



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

4º Câmara Cível

NPU: 0050324-58.2011.8.17.0810

Apelação Cível nº 0300515-2

Apelante: Hugo Steremberg

Apelados: Ademilton Gomes da Costa e Outro

Relator: Des. Tenório dos Santos

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. CONTRATO E PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECONVENÇÃO COM PEDIDO DE OUTORGA DE PROCURAÇÃO PÚBLICA. APELAÇÃO DO RECONVINTE. AUSÊNCIA DE PRÉVIA INTERPELAÇÃO DO DEVEDOR PARA CONSTITUÍ-LO EM MORA. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO SUBSTANCIAL. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. RECONVENÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO.

1. Inobstante o pagamento não ter sido efetuado na forma pactuada, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora. Precedentes STJ.
2. Procedente a reconvenção, em virtude do adimplemento substancial do contrato, poderá a obrigação ser extinta no montante da importância depositada e o saldo remanescente executado nos próprios autos, aplicando-se, por analogia, o §2º, do art. 899, do CPC.
3. Não demonstrada mínima prova da alegada imputação criminosa a justificar ofensa anormal e ensejadora de indenização por danos morais.
4. Reconvenção Parcialmente Procedente. Sentença Reformada.
5. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO.
6. DECISÃO UNÂNIME.



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº 0300515-2

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos autos de Apelação Cível nº 0300515-25, figurando como apelante Hugo Steremberg, e como apelados, Ademilton Gomes da Costa e Outro, ACORDAM os Desembargadores que compõem a 4ª Câmara Cível deste Tribunal, por unanimidade, **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo para, em reformado a sentença, julgar parcialmente procedente o pedido reconvenicional, a fim de declarar extinta a dívida até o montante depositado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), facultando ao credor promover a execução nos próprios autos, utilizando, por analogia, os termos do §2º do art. 899 do CPC. Restou afastado o pedido de outorga de escritura em favor do reconvinte e o pedido de danos morais. Sem honorários e custas, tudo na conformidade do relatório, do voto e demais peças que integram este julgado.

Recife, 23 de setembro de 2013.

Tenório dos Santos
Des. Relator



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

4ª Câmara Cível

NPU: 0050324-58.2011.8.17.0810

Apelação Cível nº 0300515-2

Apelante: Hugo Steremberg

Apelados: Ademilton Gomes da Costa e Outro

Relator: Des. Tenório dos Santos

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Hugo Steremberg nos autos da ação ordinária de imissão de posse c/c perdas e danos com pedido de antecipação de tutela, com reconvenção, proposta por Ademilton Gomes da Costa e Poliana Calixto da Silva Costa.

Narram os autores que arremataram o imóvel descrito na petição inicial e celebraram com o demandado contrato e promessa de compra e venda do referido imóvel (fls. 20/23), em 14.06.2010, pelo valor de R\$ 180.000,00, (cento e oitenta mil reais), parcelado em 12 cheques de R\$ 15.000,00, (quinze mil reais), cada, o primeiro no ato do contrato e os demais mensalmente, e o pagamento de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a título de despesas cartorárias. Contudo, de acordo com a narrativa apresentada na exordial, o cheque datado de 14.06.2011 fora sustado e os demais posteriores se encontravam sem fundos.

Diante disso, os vendedores ingressaram com a presente ação e pleitearam, liminarmente, a imissão de posse e condenação do demandado a desocupar o imóvel e a indenização por perdas e danos.

O requerido contestou a ação (fls. 70/79) e ingressou com reconvenção (fls. 89/92), alegando que não fora acordado qualquer quantia para pagamento de despesas cartorárias, que houve alteração da forma de pagamento da primeira parcela, devidamente quitada, e que, realizado o depósito consignado da segunda parcela, sustou os dois primeiros cheques. Informa que o demandante não depositou os demais cheques por inércia, tendo efetuado o depósito judicial (fls. 81/85) das demais parcelas, totalizando R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº 0300515-2

Discorre acerca da exceção do contrato não cumprido, da quebra da boa-fé objetiva, da ausência de constituição em mora e da inexistência de danos materiais e lucros cessantes.

Aduz que os autores é que teriam descumprido com as suas obrigações na avença, motivo pelo qual requereram que seja determinado o cumprimento da obrigação contratual, com remessa dos autos ao contador para apuração de eventual saldo complementar, a fim de que lhe seja outorgada procuração para transferência do aludido imóvel. Pugnou, ao final, pela condenação dos reconvindos ao pagamento de indenização por danos morais.

As autores replicaram às fls. 107/110 e apresentaram contestação à reconvenção (fls. 111/115), realizando o depósito judicial da quantia de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) às fls. 117/118. Através do petitório de fls. 154/155, requereram o julgamento antecipado da lide.

Ao sentenciar o feito, o juízo de primeiro grau julgou extinto o pedido inaugural, sem apreciação do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC, por inadequação da via eleita, condenando os autores ao pagamento das custas processuais, já adiantadas, e julgou improcedente os pedidos lançados na reconvenção, tendo o reconvinte sido condenado ao pagamento integral das custas processuais, já satisfeitas. Sem condenação em honorários por força da sucumbência recíproca.

Hugo Steremberg opôs embargos de declaração com efeitos infringentes às fls. 178/189, realizando depósito judicial do valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) a título de correção monetária das parcelas do contrato, do valor consignado, julgado improcedente nos termos da decisão de fls. 190/191.

Às fls. 194/2006, Hugo Steremberg interpôs o presente recurso de apelação e alega, em síntese, não haver qualquer impedimento para que os cheques fossem depositados e que, depois de realizado o depósito judicial dos valores elencados no contrato, os cheques foram sustados. Aduz ausência de constituição em mora e inadimplência contratual do apelado, em virtude de débitos anteriores de IPTU.



