MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO ORDINÁRIA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Rénan Kfuri Lopes

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

(nome, qualificação, endereço e CNPJ) em litisconsorte ativo com (nome, qualificação, endereço e CNPJ), ambas pelo comum advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexa (doc. n. ...), vêm, respeitosamente, promover contra (nome, qualificação, endereço e CNPJ) e BANCO ..., sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ sob o n. ..., com fundamento nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, a presente AÇÃO ORDINÁRIA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA DE INDISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS, pelos fatos e fundamentos de direito a seguir expostos:

I – CONTEXTUALIZAÇÃO

I.1. EM RELAÇÃO À COAUTORA “...”

1. A coautora adquiriu da corré ... um imóvel constituído pelo loja ... do Edifício ..., situado à Praça ..., nº ..., lotes ... e ... do quarteirão ... do bairro ..., com direito ao uso das vagas de garagem n. ... e ..., em ..., registrado sob a matrícula de n. ... do Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis desta comarca, mediante o “*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda*”, celebrado em “...” (doc. n. ...). O valor ajustado para a venda do imóvel foi de R$ ... (...) pago no ato da assinatura do contrato, e a posse transmitida imediatamente à coautora.

2. Após quase 10 anos desde a celebração do contrato e a quitação integral do valor pactuado, a corré ... ainda não outorgou a escritura pública de compra e venda em favor da coautora, embora a tenha solicitado por reiteradas vezes ao seu representante legal em reuniões presenciais e contatos telefônicos.

3. A matrícula do imóvel em debate é a de n. ..., registrada no Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ... – ... (doc. n. ...).

4. Conforme consta da matrícula atualizada do imóvel, em ..., a corré ... ofereceu em ... o imóvel anteriormente vendido e integralmente quitado para a ... em garantia hipotecária ao corréu BANCO ..., por uma dívida contraída na Cédula de Crédito Bancário n. ... datada de ..., nos termos do Registro-2 da matrícula.

5. Em lance seguinte foi constituída outra hipoteca do imóvel da ... pela corré ... também para o BANCO ..., de origem diversa, pela dívida relativa à Cédula de Crédito Bancário nº ... datada de ..., conforme Registro-3 da matrícula.

6. Posteriormente foram realizados 02 aditamentos em relação à Cédula de Crédito Bancário nº ... averbadas na matricula do imóvel de propriedade da coautora: Av -4 (aditivo de retificação e ratificação datado de ...) e Av-5 (aditivo de retificação e ratificação datado de ...).

7. A coautora exerce o domínio sobre os imóveis desde que adquiriu a posse no ato da assinatura do contrato, nos termos da “*CLÁUSULA QUINTA – POSSE DO IMÓVEL*”.

8. Inclusive cumpre com a obrigação de pagar o IPTU devidamente, conforme guia apresentada em anexo (doc. n. ...).

9. A coautora também firmou contrato de aluguel junto a terceiros, sendo o imóvel de sua propriedade locado para a pessoa jurídica ... (doc. n. ...)

10. Importante ressaltar que foi lavrada a Declaração de Transação Imobiliária Inter – Vivos, constando a coautora ... como “*adquirente*” e a corré ... como “*transmitente*”, assim como a guia para o recolhimento do ITBI. (doc. n. ...)

I.2. EM RELAÇÃO À COAUTORA “...”

11. A coautora adquiriu da corré ... um imóvel constituído pela loja ... do Edifício ..., situado à Praça ... nº ..., lotes ... e ... do quarteirão ... do bairro ..., com área privativa de ... m2 e com direito ao uso privativo das vagas de garagem nº ... e ..., em ... – ..., registrada sob a matrícula de nº ...do Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ..., mediante o “*Contrato Particular de Compra e Venda*”, celebrado em “...” (doc. n. ...). O valor ajustado para a venda do imóvel foi de R$ ... (...) sendo devidamente pago no ato da assinatura do contrato e a posse transmitida imediatamente à coautora.

12. No mesmo proceder em relação à primeira coautora, a corré ... também não outorgou a escritura pública de compra e venda em favor da coautora, tendo passados quase 10 anos da celebração do contrato, embora também a tenha requerido por diversas vezes ao seu representante legal.

13. A matrícula do imóvel em debate é a de nº ..., registrada no Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ... (doc. n. ...).

14. Conforme consta da matrícula atualizada do imóvel, em ..., a corré ... ofereceu em ... o imóvel anteriormente vendido e integralmente quitado para a ... em garantia hipotecária ao corréu BANCO ..., por uma dívida contraída na Cédula de Crédito Bancário n° ... datada de ..., nos termos do Registro-2 da matrícula.

