MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. NÃO HOUVE OMISSÃO OUTORGA DE ESCRITURA. DANO MATERIAL NÃO PROVADO. CONTESTAÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

processo n. ...

(nome, qualificação, endereço e CPF), (nome, qualificação, endereço e CPF), e (nome, qualificação, endereço e CPF), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo [doc. n. ...], vêm, respeitosamente, apresentar contestação[[1]](#footnote-1) nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória c/c Obrigação de Fazer e Indenização Por Danos Morais e Materiais epigrafada, promovida por ... e ..., pelas razões de direito adiante articuladas:

I- TEMPESTIVIDADE

1. No r. despacho proferido em “...”, V. Exa. ordenou a citação dos corréus ..., ... e ... para apresentarem contestação no prazo de 15 [quinze] dias.

2. A carta de citação do litisconsorte passivo “...” foi juntada aos autos no dia “...” [Id ...], feriado nacional de “*Tiradentes*”, conforme descrito no calendário oficial do TJ...

3. Na forma do art. 231, I do CPC o prazo para contestação começa a fluir da “*data de juntada aos autos do aviso de recebimento, quando a citação ou a intimação for pelo correio*”. Logo, a quinzena legal para apresentação de defesa do corréu “...” se encerraria no dia ...

4. Todavia, os prazos dos processos que tramitam no Sistema Judicial eletrônico [PJe] foram suspensos no período de ... a ..., em razão das instabilidades apresentadas na plataforma, conforme Aviso Conjunto 48/PR/2021.

5. Destarte, o último dia para protocolo eletrônico da petição de contestação para o corréu “...” termina em ... Cumpre esclarecer que os demais réus [... e ...] ainda não foram regularmente citados.

II- BREVE ESCORÇO DOS AUTOS

6. Trata-se de ação de adjudicação compulsória cominada com indenizatória por danos morais proposta por ... e ... contra ..., ..., ..., ... e ..., cujo objeto é a outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel constituído pelo lote n. ..., quadra ..., localizado à Rua ..., bairro ..., em ...

7. Na petição inicial de Id ... alegaram os autores terem adquirido o referido imóvel em ..., mediante contrato de promessa de compra e venda celebrado com a primeira ré, pelo valor de R$ ... [...]. O pagamento foi dividido em duas parcelas: uma entrada de R$ ... e outra parcela de R$... representados por nota promissória com vencimento em ...

8. Asseveraram que o referido lote está registrado em nome da segunda ré, construtora “...”, por não ter sido realizada pelo marido da Sra. ... [primeira ré], o Sr. ..., a transferência do imóvel.

9. Afirmaram que tramitou perante a ...ª Vara de Sucessões de ... o inventário dos bens pertencentes ao Sr. ..., dentre eles o lote que foi objeto do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado pelos autores com a primeira ré.

10. Ressaltaram que houve autorização do juízo responsável pelo processo de inventário para lavratura da escritura do imóvel. Todavia, a primeira ré se manteve inerte, prejudicando o exercício do direito de propriedade dos autores sobre o bem imóvel.

11. Aduziram a existência de cláusula penal no contrato de promessa de compra e venda, com a previsão de pagamento de multa de 10% [dez por cento] do valor efetivamente contratado, bem como do ressarcimento do valor dado como sinal.

12. Pediram pela condenação da primeira ré à transferência do imóvel para seu nome e, após, para o nome dos autores, mediante lavratura de escritura pública, além de condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais, a serem posteriormente calculados, bem como valores oriundos da cláusula penal.

13. Por sua vez, a ré ... apresentou contestação no Id ... Discorreu sobre a adequação do litisconsórcio firmado e pugnou pela realização de acordo envolvendo todas as partes.

14. A requerida ... apresentou contestação no Id ..., arguindo, preliminarmente, a ausência de interesse processual dos autores. No mérito, afirmou que caberia aos autores realizar as diligências necessárias para o registro do contrato de compra e venda, tendo entregue os documentos necessários quando provocada no processo de inventário de seu falecido cônjuge.

15. Pontuou que a responsabilidade pelo pagamento do ITBI e outras custas relativas ao contrato é dos autores, com exceção das anteriormente vencidas. Ressaltou que não houve recusa de outorga da escritura.

16. Os autores apresentaram impugnação à contestação da primeira ré na petição de Id ...e da segunda ré no Id ...

17. Intimadas as partes a especificarem provas a serem produzidas, os autores pugnaram pela produção de prova documental e a oitiva de testemunhas. A primeira ré pugnou pela produção de prova testemunhal e de depoimento pessoal dos autores. A segunda ré quedou-se inerte.

