

Cumprimento de sentença - Construção de muro de arrimo - Posterior desabamento - Renovação da obrigação de fazer - Prazo estipulado pelo juiz - Descumprimento - Imposição de multa diária - Arts. 580 e 632, ambos do CPC - Alegada perda de objeto da sentença por permuta do terreno - Contrato particular - Ausência de prova da outorga da escritura definitiva do imóvel - Art. 1.245, § 1º, do Código Civil - Art. 167, I, item 30, da Lei nº 6.015/73 - Obrigação não cumprida, nos termos do art. 794, I, do CPC -
Responsabilidade remanescente

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer. Cumprimento da sentença. Construção de muro de

arrimo. Responsabilidade do agravante. Instrumento particular de permuta. Ausência de registro. Decisão mantida.

- Não pode o agravante transferir a terceiros a responsabilidade da obrigação estabelecida em juízo, sendo certo que o contrato particular não é suficiente para a transferência ou aquisição da propriedade, não se podendo concluir pela perda de objeto da execução/cumprimento de sentença, nos termos do art. 794, I, do CPC, ante a ausência da satisfação efetiva e integral da obrigação determinada.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0153.07.070094-0/003 - Comarca de Cataguases - Agravante: Joaquim Vicente de Souza - Agravado: Município de Cataguases - Relatora: DES.ª TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 8 de março de 2012. - *Teresa Cristina da Cunha Peixoto* - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO - Conheço do recurso, reunidos os pressupostos de sua admissibilidade.

Trata-se de “agravo de instrumento com pedido de liminar” interposto por Joaquim Vicente de Souza contra a decisão de primeiro grau de f. 288-TJ, que, em “cumprimento de sentença” apresentado pelo Município de Cataguases, determinou a expedição de mandado,

no sentido de o executado ser intimado a dar início à construção do muro de arrimo, em conformidade ao projeto de f. 154/164, com aprovação do Município de Cataguases, cuja obra deverá ser concluída no prazo de noventa dias, sob pena de incorrer em multa diária no valor de R\$ 1.000,00, até o total de R\$ 100.000,00.

Sustentou o recorrente que “já efetuou o cumprimento da sentença, ou seja, construiu o muro de arrimo sob a fiscalização do agravado [...], perdendo, assim, o objeto da presente execução/cumprimento de sentença” e que “não é mais proprietário do terreno o qual está localizado o talude em questão, eis que foi objeto de permuta, conforme contrato em anexo; não havendo falar em responsabilidade do agravante na queda do muro de arrimo feito pelos segundos permutantes (construtores)”, acrescentando que “o agravado possui responsabilidade solidária neste caso pelo dever que tinha na fiscalização”.

Requeru a concessão de efeito suspensivo e o provimento do recurso, reformando-se a decisão agravada.

Às f. 297/299, o recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo.

Decorreu o prazo legal sem que o agravado apresentasse resposta (certidão de f. 303).

Informações prestadas às f. 305/307.

Revelam os autos que o Município de Cataguases ajuizou “ação de obrigação de fazer” em face de Joaquim Vicente de Souza (f. 24/29), que teve o pedido julgado procedente para determinar ao réu, no prazo de 48 horas,

dar início à construção do muro de arrimo, de conformidade ao projeto de f. 154/164, com aprovação do Município de Cataguases, cuja obra deverá ser concluída no prazo de noventa dias, sob pena de incorrer na multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais), até o total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (f. 233/238), decisão mantida por este Tribunal no julgamento da Apelação Cível nº 1.0153.07.070094-0/002.

Constou, a propósito, da ementa do julgado que:

Ação de obrigação de fazer. Construção de muro de arrimo. Responsabilidade do proprietário. Escavação do morro. Manutenção da sentença de primeiro grau. - Restando comprovada nos autos a necessidade da construção de muro de arrimo em decorrência de desmoronamento de barranco provocado pelas escavações perpetradas pelo requerido quando da construção de prédio em sua propriedade, deve ser mantida a procedência do pedido de obrigação de fazer movida pelo Município (Apelação Cível nº 1.0153.07.070094-0/002 - Comarca de Cataguases - Apelante: Joaquim Vicente de Souza - Apelado: Município de Cataguases - Relatora: Des.ª Teresa Cristina da Cunha Peixoto - j. em 14.07.2011) (f. 236/249).

Não obstante, o Município de Cataguases propôs “cumprimento de sentença”, com fulcro nos arts. 475-J, 580 e 632 do Código de Processo Civil (f. 286/287), asseverando que, “apesar de o referido muro ter sido construído, o mesmo veio a ruir, tornando-se novamente o executado obrigado a dar cumprimento à ordem judicial por V. Exa., determinada em sentença”, tendo o Magistrado singular, à f. 288, determinado a expedição do mandado, igualmente “no sentido do executado ser intimado a dar início à construção do muro de arrimo, em conformidade ao projeto de f. 154/164, com aprovação do Município de Cataguases, cuja obra deverá ser concluída no prazo de noventa dias, sob pena de incorrer em multa diária no valor de R\$ 1.000,00, até o total de R\$ 100.000,00”, motivando a presente irresignação.

Estabelecem os mencionados arts. 580 e 632 do CPC que “a execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível, consubstanciada em título executivo”, e “quando o objeto da execução for obrigação de fazer, o devedor será citado para satisfazê-la no prazo que o juiz lhe assinar, se outro não estiver determinado no título executivo”.

