

## SENTENÇA

*Pedro Ricardo Apolinario De Oliveira x Brent Empreendimentos E Alimentacao Eireli*

### INFORMAÇÕES DO PROCESSO

**Número do Processo:** 0793069-88.2024.8.07.0016

**Tribunal:** TJDF

**Órgão:** 17ª Vara Cível de Brasília

**Data de Disponibilização:** 2025-04-23

**Tipo de Documento:** sentença

**Partes:**

- Pedro Ricardo Apolinario De Oliveira
- X
- Brent Empreendimentos E Alimentacao Eireli

**Advogados:**

- Cleiciana Rodrigues Brito (OAB/DF 65451)
- Pedro Ricardo Apolinario De Oliveira (OAB/DF 20649)
- Romildo Olgo Peixoto Junior (OAB/DF 28361)
- Sabrina De Jesus Lima (OAB/DF 80218)

### DECISÃO

Poder Judiciário da União TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS 17VARCVBSB 17ª Vara Cível de Brasília Número do processo: 0793069-88.2024.8.07.0016 Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) AUTOR: PEDRO RICARDO APOLINARIO DE OLIVEIRA REU: BRENT EMPREENDIMENTOS E ALIMENTACAO EIRELI REPRESENTANTE LEGAL: FABIO PEREIRA FONSECA AIRES SENTENÇA Cuida-se de ação de adjudicação compulsória, proposta por PEDRO RICARDO APOLINARIO DE OLIVEIRA em desfavor de BRENT EMPREENDIMENTOS E ALIMENTACAO EIRELI, partes devidamente qualificadas. O autor relata que adquiriu, em 06.6.2001, o imóvel descrito como LOFT DUPLEX, unidade 101, garagem 63/64, área privativa 58,05m², área total 109,23m², Madison Lofts e Studios, situado na QMSW 6, Lote 1, Setor Sudoeste, Brasília/DF. Aduz que a sociedade PAULO BAETA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA era proprietária de 40% (quarenta por cento) do imóvel e a ré BRENT EMPREENDIMENTOS E ALIMENTAÇÃO LTDA titular de 60% (sessenta por cento). Expõe que, somente no ano de 2022, buscou a transferência registral da propriedade, a qual fora obstada por ambas as sociedades, a justificar a propositura desta demanda. Requer, assim, a condenação da ré à lavratura



da escritura pública de compra e venda, para fins de transferência de sua fração ao nome do autor. Com a inicial foram juntados documentos nos IDs 214665740 a 215724418. Guia de custas e comprovante de recolhimento nos IDs 214665740 e 214665742. Citada, a ré apresentou contestação no ID 226429679 e documentos nos IDs 226432151 a 226432180, oportunidade na qual manifestara concordância com a adjudicação postulada, ressalvados os ônus sucumbenciais. Réplica no ID 228753040, oportunidade em que juntados novos documentos aos autos. A decisão de ID 228998918 intimou a ré para se manifestar sobre a aludida documentação, tendo esta assim procedido no ID 232138638, ocasião em que suscitou a litispendência com o processo 0812328-69.2024.8.07.0016. A decisão de ID 232679009 afastou a alegada litispendência. Vieram os autos conclusos. É o relatório. Decido. Dispõe o artigo 1.418 do Código Civil que 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. O Enunciado 239 do col. Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, preceitua que o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Compulsando os autos, verifico que o autor celebrou com a ré, em 06.6.2001, contrato de compra e venda do imóvel descrito à inicial (ID 214668197). Uma vez quitadas as obrigações autorais, deveriam as partes ter lavrado a respectiva escritura pública de compra e venda, para fins de registro no Ofício de Registro de Imóveis competente. Contudo, assim não procederam. Por outro lado, a ré aquiesceu com a pretensão autoral, a remanescer tão somente a controvérsia quanto aos ônus da sucumbência. Nesse contexto, a inércia do autor em promover a regularização do imóvel, por ele própria reconhecida em sua peça de ingresso, afigura-se como causa preponderante para a demora das partes em efetuarem o mencionado registro (ID 214665735, p. 3): Como a intenção inicial na aquisição do referido imóvel era a de mero investimento, não houve, por parte do ora requerente, a preocupação em efetuar a transferência da propriedade para o seu nome, a fim de evitar o pagamento desnecessário dos impostos e das taxas correspondentes. (...) Apenas em 2022 surgiu a necessidade de regularização da situação do imóvel em questão. (Grifou-se) Vale dizer, o autor evitou a transferência do imóvel por mais de 20 (vinte) anos, tão somente para abster-se do pagamento dos respectivos impostos e emolumentos. Assim, não há como atribuir à ré a responsabilidade pelos óbices erigidos à transferência postulada. É de se destacar que a mora imputada à ré decorre da indisponibilidade determinada nos autos 0704344-34.2021.8.07.0015, e não de resistência voluntária propriamente dita. Aliás, ainda que assim admitida, razão não assistiria ao autor, pois sua deliberada e desarrazoada mora sobrepõe-se à da ré. Em outras palavras, caso o autor houvesse adotado as medidas registras, a tempo e modo, o ajuizamento desta ação tornar-se-ia despiciendo. Tem-se