15. Em lance seguinte foi constituída outra hipoteca do imóvel da ,,, pela corré ... também para o BANCO ..., de origem diversa, pela dívida relativa à Cédula de Crédito Bancário nº ... datada de ..., conforme Registro-3 da matrícula.

16. Posteriormente foram realizados 02 aditamentos em relação à Cédula de Crédito Bancário nº ... averbadas na matricula do imóvel de propriedade da coautora: Av -4 (aditivo de retificação e ratificação datado de ...) e Av-5 (aditivo de retificação e ratificação datado de ...).

17. A coautora exerce o domínio sobre os imóveis desde que adquiriu a posse no ato da assinatura do contrato, nos termos da “*CLÁUSULA QUINTA – POSSE DO IMÓVEL*”.

18. Inclusive cumpre com a obrigação de pagar o IPTU devidamente, conforme guias apresentadas em anexo (doc. n. ...).

19. A coautora também firmou contrato de aluguel junto a terceiros, sendo o imóvel de sua propriedade locado para ... (doc. n. ...)

20. Neste sentido, opção não resta às coautoras senão ajuizar a presente demanda.

II. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO

21. Até o presente momento, quase 10 anos após a celebração dos referidos contratos, a corré ... ainda não outorgou as escrituras públicas referentes aos imóveis objetos da presente demanda, mesmo após diversa tratativas no sentido de regularizar o feito.

22. O Art. 1.245 do Código Civil estabelece que o registro da compra e venda na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis garante a transferência entre vivos da propriedade do bem imóvel:

*Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

*§ 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel...*

23. A corré ... se nega peremptoriamente a outorgar escritura de compra e venda com declaração de pagamento integral para ambas as autoras referentes aos imóveis por elas adquiridos respectivamente; como era de sua incumbência por força dos arts. 1.417 e 1.418 da Lei Substantiva Civil:

*CC, Art.1.417. Mediante promessa de compra e venda em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.*

*CC, Art.1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.*

24. Verifica-se que, no presente caso, as coautoras compraram os imóveis de boa fé e preencheram todos os requisitos legais, uma vez que adquiriram o imóvel por meio de um contrato de compra e venda sem cláusula de arrependimento; os imóveis encontram-se registrados em nome da construtora/vendedora corré ...; e os valores foram devidamente quitados.

25. Em relação às hipotecas registradas nas matrículas dos imóveis objetos da presente ação, percebe-se que as mesmas devem ser canceladas, uma vez que os imóveis não pertenciam a corré ... à época da constituição das hipotecas.

26. Os imóveis, não poderiam ter sido dados em garantia hipotecária em face do corréu BANCO ..., vez que só o proprietário do imóvel tem legitimidade para tanto, nos termos do Art. 1.420 do Código Civil, que diz: “*Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca;*”.

27. Insta salientar que a hipoteca firmada em favor de banco é ineficaz perante o promissário comprador. Nesse sentido, o STJ editou a Súmula 308, *ex legis*:

“*STJ, Súmula 308. 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*”.

28. Nessa perspectiva a jurisprudência caminha dando colo às autoras:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESCONSTITUIÇÃO DE ÔNUS HIPOTECÁRIO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - HIPOTECA INSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA EM FAVOR DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - INEFICÁCIA PERANTE O ADQUIRENTE DO IMÓVEL - SÚMULA 308 DO STJ - TUTELA ESPECÍFICA - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - POSSIBILIDADE: "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." (Súmula 308 do STJ). A adjudicação é direito do promissário comprador desde que pago integralmente o preço, atendidos os requisitos do art. 462 do CC e ausente cláusula de arrependimento na promessa de compra e venda de imóvel*.” (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0188.16.010578-2/001, Relator(a): Des.(a) Domingos Coelho , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/06/2018, publicação da súmula em 19/06/2018)

