



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

ACÓRDÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº



01822703

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL COM REVISÃO nº 164.065-4/8-00, da Comarca de CAMPINAS, em que é apelante CAVALCANTE IMOVEIS CONSTRUÇÃO E COMERCIO LTDA E OUTROS e JAIR PADOVANI E OUTRA sendo apelados JAIR PADOVANI E OUTRA, CAVALCANTE IMOVEIS CONSTRUÇÃO E COMERCIO LTDA E OUTROS e BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A BANESPA:

ACORDAM, em Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS, V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores BORIS KAUFFMANN (Presidente e Revisor), MORATO DE ANDRADE.

São Paulo, 01 de julho de 2008.

NEVES AMORIM
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

Apte/Apdo: Cavalcante Imóveis Construção e Comércio Ltda e
outros; Jair Padovani e outros

Comarca: Campinas (8ª Vara Cível) – Proc 2227/97

Voto nº 6697

EMENTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -
OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PRECEITO
COMINATÓRIO - OUTORGA DE ESCRITURA
PÚBLICA.

CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA
- PROVAS DOCUMENTAIS SUFICIENTES

LEGITIMIDADE AD CAUSAM - SOCIOS DA
EMPRESA RE - ENCERRAMENTO
IRREGULAR DAS ATIVIDADES
DESENVOLVIDAS PELA PESSOA JURIDICA -
UTILIZAÇÃO DO ESCUDO PROTETIVO DA
PESSOA JURIDICA PELOS SÓCIOS PARA SE
EXIMIREM DOS INADIMPLEMENTOS E
PENDÊNCIAS DEIXADAS PELA EMPRESA -
INADMISSIBILIDADE - DESCONSIDERAÇÃO DA
PERSONALIDADE JURÍDICA - POSSIBILIDADE
- LEGITIMIDADE PASSIVA DOS SOCIOS
CONFIGURADA

LITISCONSORCIO NECESSARIO - NÃO
CONFIGURAÇÃO

OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. COM
LIBERAÇÃO DO GRAVAME HIPOTECARIO -
EXISTÊNCIA DE HIPOTECA SOBRE TODO O
EMPREENDIMENTO - QUITAÇÃO DO PREÇO
INTEGRAL DO BEM PELOS ADQUIRENTES -
DIREITO DOS PROMISSARIOS COMPRADORES



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

**À OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA, SEM
O REFERIDO GRAVAME – SÚMULA 308 DO STJ
– SENTENÇA MANTIDA.**

PRELIMINARES REJEITADAS RECURSOS
IMPROVIDOS

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de fazer c.c. cominação de multa para determinar que a ré outorgue a escritura definitiva em 120 dias e, no mesmo prazo, promova a liberação da hipoteca. Em caso de descumprimento foi arbitrada multa diária de R\$ 1.000,00 (fls. 453/464).

Alegam os réus, preliminarmente, cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado da lide os impediu de produzir as provas necessárias. Asseveram que não são legitimados para figurarem na ação, pois não contrataram com os apelados, além de não se justificar a desconsideração da personalidade jurídica da empresa. Salientam que o Banco Banespa deve compor a lide como litisconsorte necessário, uma vez que o imóvel, cuja desoneração se deseja, está hipotecado nesta instituição. No mérito, afirmam que não possuem condições de outorgar a escritura definitiva da unidade autônoma, livre de desembaraços, já que era do conhecimento dos apelados o financiamento com o Banco anterior à aquisição,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

não sendo abusiva a estipulação prevista contratualmente. Aduzem que a administração da empresa foi exercida de modo regular, não havendo prova de qualquer atitude temerária, tanto que há ação contra o Banco (credor hipotecário) em função de cobranças indevidas do mesmo, estando a liberação da hipoteca em dependência do desfecho de tal ação. Pede o provimento do recurso para que a sentença seja anulada ou a ação improcedente.

Adesivamente, recorrem os autores alegando que o negócio celebrado entre o Banco e a construtora é viciado, padece de nulidade, pois realizado quando várias unidades já haviam sido negociadas, tanto que outras unidades estão sendo desoneradas por sentenças judiciais. Salientam que o prazo de 120 dias para a outorga da escritura é muito longo, haja vista que o bem está quitado desde abril de 1996, sendo 30 dias o suficiente. Pedem o provimento do recurso a fim de declarar nulo o negócio feito entre o Banco e a Construtora e o prazo minorado para 30 dias.