18. No despacho saneador de Id ..., foi rejeitada a preliminar de ausência de interesse de agir arguida pela primeira ré. Deferiu-se a produção de prova documental e negou-se o pedido da ré de produção de prova testemunhal e depoimento pessoal dos autores.

19. Na audiência de instrução e julgamento [Id ...] as partes em comum acordo requereram a suspensão do feito por cento e vinte dias para tentativa de solução amigável do litígio.

20. Findo prazo de suspensão sem a composição amigável dos litigantes, a primeira ré peticionou requerendo a inclusão dos filhos, ..., ... e ... no polo passivo da lide, por figurarem como promissários vendedores do imóvel *sub judice*. [Id ...].

21. Admitido o ingresso dos demais promissários vendedores na demanda, foi ordenada a citação dos corréus.

22. Os corréus jamais, nunca, em tempo algum se negaram ou criaram qualquer embaraço para a lavratura da escritura pública de compra e venda em favor dos autores.

23. Previsto expressamente na cláusula de "*CONDIÇÕES GERAIS*" que o imóvel adquirido era objeto de partilha no inventário de "...", finado marido da corré ... e pai dos corréus ..., ... e ... -

24. O próprio coautor "..." compareceu sponte sua nos autos do inventário, através de advogado, e pediu a "*revalidação*" do prazo do alvará judicial [que foi deferida] para que a corré "..." assinasse a escritura pública de compra e venda, sem que sofresse qualquer impugnação por parte dos ora contestantes.

25. Recibo de entrega do alvará para o coautor "...", a fim de que na qualidade de promissário comprador providenciasse os documentos visando a lavratura da escritura pública e recolhimento dos impostos.

26. Era previsto expressamente na CLÁUSULA SÉTIMA que caberia aos autores [promissários compradores] tomar as providências do registro do contrato de compra e venda, da lavratura da escritura pública de compra e venda e do recolhimento do imposto de transmissão.

III- AUSÊNCIA DE EMBARAÇO PARA A LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA EM FAVOR DOS AUTORES

27. No que concerne à obrigação de fazer, alegaram os autores que a litisconsorte passiva "...", na qualidade de covendedora, não providenciou a assinatura da escritura de compra e venda do imóvel constituído pelo "lote n. ..., da quadra ..., da Rua ..., Bairro ..., ...", objeto do CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA juntado no ... Frisa-se que em nenhum momento os ora peticionários são mencionados!

28. A fundamentação contida na exordial não alude a qualquer cláusula do predito contrato de promessa de compra e venda do imóvel que impingisse os corréus à obrigação de cuidar da escritura pública de compra e venda em favor dos autores.

29. Também não se falou na peça pórtica que os corréus agiram em algum momento com o fito deliberado de não outorgar a escritura pública de compra e venda.

30. O pedido de condenação da obrigação de fazer [outorga de escritura] está assentado unicamente nos preceitos gerais de direito que abrem ensanchas ao promitente comprador bater às portas do Judiciário através da "*ação de adjudicação compulsória*", quando o promitente vendedor se nega a lhe outorgar a escritura de compra e venda, *ex vi* art. 16, *caput* do Decreto-Lei 58/37 [Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos] e art. 27 da Lei 6.766/79 [Lei de Parcelamento do Solo Urbano].

31. Urge de chofre afirmar categoricamente: os corréus jamais se negaram a assinar a escritura pública de compra e venda do imóvel discutido!

32. Muito ao contrário. Na qualidade de inventariante no processo sucessório do finado marido, a litisconsorte passiva “...”, mãe dos demais promissários vendedores ora peticionários [adolescentes na época], requereu autorização do d. Juízo da ...ª Vara de Sucessão de ..., para concretizar o contrato de promessa de compra e venda *sub oculi,* bem como requereu e teve deferido alvará judicial para assinar a escritura pública de compra e venda nominalmente em favor dos autores, transferindo-lhes o domínio.

33. Importante trazer a verdade aos autos, pois os autores agiram com extrema má-fé, ao ingressarem em juízo com a presente postulação, pois lhes foram repassados por 02 [duas] vezes os alvarás judiciais autorizando a outorga da escritura e permaneceram inertes quanto às diligências que lhes incumbiam de tratar dos documentos para a transferência do imóvel.

34. Mais grave. Ousaram os autores mentir em juízo, como forma de superar o descumprimento de cláusulas contratuais, agregado à formulação de pseudo indenizações superiores ao preço do negócio. De certo, uma aventura jurídica que, seguramente, será repelida pelo Poder Judiciário.

35. Na dianteira, debruça-se detalhadamente sobre as circunstâncias molduradas do caso concreto, dando o panorama real dos fatos para o douto juízo.