“*APELAÇÃO - AÇÃO DE DESCONSTITUIÇÃO DE ÔNUS HIPOTECÁRIO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - HIPOTECA INSTITUÍDA PELA CONSTRUTORA EM FAVOR DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - INEFICÁCIA PERANTE O ADQUIRENTE DO IMÓVEL - SÚMULA 308 DO STJ - TUTELA ESPECÍFICA - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - POSSIBILIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA - ARBITRAMENTO CORRETO. "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." (Súmula 308 do STJ). Nos termos do art. 461 do CPC, a tutela específica nas obrigações de fazer deve ter primazia sobre outros meios de efetivação, de modo a conferir ao credor exatamente o que lhe é devido. A adjudicação é direito do promissário comprador desde que pago integralmente o preço, atendidos os requisitos do art. 462 do CC e ausente cláusula de arrependimento na promessa de compra e venda de imóvel. (...) Segundo apelo parcialmente provido*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0702.10.074405-2/001, Relator(a): Des.(a) Pedro Aleixo , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 03/09/2014, publicação da súmula em 12/09/2014)

“*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de obrigação de fazer proposta por adquirente de imóvel pleiteando o cancelamento de hipoteca instituída sobre o bem, em razão de dívida da alienante e outorga da escritura pública de compra e venda referente ao negócio - Pleito acolhido - Inteligência da Sumula 308 do STJ - Prova de quitação do preço - Condenação do corréu Banco Bradesco à obrigação de cancelar o ônus e da corré alienante a outorgar o título definitivo, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00 - Inconformismo da Instituição financeira e da autora quanto ao valor da astreinte - Rejeição - Valor adequado ao objetivo de compelir a devedora a cumprir o encargo e proporcional ao seu porte financeiro - Recurso da autora requerendo, ainda, a majoração dos honorários fixados, fazendo-o com apoio no § 2º do artigo 85 do CPC - Descabimento - Honorários bem arbitrados por equidade e forma proporcional ao trabalho desenvolvido - Valor de R$ 8.000,00 que remunera condignamente o causídico - Recursos desprovidos*.” (TJSP; Apelação Cível 1009197-24.2021.8.26.0002; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/08/2021; Data de Registro: 20/08/2021)

“*APELAÇÃO CÍVEL. HIPOTECA. SÚMULA 308 DO STJ. Ação ajuizada por adquirente de imóvel, pretendendo a baixa de hipoteca. Sentença de procedência. Insurgência da instituição financeira e do autor. Preliminar de ilegitimidade passiva do Banco do Brasil que é afastada, já que a hipoteca foi constituída em benefício da apelante. Precedentes. Mérito. 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. Súmula 308 do STJ. (...) NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DO AUTOR E PROVIDO, EM PARTE, O RECURSO DA CORRÉ*.” (TJSP; Apelação Cível 1046616-04.2019.8.26.0114; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2021; Data de Registro: 18/08/2021)

III. O DIREITO À TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA

29. Suficientes são os documentos apresentados no presente feito para demonstrar o direito pretendido pelas coautoras, vez que comprovaram ter pagado o preço integral pactuado, e exercem o domínio sobre os bens imóveis ora aludidos, sendo efetivamente as donas dos bens. Além do mais, vasta é a jurisprudência como brevemente demonstrado no sentido de que razão assiste as coautoras em requerer a outorga da escritura pública assim como o cancelamento das hipotecas indevidamente averbadas.

30. A manutenção das referidas hipotecas pode acarretar enormes prejuízos às coautoras e representam grave atentado ao direito de propriedade das mesmas, estando seu patrimônio desprotegido, uma vez que havendo futuras ações executórias contra a corré ..., estas poderão ocasionar consideráveis intemperes às coautoras.

31. Nessa perspectiva, verifica-se que estão evidentes os elementos que demonstram a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, possibilitando a concessão da tutela antecipada de urgência, previstas nos Arts. 300 e 301 do Código de Processo Civil que diz *in literis legis*:

*Art.300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*

*§1º. Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.*

*§2º. A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.*

*§3º. A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.*

*Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para asseguração do direito*.

