARES E OUTRO(S) - DF024157  
RECORRIDO : RAIMUNDO NONATO REIS  
ADVOGADO : JORGE LUIZ DE MOURA ANDRADE E OUTRO(S) - DF006576

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.