III- LINHA DO TEMPO: DA AQUISIÇÃO ATÉ A AUTORIZAÇÃO DA VENDA DO IMÓVEL

36. Em “...”, a corré ... e seu marido ... adquiriram da "..." o imóvel objeto da lide, constituído pelo lote n. ...da quadra ..., situado na Rua ..., bairro ..., nesta cidade de .../...

37. Para tanto, formalizaram a "*Promessa de Compra e Venda - nº* ..." e fizeram o pagamento de R$ ... [...] [Id ...]

38. O Sr. ..., faleceu em “...”, deixando sua meação [50%] do bem aos filhos-herdeiros, ora contestantes ..., ... e ...

39. O Inventário do Espólio de ... foi distribuído sob n. ..., perante a ...ª Vara de Sucessões da Capital. O imóvel foi devidamente arrolado naqueles autos [Id ...]

40. No transcurso do Inventário, a corré/viúva ..., proprietária de metade do bem, e os corréus/herdeiros ..., ... e ..., proprietários da outra metade do imóvel, firmaram "*Contrato de Promessa de Compra e Venda*" com os ora autores ... e ...

41. O instrumento contratual, datado de “...”, previa a alienação do imóvel lote n. ...da quadra ..., situado na Rua ..., bairro ..., nesta cidade de .../... - Item 3 do Contrato, pelo valor de R$ ... [...].

42. No preâmbulo do Contrato De Promessa De Compra E Venda, intitulado "*5- CONDIÇÕES GERAIS*", letra ´c´, consta o expresso conhecimento dos compradores [ora autores] de que "*o objeto deste instrumento, se encontra em processo de inventário, na ...ª Vara de Sucessões, sob o nº ..., e que só poderá proceder a lavratura da escritura do imóvel ora transacionado, após 90 (noventa) dias do término do processo de inventário*" [fato reconhecido na inicial].

43. Está cravado na CLÁUSULA SÉTIMA o livremente acordado entre as partes: que a partir da entrega do imóvel [ocorrida em ..., quando da assinatura do contrato], seriam de inteira responsabilidade dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES as despesas com registro deste contrato e de escritura de venda e compra no registro de imóveis, emolumentos notariais, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (I.T.B.I), com exceção dos vencidos anteriormente.

44. A litisconsorte passiva "..." [inventariante], dirigiu-se ao d. juízo do inventário e requereu fosse homologada autorização judicial para a venda do imóvel e salvaguardando os direitos do herdeiro menor, ora contestante, ...[Id ...]

45. Foi integralmente regularizada a transferência do domínio do inventariado para a viúva e filhos herdeiros, tendo sido recolhido o ITCD dos bens arrolados no Inventário, incluindo o único bem imóvel, constituído pelo lote n. ...da quadra ..., situado na Rua ..., bairro ..., nesta cidade de .../..., objeto desta lide. [Id ...].

46. O primeiro alvará autorizando a inventariante assinar a escritura de compra e venda para os autores foi deferido em “...” pelo d. Juízo da ...ª Vara de Sucessões de ..., tendo sido recebido pela ilustre advogada do espólio. [Id ...]

47. Não tendo sido atendida a transferência no prazo de 60 [sessenta] dias, a corré "..." formulou novo pedido de alvará [dos bens móveis e do imóvel *in quaestio*], os quais foram expedidos em “...” e retirados dos autos pela procuradora em ... [Id ...].

IV- ENTREGA DO ALVARÁ JUDICIAL EM MÃOS DO COAUTOR “...”

48. Conforme narrado, em “...” foi expedido, pela segunda vez, o alvará judicial autorizando os vendedores a ASSINAREM escritura pública referente à transferência do lote vendido aos autores ... e ..., pelo prazo de 60 [sessenta] dias.

49. Esse alvará foi entregue pessoalmente pela litisconsorte passiva “...”, genitora dos ora contestantes, ao autor/comprador ..., pois este iria providenciar a confecção da escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis.

50. O alvará foi entregue ao coautor "...", pois a obrigação da lavratura de escritura e registro era sua e de sua esposa, promitentes compradores, conforme estabelecido na CLÁUSULA SÉTIMA do contrato de promessa de compra e venda!

51. O coautor compareceu ao prédio no qual residiam os litisconsortes passivos à época, em “...” [dentro do prazo de validade de 60 dias- alvará de ...], e assinou recibo na cópia do alvará certificando o recebimento da VIA ORIGINAL DO ALVARÁ JUDICIAL. [Id ...]