Segundo o agravante, o cumprimento da sentença perdeu seu objeto, tendo em vista a construção do muro de arrimo “de acordo com o estabelecido na sentença”, alegando que

não é mais proprietário do terreno no qual está localizado o talude em questão, eis que foi objeto de permuta, conforme contrato em anexo, não havendo falar em responsabilidade do agravante na queda do muro de arrimo feito pelos segundos permutantes (construtores), sob fiscalização do engenheiro da Prefeitura de Cataguases, José Maria Magalhães Sasso e do Chefe da Defesa Civil de Cataguases (f. 05).

Ocorre que, consoante consignado às f. 297/299, foi reconhecida por decisão transitada em julgado a responsabilidade do recorrente de construir muro de arrimo (f. 270/285), “de conformidade com o projeto de f. 154/164, com aprovação do Município de Cataguases” (f. 237), encontrando-se o “instrumento particular de permuta” de f. 07/10 desacompanhado do competente registro, ao que se acrescenta a inexistência de prova a respeito da outorga da escritura definitiva do imóvel descrito na matrícula 27.457 do Cartório de Registro de Imóveis de Cataguases aos Srs. José Heleno de Paula e Pedro Francisco dos Santos.

Nesse sentido, tem-se que o contrato particular não é suficiente para a transferência ou aquisição da propriedade, exigindo o art. 1.245 do Código Civil o competente registro:

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.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Ainda, estabelece o art. 167 da Lei nº 6.015/73 que,

No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

l) o registro:

[...]

30) da permuta.

Em comentário sobre o registro de imóveis, preleciona Antonino Moura Borges:

Assim, o seu principal efeito é dar segurança aos negócios imobiliários como fonte de informação aos interessados, como também dar publicidade *erga omnes* sobre quem realmente é o proprietário do imóvel [...].

Na realidade, somente pelo registro imobiliário é que se efetiva a tradição (*traditio*) do domínio ou *jus in re*, ao adquirente ou titular, conforme está expresso no Código Civil em vigor, *ex vi* do art. 1.245 [...].

Por isso, existe uma regra de uso comum pelos Oficiais de Cartórios, tanto de Notas como de Registro de Imóveis de que: quem não registra não é dono (*Registro de imóveis comentado*. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, p. 186-187).

Já decidiu esta Corte de Justiça:

Ação de cancelamento de hipoteca. Contrato de permuta. Imóvel. Registro. - No direito brasileiro, o contrato não é

suficiente para a transferência ou aquisição do domínio. Através do contrato criam-se apenas e tão-somente obrigações e direitos, nos moldes do art. 1.122 do Código Civil. O domínio, entretanto, só se transfere pela tradição, em se tratando de bens móveis (art. 620 do Código Civil), e pela transcrição, ou registro, se imóveis (art. 530, inciso I, do Código Civil). - ‘A lei reclama o registro dos títulos translativos da propriedade imóvel por ato *inter vivos*, onerosos ou gratuitos, já que os negócios jurídicos, em nosso direito, não são hábeis para transferir o domínio de bem imóvel. Para que se possa adquiri-lo, além do acordo de vontades entre adquirente e transmitente, é imprescindível o registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente (Lei n. 6.015/73, art. 167). Sem o registro não se terá qualquer transmissão de propriedade. Devem ser, portanto, registrados os seguintes negócios jurídicos, para que se opere a aquisição da propriedade imobiliária: compromisso irrevogável de compra e venda, compra e venda, doação em pagamento, doação, permuta, transação em que entre imóvel estranho ao litígio etc.’ (Processo nº 2.000.00.340795-2/000 - Rel. Des. Gouvêa Rios - j. em 28.05.2002).

Logo, não pode o agravante transferir a terceiros a responsabilidade da obrigação estabelecida em juízo, não se podendo concluir pela perda de objeto da execução/cumprimento de sentença, nos termos do art. 794, I, do CPC, ante a ausência da satisfação efetiva e integral da obrigação determinada.

Confira-se mais uma decisão desta Corte Revisora:

Execução de sentença. Obrigação de fazer. Cumprimento integral. Extinção da obrigação. - Ante o cumprimento integral da obrigação de fazer, a extinção da execução é medida que se impõe, nos termos do art. 794, I, do CPC (Apelação Cível nº 1.0331.07.005248-4/001 - Comarca de Ipanhandu - Apelante: Alizise Maria da Silva, em causa própria - Apelados: Amauri Gonçalves da Fonseca e sua mulher - Relator: Des. Domingos Coelho - j. em 09.02.2011).

Nesse sentido, remanesce a responsabilidade do agravante pelo muro de arrimo que ruíu, não se sabe ao certo por qual motivo, ainda que não tenha o Município de Cataguases efetivado a devida fiscalização da obra, fato, não obstante, que não se pode extrair da documentação acostada ao instrumento, a despeito das fotografias de f. 12/20. Destaca o Julgador que:

Pelo que se depreende dos autos, o agravante chegou a construir o muro. Contudo, passados alguns meses o muro caiu, pelo que a situação continua a mesma, ou seja, o local precisa, com urgência, receber um muro de arrimo, para segurança dos moradores da via pública que se localiza na parte superior do barranco, bem assim para segurança do próprio imóvel do agravante, que fica na parte inferior. O agravante não trouxe ao processo, até o momento, qualquer justificativa no sentido de explicar as razões da queda do muro erguido (f. 306).

Consequentemente, deve ser mantida a decisão que intimou o executado a dar início à construção da obra, o que não retira do agravante a possibilidade de tomar as providências cabíveis em desfavor de José Heleno de Paula e Pedro Francisco dos Santos.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelo agravante.

DES. VIEIRA DE BRITO - De acordo com a Relatora.

DES. ELPÍDIO DONIZETTI - De acordo com a Relatora.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.