32. Em relação à tutela de urgência nas ações de adjudicação compulsória, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais se manifesta no sentido de que a tutela deve ser concedida frente ao risco de dano irreparável tanto para as corrés, quanto para terceiros, sendo possível ainda o arbitramento de multa diária pelo descumprimento da decisão. Nesse sentido:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - SUMULA 308 DO STJ - APLICAÇÃO - TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPATÓRIA - REQUISITOS - VERIFICAÇÃO - GRAVAME HIPOTECÁRIO - BAIXA - NECESSIDADE - CONSTRUTORA E INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA - RECONHECIMENTO - OUTORGA DE ESCRITURA - RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - OBRIGAÇÃO DE FAZER - IMPOSIÇÃO - MULTA DIÁRIA PELO DESCUMPRIMENTO - FIXAÇÃO - POSSIBILIDADE - VALOR - PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE - OBSERVÂNCIA. 1- Nos termos da Súmula nº 308 do STJ: "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". 2- A concessão da tutela de urgência em caráter antecedente, disciplinada nos art. 300 e 303 do novo Código de Processo Civil, deve ser analisada mediante a verificação concomitante dos requisitos da probabilidade do direito invocado e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, ressaltando-se que a verificação do perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão impede sua concessão. 3- Deve ser reconhecida a obrigação solidária da instituição financeira e da construtora em dar baixa no gravame hipotecário quando comprovada a existência de contrato de compra e venda com terceiro, assim como o pagamento integral do preço. 4- Conforme dispõe o art. 1.418 do Código Civil: "O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel". 5- Nos termos dos artigos 497 e 537, ambos do Código de Processo Civil, nas ações em que há obrigação de fazer ou não fazer, cabe ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, tomar as providências cabíveis e necessárias para assegurar o resultado prático ou a efetivação da tutela específica, sendo viável a aplicação de multa diária para compelir a parte a cumprir a decisão. 6- O valor da astreinte deve ser fixado observando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, de modo que atenda a sua finalidade coercitiva, evitando, contudo, o enriquecimento ilícito da parte contrária*.” (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0188.16.002834-9/002, Relator(a): Des.(a) Claret de Moraes , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/08/2018, publicação da súmula em 24/08/2018)

33. Tendo em vista a presença dos requisitos legais, probabilidade do direito e o perigo de dano, requerem as coautoras o DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA para impor a outorga das escrituras dos imóveis inscritos sob as matrículas de nº ... e nº ... do Cartório do ...º Ofício de ... em favor das coautoras no prazo de 30 (trinta dias). Requerem também que, no mesmo prazo, seja ordenado ao corréu BANCO ... que proceda a baixa dos gravames hipotecários e suas averbações constantes nas matrículas de nº ... e nº ... do Cartório do ...º Ofício de ..., quais sejam: R-2, R-3, Av - 4 e Av – 5, sob pena de condenação ao pagamento em favor de cada coautora de multa diária equivalente a R$ ... (...), até o limite de R$ ... (...), sendo determinada a ordem de indisponibilidade sobre as matrículas dos imóveis até decisão ulterior deste juízo.

IV. CONCLUSÃO E PEDIDOS

34. ***Ex positis***, requerem as coautoras:

a) seja deferida a tutela antecipada de urgência, conforme explanado e requerido no tópico anterior;

b) seja julgada PROCEDENTE A AÇÃO para:

1. ordenar a outorga das escrituras públicas de compra e venda em favor das coautoras dos imóveis adquiridos, quais sejam:

- Loja ... do Edifício ..., situado à Praça ..., nº ..., lotes ... e ... do quarteirão ... do bairro ..., com direito ao uso das vagas de garagem nº ... e ..., em ..., registrado sob a matrícula de nº ... do Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis desta comarca, de propriedade da coautora ...;

- Loja ... do Edifício ..., situado à Praça ... nº ..., lotes ... e ... do quarteirão ... do bairro ..., com área privativa de ... m2 e com direito ao uso privativo das vagas de garagem nº ... e ..., em ..., registrado sob a matrícula de nº ... do Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis desta comarca, de propriedade da coautora ...,

- no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária no valor de R$ ... (...), LIMITADA A R$ ... (...). Se houver o descumprimento pela corré vendedora, expressamente conste na parte dispositiva da sentença a expedição de CARTA DE ADJUDICAÇÃO dos referidos imóveis a serem cumpridas no Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ..., com cancelamento das hipotecas registradas e as averbações no R-2, R-3, Av-4 e Av-5.

2. Decretar o cancelamento das garantias hipotecárias dadas pela corré ...em face do corréu BANCO ... relativas às Cédulas de Crédito Bancário de nº ... e ... averbadas sob o R – 2 e R – 3 das matrículas de nº ... e ... do Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ... – ..., assim como os respectivos aditivos averbados nos Av – 4 e Av – 5 das referidas matrículas.

3. a citação dos réus através de carta de citação pela via postal, com aviso de recebimento, para, querendo, contestar, sob pena de revelia;

4. condenação dos demandados ao pagamento dos honorários advocatícios e custas do processo;

5. produção de provas documental, testemunhal e depoimento pessoal;

6. a designação de audiência de conciliação ou mediação (Arts. 319, VII e 334 do Código de Processo Civil).

Valor da causa: R$ ... (...).

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)