52. As diligências para lavratura da escritura de compra e venda, que seria assinada pelos corréus/vendedores, era providência que incumbia aos autores/compradores, em obediência à forma estampada da CLÁUSULA SÉTIMA do "*Contrato de Promessa de Compra e Venda*", *in expressis*:

"*CLÁUSULA SÉTIMA. À partir da data da entrega do imóvel, correrão por conta exclusiva dos PROMISSÁRIOS COMPRADORES, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza, incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, assim como serão, desde já de sua inteira responsabilidade as despesas com o registro deste contrato e de escritura de venda e compra no registro de imóveis, emolumentos notariais, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (I.T.B.I), com exceção dos vencidos anteriormente, que serão de responsabilidade dos PROMITENTES VENDEDORES*;"

53. Por esse motivo, o alvará judicial foi entregue em mãos ao comprador "...", para que ele providenciasse a lavratura da escritura pública de compra e venda.

54. Essa circunstância é óbvia e ululante!

55. Isso porque não havia outro motivo do coautor "..." comparecer na residência dos corréus e receber a via original do alvará judicial.

56. Assim, o autor/comprador "..." recebeu o Alvará Judicial original para adotar as providências cartorárias, documentais, pagamento do imposto de transmissão (ITBI) e correlatas, obrigações estas que lhe competiam para formalizar a transferência dominial.

57. O COAUTOR "..." INGRESSOU EM NOME PRÓPRIO NOS AUTOS DO INVENTÁRIO E REQUEREU A EXPEDIÇÃO DE NOVO ALVARÁ COM REVALIDAÇÃO DO PRAZO!

58. Sepultando definitivamente a pretensão de adjudicação compulsória trazida na inicial, verifica-se dos autos que o comprador e coautor "..." peticionou em nome próprio nos autos do inventário do falecido esposa da corré "..." e requereu a expedição de novo alvará, revalidando o prazo de sua validade!

59. Esse pedido foi deferido e expedido novo alvará, igualmente entregue ao coautor "..."!

60. Não houve qualquer impugnação ou insurgência por parte dos vendedores quanto a esse pleito formulado oficialmente pelo aqui autor no processo do inventário!

61. Excelência, nem mesmo ao mais neófito do direito agasalharia as inverdades de que a genitora dos contestantes estaria se recusando a outorgar escritura aos autores, *suma venia*.

62. Inconcebível esse "*esquecimento*" por parte dos autores, dizendo-se sentidos e ofendidos moralmente, quando na realidade, agem com torpeza nesse processo, um absurdo a desnecessidade desse pleito. Só se podendo raciocinar essa postulação dentro da reprovada e pitoresca retórica do que se chama a "*indústria do dano moral*", utilizando o Poder Judiciário para essa inapropriada finalidade.

63. E o coautor "...", representado em juízo por advogado, teve a seu favor deferido uma revalidação do alvará pelo prazo de 90 [noventa] dias!

64. Para não pairar dúvida, a petição formulada por "..." nos autos do inventário foi colacionada no documento de Id ...

65. Outrossim, significa dizer que a petição do autor/comprador "..." foi protocolizada em ..., ou seja, um ano e meio depois de ter recebido o alvará original da vendedora/ré "..."!

66. Neste período nenhuma providência, ao que parece, foi tomada pelos autores para transferirem a propriedade do imóvel, embora tivessem em mãos o alvará judicial que os habilitava a dar início aos procedimentos legais para fins da lavratura da escritura pública de compra e venda!

67. Noutra vértice, os corréus nunca foram solicitados sobre qualquer intercorrência no tocante à lavratura da escritura pública, depois da expedição e entrega dos alvarás para o coautor "...".

68. Em “...”, foi publicado despacho disponibilizando o alvará expedido a pedido do autor/comprador. Assim, a Sra. ... compareceu pessoalmente à Secretaria da ...ª Vara de Sucessões em “...” e retirou o terceiro alvará expedido, datado de “...”.

69. Atenta-se que neste terceiro alvará, de “...”, requerido pelo próprio autor/comprador, o d. Juízo sucessório consignou que "*No uso dos poderes conferidos pelo presente ALVARÁ, serão praticados todos e quaisquer atos que se tornarem preciso ou implícitos ao seu cabal desempenho e embora não aqui expressamente consignados*" [sic].

70. Permitiu o d. Juízo, desta forma, que os poderes do portador do alvará fossem ampliados para todos os atos necessários à correta lavratura da escritura e respectiva assinatura dos corréus/vendedores.

71. Trocando em miúdos, os corréus não têm e nunca tiveram a intenção de impedir a conclusão do negócio jurídico e a transferência do bem, que desde a sua venda em "..." [há 15 anos] estão na posse dos autores.

72. Importante salientar, pelo que souberam os ora contestantes, já erigiram uma grande construção no local, sendo essa a residência do casal.

73. A confecção do documento e a entrada/protocolo nos cartórios competentes foi obrigação voluntariamente assumida pelos autores/compradores desde quando assinaram o contrato, e novamente reconhecidas quando, em duas oportunidades, buscaram os alvarás judiciais no prédio onde moravam os corréus/vendedores para as providências de registro.