Regularmente processada, vieram aos autos contra-razões (fls. 496/501, 547/553 e 555/559).

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

I – Do Recurso dos réus.

As preliminares não merecem guarida.

Insurgem-se os réus-apelantes contra o julgamento antecipado da lide, querendo ver anulada a sentença por cerceamento de defesa, haja vista a impossibilidade de produzir as provas pretendidas.

Para se constatar o cerceamento de defesa, a parte deve expor ao Tribunal o prejuízo a que foi acometida em razão do julgamento antecipado do feito, não bastando mera assertiva de que sofreu o dano, como fizeram os recorrente em sua razões recursais.

No caso vertente, a matéria é exclusivamente de direito, visto que a controvérsia reside no dever ou não dos réus outorgarem a escritura definitiva do imóvel aos autores.

Deste modo, o julgamento antecipado da lide era imperativo, pois inexistem fatos controvertidos a ensejar a dilação probatória.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO
2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

Também não vinga a argüição de ilegitimidade passiva dos sócios da pessoa jurídica.

O compulsar dos autos revela que houve o encerramento irregular das atividades desenvolvidas pela empresa-ré Cavalcante Imóveis Construção e Comércio Ltda., segundo se deduz pela prova documental encartada aos autos e pela alegação efetuada pelos proponentes em réplica, não infirmada pelos recorrentes.

A certidão negativa do ato citatório lavrada pelo oficial de justiça roborada a cessação irregular das atividades da empresa ao atestar que, ao chegar no endereço indicado nos atos constitutivos, o imóvel se encontrava com as portas cerradas, havendo, inclusive, placas de “vende-se” acostadas no local (fls. 144v.).

Estas circunstâncias justificam a desconsideração da personalidade jurídica da sociedade porque os sócios utilizam-se do escudo protetivo da pessoa jurídica para eximirem-se das inadimplências e pendências por ela deixadas, artimanha que não pode ser tolerada nem pelo Poder Judiciário, nem pelos prejudicados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO
2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

Portanto, segundo o acima exposto, incensurável a medida que descerra o véu da pessoa jurídica e alcança os sócios-proprietários, para que estes, efetivos e reais responsáveis pelos atos praticados pela empresa-ré, figurem no pólo passivo da lide.

Por fim, não há que se falar em litisconsórcio necessário.

Para que se configure o litisconsórcio necessário o resultado do processo deve reger de maneira idêntica a situação de cada um dos participantes da lide em razão da natureza da relação jurídica de direito material.

Trata-se daquelas situações incidíveis, porque o provimento judicial irá reconhecer ou impor regime jurídico a ser suportado de maneira uniforme por todos os integrantes da relação substancial (José Roberto dos Santos Bedaque. *in* Código de Processo Civil Interpretado. 2ª ed. , pág. 153).

No caso em debate, nem a lei ou mesmo a natureza da relação jurídica discutida em juízo impingem a formação do litisconsórcio a fim de determinar o ingresso do Banco do Estado de São Paulo S/A – BANESPA no feito, eis que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO
2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

contrato de mútuo foi celebrado apenas entre a construtora-ré e a referida instituição financeira, não se vislumbrando qualquer vínculo entre esta última e os proponentes.

No mérito, melhor sorte não assiste aos recorrentes.

É certo que foi firmado compromisso de compra e venda entre as partes pelo instrumento particular de fls. 15/18, referente ao apartamento nº 82 e vaga de garagem nº 52, do Condomínio Edifício Aruba, em 25 de agosto de 1995, cujo preço foi integralmente quitado pelos adquirentes (fls 21/32).

Também é certo que a construção do empreendimento foi levada a efeito com recursos obtidos perante o Banco do Estado de São Paulo S/A – Banespa (fls. 94/117), dando em garantia hipotecária imóvel sobre o qual fez erigir a devedora empreendimento imobiliário.

Ocorre que, em razão do inadimplemento da construtora perante o credor hipotecário, estes não puderam outorgar a escritura definitiva do imóvel aos adquirentes que, inconformados, recorreram ao Poder Judiciário objetivando satisfazer sua pretensão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO
2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

E esta, como bem concluiu o insigne magistrado singular, deve ser concedida.