inequívoco, pois, que o autor deu causa à propositura desta demanda, a atribuir-lhe os ônus sucumbenciais, à luz do princípio da causalidade. Confira-se, a respeito, o seguinte aresto, prolatado por este E. TJDF: Direito Processual Civil. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Apelação. Honorários de sucumbência. Princípio da causalidade. Inação da parte apelante. Conduta desidiosa. Sentença mantida. I. Caso em exame: Trata-se de apelação interposta contra a sentença que condenou a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios de sucumbência, em razão do princípio da causalidade. A recorrente alega que o apelado deveria ser responsabilizado, porquanto deu causa à propositura da demanda. II. Questão em discussão: Discute-se a quem compete o pagamento dos honorários advocatícios de sucumbência, perquirindo-se qual das partes causou, com sua conduta, a propositura de adjudicação compulsória. III. Razões de decidir: Embora a autora tenha obtido êxito na demanda, foi ela quem deu causa à instauração da lide ao não diligenciar na transferência da propriedade do imóvel, após a quitação do financiamento e levantamento da hipoteca. A autora demorou mais de seis anos para tomar as providências necessárias, o que resultou na necessidade de ajuizar a ação para adjudicação compulsória do bem, haja vista o falecimento do promitente vendedor. IV. Dispositivo e tese: Apelação conhecida e não provida, mantendo a condenação da apelante ao pagamento dos honorários de sucumbência. Aplicação do princípio da causalidade. Honorários recursais fixados. (Acórdão 1975537, 0738759-51.2022.8.07.0001, Relator(a): ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 26/02/2025, publicado no DJe: 26/03/2025.) (Grifou-se) Ressalto que os emolumentos necessários para a perfectibilização da escritura pública de compra e venda deverão ser arcados pelo autor, na forma do artigo 14 da Lei 6.015/73, bem como o ITBI, nos termos do artigo 7º do Decreto 27.576, de 28 de dezembro de 2006 e do artigo 7º da Lei 3.830, de 14 de março de 2006. Por fim, este Juízo não dispõe de ingerência sobre os autos 0704344-34.2021.8.07.0015, tampouco competência para dispor sobre os atos ali praticados. Eventuais pedidos a ele relacionados deverão ser nele formulados. DISPOSITIVO Do exposto, nos termos do artigo 487, III, "a", do CPC, HOMOLOGO o reconhecimento do pedido, resolvo o mérito e julgo PROCEDENTE o pedido para CONDENAR a ré a promover os atos necessários à lavratura da escritura pública de compra e venda da sua fração (60%) no imóvel descrito como LOFT DUPLEX, unidade 101, garagem 63/64, área privativa 58,05m<sup>2</sup>, área total 109,23m<sup>2</sup>, Madison Lofts e Studios, situado na QMSW 6, Lote 1, Setor Sudoeste, Brasília/DF, matrícula 126.493 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, para fins de transferência ao nome do autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do trânsito em julgado desta sentença. Em razão da sucumbência e do princípio da causalidade, condeno o autor ao pagamento das custas e despesas do processo principal, bem como honorários advocatícios, estes ora arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC. Sentença publicada e registrada





eletronicamente. Após o trânsito em julgado, se nada mais for requerido, arquivem-se com as cautelas de estilo. \* Brasília, Distrito Federal. Datado e assinado eletronicamente. 5



ID DJEN: 259316865

Gerado em: 04/08/2025 17:09

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

Processo: 0793069-88.2024.8.07.0016