74. Não há uma demonstração sequer de "*recusa*" na outorga do documento, impedimento legal à transferência ou pendência de ônus reais ou tributários que a ré devesse adotar.

75. As razões pelas quais o bem não foi registrado são inteiramente alheias ao conhecimento dos ora contestantes e, na atenta leitura da inicial, não há nenhuma explicação crível para que não tenham sido feitas.

76. A inicial encontra-se ilhada em suas palavras, desacompanhada de qualquer documento emitido por Cartório de Notas ou Registro de Imóveis indicando sequer o protocolo/entrada de pedido de escritura pública, registro ou averbação, o que seria de providência dos compradores em posse do alvará judicial.

V- IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

AUSÊNCIA DE MOLÉSTIA QUE REPERCUTE NA MORAL DOS AUTORES –

NEGLIGÊNCIA NA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL HÁ 10 ANOS -

INEXISTÊNCIA DE ABALO PSICOLÓGICO INDENIZÁVEL –

77. Quanto ao pedido e danos morais, não há dúvidas quanto ao seu descabimento, tanto pela ausência de ato ilícito quanto pela inexistência de dano à moral dos autores.

78. Consoante artigos 927 e 186 do Código Civil, o dever de indenizar decorre da prática de ato ilícito, que consiste no cometimento de dano a outrem, ainda que exclusivamente moral. O ato ilícito, ainda, pressupõe a violação de direito, como se vê da redação legal.

Art. 927. “*Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo*”.

Art. 186. “*Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito*”.

79. Portanto, são os requisitos legais e doutrinários a gerar o dever indenizatório:

- ato ilícito/inadimplemento - prática de ato contrário à lei ou contrário ao contrato;

- dano - prejuízo percebido pela parte;

- nexo causal – o dano decorre diretamente do ato ilícito/inadimplemento.

80. No entanto, nenhuma das condições de indenização por danos morais se afigura no presente caso, fulminando a pretensão reparatória aqui posta.

VI- AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO ou INADIMPLEMENTO

81. Conforme dito anteriormente, não há inadimplemento ou ato ilícito praticado pelos contestantes, uma vez que a providência para lavratura da escritura a ser outorgada pelos vendedores era dos compradores, que não o fizeram.

82. Nesse sentido, o ato ilícito *in casu* não se verifica justamente pela ausência de violação de direito dos autores, eis que os corréus nunca se recusaram a outorgar-lhes a escritura pública da compra e venda do imóvel.

83. Os vendedores aguardavam que os compradores providenciassem a escritura pública que deveriam assinar; para tanto a Sra. ... entregou-lhes em mãos os alvarás judiciais que os autorizavam a assinar o documento de transferência, pois eles [compradores] deveriam cuidar dos trâmites formais em Cartório.

84. A obrigação de outorga de escritura imputável aos vendedores só é compatível com a disponibilização do referido documento pelos compradores - não tendo isso ocorrido, fulminada a alegação de inadimplemento ou de ato ilícito praticado pelos réus.

85. E sem a existência de ato ilícito, não exsurge para o mundo jurídico a obrigação de reparação, guiando esta contenda à inequívoca improcedência.

VII- AUSÊNCIA DE DANO NA ESFERA MORAL

86. Não obstante a absurdez da pretensão condenatória por si só, mais inadmissível ainda é o vultoso valor indenizatório, R$ ... [...], requerido sem qualquer supedâneo fático, visto que não há prova do abalo moral sofrido.

87. O zelo à imagem e à honra deve ser promovido, em primeiro lugar, pelo próprio indivíduo.

88. Desde ..., ano em que adquiriram o imóvel sub judice, os compradores se quedaram inertes quanto à possível reivindicação ou providências da escritura pública.

89. Os autores sempre agiram como legítimos proprietários do bem, construíram sua casa e residem no imóvel, e nunca demonstraram qualquer insurgência ou incômodo quanto à não providência dos documentos.

90. É dizer, desde ... até os dias atuais - transcorridos 15 anos - os compradores têm vida tranquila como legítimos proprietários, não exarando nenhum tipo de abalo emocional pela pendência documental que ora se debate.

91. Os autores não demonstraram nos presentes autos terem adotado quaisquer ações assertivas e impositivas para obtenção da escritura pública junto ao Cartório de Notas, assim como não consta nenhum tipo de esforço junto aos réus para que assinasse a escritura pública ou os auxiliasse de alguma maneira.

92. A perenidade no agir dos autores, após 15 [quinze] anos de livre exercício de posse e propriedade do imóvel, combinado com o mínimo esforço para transferência cartorária da propriedade, não é compatível com transtorno moral.