Isto porque o gravame hipotecário que incide sobre o imóvel decorre do contrato de mútuo firmado entre a construtora apelante e a instituição financeira que figura como credora hipotecária, do qual os promissários compradores não fizeram parte.

Ademais, como já mencionado, os adquirentes já se desincumbiram da obrigação que lhes competia ao quitar a totalidade do valor do bem. Ora, se assim é, evidente o direito à outorga da escritura definitiva do imóvel.

Aplicável ainda, à espécie, a Súmula 308 do C. Superior Tribunal de Justiça, editada face aos inúmeros promissários compradores que recorrem ao Poder Judiciário para obtenção de escritura definitiva de imóvel sem o gravame hipotecário instituído pela construtora do bem, vazada nos seguintes termos: "*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*".



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO
2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

Há incontáveis julgados desta Câmara e Corte, em sintonia com o acima exposto¹.

Portanto, deve a construtora outorgar aos apelados a escritura definitiva do imóvel a eles compromissado, sem a manutenção da hipoteca que incide sobre ele, conforme decidiu o julgado recorrido.

II -- Do Recurso Adesivo.

Pretendem os autores ver reformado o *decisum* recorrido, a fim de que a ação seja julgada totalmente procedente, reconhecendo-se a nulidade do contrato de mútuo e da oneração do imóvel por hipoteca.

A irresignação é despida de substrato jurídico.

¹ Apelação cível nº 181.374.4/2-00 - Ribeirão Preto - Segunda Câmara de Direito Privado - rel. Des. Boris Kauffmann - 12.5.06 - V.U., (Apelação Cível n. 100.627-4 - São Paulo - 9ª Câmara de Direito Privado - rel. Des. Silva Rico - 15.08.00 - V.U., Apelação cível n. 148.466-4/0-00 - Campinas - 9ª Câmara de Direito Privado - rel. Des. Grava Brazil - 28.03.06 - V.U., Apelação Cível n. 137.397-4/0 - São Paulo - 4ª Câmara de Direito Privado - rel. Des. Carlos Stroppa - 24.04.03 - V.U., Agravo de Instrumento n. 286.915-4 - São Paulo - 2ª Câmara de Direito Privado - rel. Des. Maia da Cunha - 29.04.03 - V.U., Apelação Cível n. 186.408.4/5-00 - São Paulo - 9ª Câmara de Direito Privado - rel. Des. Sergio Gomes - 22.11.05 - V.U.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO
2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

Ao contrário do que asseveram os autores, inexistente irregularidade na relação entre a construtora apelante e a credora hipotecária consistente num contrato de financiamento.

Tal pacto é comumente celebrado por empresas atuantes neste segmento de construção civil, sendo o próprio imóvel a ser edificado garantia real do valor emprestado.

In casu, o pacto encontra-se formalizado por escritura pública e registrado no Registro Imobiliário competente, sendo oponível *erga omnes*, por expressa disposição de lei, como bem consignou o magistrado sentenciante.

Nesse passo, não vislumbro vício apto a macular de nulidade o negócio jurídico, vez que considerado hígido e válido.

Por fim, tenho que o prazo de 120 dias concedido pelo juízo *a quo* para que os réus cumpram a obrigação determinada no dispositivo da sentença recorrida, é período necessário e suficiente para o fim pretendido e, portanto, deve ser mantido.

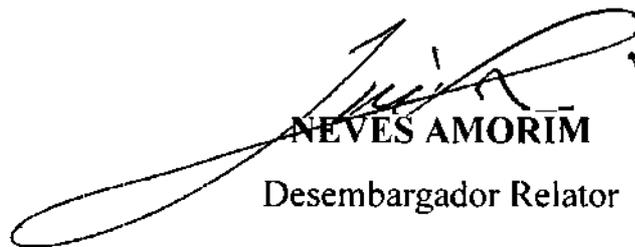


PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO
2ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação com revisão nº 164.065.4/8-00

Destarte, porque a decisão monocrática bem analisou os meandros da lide, conferindo ao caso concreto a melhor e mais adequada prestação jurisdicional, mantenho-a integralmente.

Assim, pelo meu voto, rejeito as preliminares e nego provimento aos recursos.


NEVES AMORIM
Desembargador Relator