93. No máximo, os autores estão com pesar na consciência por não terem regularizado a situação até o momento, não terem agido com proatividade para registrar o imóvel que adquiriram - reforçando, novamente, que o dever de diligenciar junto ao Cartório para expedir a escritura pública é dos compradores, na forma da Cláusula Sétima do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

94. Mais agravante do que tentar transferir as responsabilidades e obrigações que assumiram aos réus, é ver que o pedido dos autores de danos morais alcança expressivos R$ ... [...].

95. O valor apresentado na inicial equivale a incríveis 40% [quarenta por cento] do valor da compra e venda/negócio principal.

96. Parece ser o caso, *concessa venia*, da chamada indústria do dano moral, que se encontra em vergonhoso desenvolvimento no sistema judiciário brasileiro. A Constituição de 1.988 inovou ao trazer em seu escopo os direitos de proteção e reparação à moral e à honra [art. 5º, incs. V e X]. O Código Civil brasileiro, no mesmo sentido, considerou o dano moral ato ilícito, e, portanto, passível de reparação (art. 186). O simples fato de ser requerida a reparação por danos morais por presunção, sem qualquer prova de sua ocorrência, por si só, já é indício do descuido no manejo da presente ação.

97. O instituto do “*dano moral*”, verdadeiro avanço do Direito, trouxe consigo oportunidade àqueles indivíduos infligidos em sua moral e alterados negativamente em sua estética, de verem os prejuízos dessa natureza reparados por quem os agrediu. Entretanto, começaram a surgir nos escaninhos forenses as mais variadas demandas requerendo a indenização por danos morais, fundamentados em meros incômodos e dissabores, demandas essas nas quais os autores se aproveitam da oportunidade para obterem infundados acréscimos patrimoniais.

98. Como no caso *sub lide*, os autores ajuizaram a presente Ação de Adjudicação Compulsória, afirmando que os réus não procederam à Outorga de Escritura, quando os próprios autores não providenciaram a escritura para ser assinada!

99. Embora tenham formulado o pedido, os autores não deixaram sequer transparecer qualquer abalo à sua moral ou estabilidade emocional, individualmente, de tal forma que mereça reparação pecuniária, especialmente no vultoso somatório de R$ ...[...]!

100. Ainda que a verificação desse tipo de dano seja extremamente subjetiva, o Direito impõe necessários critérios objetivos para que possa saber se houve o dano e se haverá reparação ou não.

101. Não foi juntado qualquer elemento probatório hábil a comprovar que, de fato, a pendência documental do imóvel repercutiu na moral dos autores e lhes provocaram traumas ou prejuízos.

102. O que aqui se deduz, no tocante à indenização moral, é a inexistência de reflexos contundentes e permanentes na vida dos requerentes, geradores de abalos e traumas psicológicos que justifiquem o desarrazoado pleito indenizatório de R$ ... [...].

103. A condenação almejada na exordial representa 40% [quarenta por cento] do valor do contrato de compra e venda formatado entre as partes! Tudo isso, rememore-se, em virtude da pendência de uma escritura pública que deveria ter sido providenciada pelos próprios autores.

104. O Superior Tribunal de Justiça, pelas palavras do i. Ministro Humberto Martins, pronunciou-se recentemente no sentido que “*o entendimento firmado desta Corte é no sentido de que meros aborrecimentos não configuram dano reparável. O Tribunal a quo, soberano na análise do contexto fático-probatório dos autos, decidiu que ‘Nada há que demonstra ter sido vilipendiada sua honra subjetiva. O constrangimento que narra não passou de um aborrecimento, não indenizável’*”[[2]](#footnote-2).

105. Importa, também, transcrever conclusão prolatada pelo Min. Humberto Gomes de Barros, que pontua, com primazia: “*Mero aborrecimento, dissabor, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada, estão fora da órbita do dano moral*”[[3]](#footnote-3).

106. Isso posto, não há subsídio jurídico que justifique a reparação moral dos autores.

VIII- AUSÊNCIA DE NEXO CAUSAL

107. Acaso, no entendimento deste d. Juízo, exista de fato dano de repercussão moral indenizável aos autores, certamente esse prejuízo não foi causado por atitude dos réus, carecendo o pleito de nexo causal.

108. A ausência de transmissão do imóvel, origem da eventual moléstia percebida pelos autores, tem causa única na desídia dos próprios autores em providenciar a documentação para transferência do bem junto aos cartórios competentes.

109. A ação que competia aos réus, de assinar a escritura pública, não pode ser a geradora do abalo moral dos autores, uma vez que não existiu oportunidade para a prática desse ato, pois dependia da efetiva lavratura da escritura pública pelo Cartório de Notas, documento este que não foi providenciado pelos compradores/responsáveis.

110. Portanto, não há o liame causal entre ação ou omissão dos réus e o dano supostamente vivenciado pelos autores, o que equivale dizer o descabimento da condenação dos réus por danos morais.

IX-VALOR DO DANO MORAL

111. De toda sorte, considerando a longínqua hipótese de se ter superado os enunciados supra expostos, que demonstram à saciedade inexistência de abalo moral que enseje indenização, resta a abordagem quanto ao excessivo valor proposto pelos autores [nada menos que R$ ... – ...], que foge do parâmetro de equilíbrio entre as consequências do suposto dano e a verba de indenização imposta.

112. Não há como se depreender que há proporcionalidade, intrínseca ao instituto da reparação por dano moral, quando se pretende a condenação de ... vinculada a um negócio jurídico de ...

113. A reparação que está se pleiteando EXCEDE a qualquer dano que possa ter sido experimentado pelos autores e é desproporcional ao negócio jurídico que supostamente lhe deu causa, vendo-se, portanto, clara afronta ao Código Civil, que pelo art. 884 afastou a hipótese das excessivas condenações, ao proibir o enriquecimento sem justa causa[[4]](#footnote-4).

114. Ainda que não seja possível medir a dor monetariamente, a reparação deve submeter-se a processo idôneo que socorra aos autores um “*equivalente adequado*” ao prejuízo sofrido, e não além, como fonte de enriquecimento. Cumpre transcrever lições de Aguiar Dias, que ensina que

“*a reparação será sempre, sem nenhuma dúvida, inferior ao prejuízo experimentado, mas, de outra parte, quem atribuísse demasiada importância a esta reparação de ordem inferior se mostraria mais preocupado com a ideia de lucro do que mesmo com a injúria às suas afeições; pareceria especular sobre sua dor e seria evidentemente chocante a condenação cuja cifra favorecesse tal coisa*.[[5]](#footnote-5)”

115. *In casu*, a pretensão inicial ora combatida afronta visivelmente não só o Código Civil, pelo arbitramento da compensação MUITO superior a qualquer dano supostamente amargado pelos autores, como também fere o princípio da razoabilidade e se torna fonte de enriquecimento injustificado para os requerentes.

116. Destarte, na ulterior hipótese de haver condenação da ré pelo dano moral, afigura-se necessário o arbitramento da verba indenizatória em patamar equilibrado, desprezando-se a quantia de R$ ... [...], pela demonstração de que esse desarrazoado valor não coaduna com qualquer suposto abalo psicológico experimentado pelos autores, sob o prisma da equidade, proporcionalidade e moderação, não transpondo o limite do justo.

X- DANO MATERIAL –

PEDIDO DE INDENIZAÇÃO PELA DIFERENÇA DO VALOR DO ITBI DEVIDO À ÉPOCA DO ALVARÁ JUDICIAL DE 2.011 A QUANTIA ATUALMENTE DEVIDA-

IMPOSSIBILIDADE-

OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA DOS COMPRADORES-

117. Ainda dentro das pretensões iniciais, os autores argumentam ser devida a diferença entre o valor do ITBI exigível em ..., quando da expedição do terceiro alvará, e o valor do ITBI que teriam que quitar hoje, além de eventual multa pela diferença temporal.

118. *Data maxima venia*, tal pedido é absolutamente incongruente e, mais uma vez, tem o fito único de transferir aos réus uma obrigação que é exclusivamente dos compradores.

119. De plano, não hesitando repetir a verdade fática omitida pelos autores, a razão única para não ter ocorrido a transferência do imóvel até o momento é a negligência dos compradores em providenciar a documentação pertinente junto ao Cartório de Notas e Cartório de Títulos e Documentos.

120. Essa obrigação, além de prevista na Cláusula Sétima do Contrato de Promessa de Compra e Venda, foi efetivamente confirmada pelos autores ao se dirigirem à residência dos vendedores, por duas vezes, para buscar os alvarás judiciais autorizando o ato de assinatura da transferência do imóvel.

121. No tocante específico ao pagamento do ITBI, o mesmo poderia e deveria ter sido feito pelos compradores à época do negócio jurídico.

122. Bastava aos compradores que diligenciassem junto ao Cartório de Registro de Imóveis para obter o valor do imposto, nada havendo que se exigir de participação dos réus. Essa diligência, na forma da Cláusula Sétima, era tão-somente de dever dos compradores.

123. A obrigação de recolhimento tributário não depende da lavratura da escritura. Ao contrário, nos termos do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985, o pagamento do imposto de transmissão - ITBI é pré-requisito para a lavratura da escritura pública, ou seja, anterior à expedição do documento:

*Decreto n. 93.240/1986.*

*Art 1º. Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:*

*(...)*

*II - o comprovante do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura*;

124. Portanto, a ausência de escritura pública não é óbice ao recolhimento do ITBI, pois constitui obrigação tributária autônoma designada por lei especificamente aos compradores, de acordo com o artigo 6º da Lei Municipal de Belo Horizonte n. 5.492/88, que regulamenta o Imposto sobre Transmissão Onerosa de Imóveis "*Inter Vivos*": "*Art. 6° - Contribuinte do imposto é: I - o adquirente ou cessionário do bem ou direito*"

125. Por não haver a dependência da expedição da escritura pública do recolhimento do ITBI - em sentido oposto, a quitação tributária que é exigível e precede a escritura pública, o que esvai qualquer possibilidade dos vendedores serem, ainda que remotamente, responsáveis pela indenização material dos débitos tributários que os compradores poderiam ter quitado sem qualquer interferência da vendedora.

126. Destarte, mais uma vez, pugna a ré pela IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL de danos materiais.

XI- MULTA CONTRATUAL-

AUSÊNCIA DE INADIMPLEMENTO DOS REQUERIDOS-

EXCESSO DO VALOR DA MULTA – EQUIVALENTE A 60% DO VALOR DA DÍVIDA PRINCIPAL-

A INAPLICABILIDADE DA MULTA CONTRATUAL

127. Os autores pedem, por fim, a condenação dos réus ao pagamento de R$ ... [...] a título de penalização pelo inadimplemento contratual supostamente praticado pelos réus/vendedores.

128. *Prima facie*, cediço que os réus não praticaram qualquer ato de inadimplemento contratual. A Cláusula Sétima do Contrato de Promessa de Compra e Venda, repetida à saciedade neste feito, determina ser obrigação dos compradores das providências junto aos cartórios, para expedição dos documentos de transferência.

129. A obrigação legal dos réus/vendedores está adstrita à outorga da escritura, é dizer, à assinatura do documento já formatado e expedido pelo Cartório de Notas, sendo que tal expedição/lavratura envolve diligências, pagamento de tributos e emolumentos, que são de responsabilidade dos compradores.

130. Dessa forma, não há como se cominar aos réus a penalização por inadimplemento do contrato, vez que a obrigação de providenciar o registro documental formal do documento era dos compradores, e os vendedores entregaram toda a documentação necessária, inclusive os alvarás judiciais, para que as providências fossem adotadas.

131. Lado outro, absurdo o valor pretendido pelos autores, remontando a multa contratual de R$ ...[...] a 60% [sessenta por cento] do valor total do negócio jurídico sub judice - R$ ... [...].

132. Aliás, de se observar que os danos morais [R$ ...] e a multa contratual [R$ ...] pleiteados pelos compradores, totalizam o valor integral do Contrato firmado entre as partes, o que é uma aberração.

133. Exigir-se 60% [sessenta por cento] do valor total do contrato, a título de Cláusula Penal e Devolução do Sinal [como se o negócio tivesse sido desfeito!], é incongruente com os princípios do equilíbrio e razoabilidade contratuais.

134. Destarte, na hipótese deste d. Juízo entender pela aplicação de multa rescisória, imprescindível que a defina em percentual global total de, no máximo, 1% [um por cento] do valor do contrato.

XII- PEDIDOS

135. ***Ex positis***, os corréus ..., ...e ... requerem:

a) seja JULGADO IMPROCEDENTE O PEDIDO DE OUTORGA DE ESCRITURA (CPC, art. 487, I);

Concomitantemente, SEJAM JULGADOS IMPROCEDENTES OS PLEITOS REPARATÓRIOS DE DANO MORAL E MULTA PENAL [CPC, art. 487, I], condenando os autores ao pagamento de honorários advocatícios no percentual de 20% sobre o valor da causa [CPC, art. 85];

b) a produção de provas documental e oral [depoimento pessoal e inquirição de testemunhas];

c) o deferimento da gratuidade de justiça, por serem os ora contestantes pobre no sentido legal, não tendo condições de arcar com as custas do processo, sem prejuízo ao sustento próprio e de sua família, *ex legem*, arts. 98 e 99 do CPC c.c. art. 4º, § 1º da Lei 1.060/50;

d) à designação de audiência de conciliação;

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. CPC, art. 335. O réu poderá oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias... [↑](#footnote-ref-1)
2. (AgRg no REsp 1066533/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/10/2008, DJe 07/11/2008) [↑](#footnote-ref-2)
3. (REsp 303.396/PB, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 05/11/2002, DJ 24/02/2003 p. 238) [↑](#footnote-ref-3)
4. CC, art. 884: Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários. [↑](#footnote-ref-4)
5. AGUIAR DIAS, José de. Da Responsabilidade Civil – Vol. II. Rio de Janeiro: Forense, 9ª ed, 1.994, p. 740, nota 63. [↑](#footnote-ref-5)