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº 0300515-2

Sustenta que não se negou a fazer depósito de eventual diferença de correção monetária, mas o magistrado a quo desconsiderou o pedido da contestação e da reconvenção para que o processo fosse encaminhado à contadoria judicial para calcular o valor relativo a essa diferença. Requer que seja determinada a realização do cálculo referente à atualização monetária estabelecida no contrato, para eventual apuração de diferença ou crédito, em razão do depósito judicial já efetuado (fls. 188), bem como determinada a transferência do registro imobiliário.

Pleiteia indenização por danos morais por ter sido acusado de prática de estelionato.

Por fim, pugna pelo provimento do recurso para, em reformando a sentença, julgar procedente a reconvenção em todos os seus termos.

Contrarrazões apresentadas às fls. 222/225, alegando a natureza procrastinatória do recurso e pela negativa de provimento.

É o relatório, no essencial.

À douta revisão.

Recife, 09/5/13.


Tenório dos Santos
Des. Relator



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

247

4ª Câmara Cível

NPU: 0050324-58.2011.8.17.0810

Apelação Cível nº 0300515-2

Apelante: Hugo Steremberg

Apelados: Ademilton Gomes da Costa e Outro

Relator: Des. Tenório dos Santos

VOTO DE MÉRITO

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Hugo Steremberg em face da improcedência do pedido reconvenicional nos autos da ação ordinária de imissão de posse c/c perdas e danos com pedido de antecipação de tutela, proposta por Ademilton Gomes da Costa e Poliana Calixto da Silva Costa.

Sustenta o apelante, então reconvinte, que firmada promessa de compra e venda de imóvel com o apelado, e pactuada a forma de pagamento em 12 (doze) cheques mensais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, iniciando em 15.06.2010, com termo final para pagamento em 15.05.2011, o contrato restou inadimplido por inércia do apelado em não depositar os cheques. Defende a ausência de constituição em mora e inadimplência contratual do apelado.

A sentença hostilizada julgou improcedente o pedido reconvenicional ao argumento de que além de adimplido o preço de forma manifestamente intempestiva, os valores foram pagos sem qualquer atualização monetária, o que inviabilizaria o pedido.

Em que pese a respeitável sentença, o inadimplemento do contrato nos termos pactuados não acarretou a sua rescisão em face da ausência da interpelação judicial do comprador/apelante.

Dispõe o parágrafo único de preço e condições do contrato e promessa de compra e venda de imóvel com cessão de direitos e obrigações (fls. 20/23), em litígio, que *'o não cumprimento dos pagamentos acima descritos, acarretará a rescisão do presente contrato, com a perda por parte do comprador dos valores por ventura já pagos'*.



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº 0300515-2

Não obstante o especificado na referida cláusula, necessária a interpelação judicial do inadimplente, constituindo-o em mora, para a resolução do contrato. O Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem entendimento nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. INTERPELAÇÃO. NECESSIDADE. MORA EX PERSONA. SÚMULA 76/STJ. CITAÇÃO INICIAL VÁLIDA. INAPLICABILIDADE DO ART. 219. PRECLUSÃO. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA NÃO INFIRMADOS. SÚMULA 182/STJ.

1. **Nos termos de pacífica jurisprudência desta egrégia Corte, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora. Precedentes.**

2. A matéria foi consolidada no enunciado da Súmula 76/STJ, segundo a qual **"A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor"**.

3. Há necessidade de prévia notificação para configuração da mora quando se trata da modalidade ex persona, porquanto, segundo assentado em precedentes do Superior Tribunal de Justiça, o disposto no artigo 219 do Código de Processo Civil versa somente acerca da mora ex re. Além disso, a citação inicial somente se presta a constituir mora nos casos em que a ação não se funda na mora do réu, hipótese em que esta deve preceder ao ajuizamento, e que não se coaduna com a situação ora tratada.
(...)

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 862646 / ES, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 11/12/2012).

No tocante ao adimplemento do preço, a discussão nos presentes autos se resume a definir se o pagamento afirmado pelo comprador/apelante deve prevalecer, para assim considerar quitado o contrato de compra e venda. Diante da prova produzida a resposta é afirmativa.

Com efeito, após detida análise da documentação juntada, constata-se que, em princípio, fora ajustado o pagamento em 12 (doze)



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº 0300515-2

cheques mensais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) cada, iniciando em 15.06.2010, com termo final para pagamento em 15.05.2011.

Inobstante o pagamento não ter sido efetuado na forma pactuada, em virtude da inércia do vendedor em constituir o apelante em mora, não há que se falar em desfazimento do contrato de promessa de compra e venda.

Restam incontroversos nos autos os seguintes fatos: (1) a primeira parcela fora paga da seguinte forma: R\$ 3.000,00 (três mil reais) em 15.06.2010, conforme recibo de fls. 24; R\$ 3.000,00 (três mil reais) em 16.06.2010, recibo de fls. 25; e depósito judicial de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) em 06.07.2010; o primeiro cheque fora sustado em face do pagamento parcial, documento de fls. 41; (2) segunda parcela paga integralmente através de depósito judicial em 27.07.2010, em virtude da ausência de depósito do segundo cheque; (3) a fotocópia dos 12 cheques foram colacionados às fls. 39/50 e comprovam que o primeiro fora sustado, conforme tese recursal, e os demais não foram sacados, corroborando a tese do apelante de inércia do apelado que não depositou os referidos cheques; (4) depósito judicial das demais parcelas da seguinte forma: R\$ 66.130,00 em 14.12.2011, R\$ 3.870,00 em 14.12.2011, R\$ 20.000,00 em 15.12.2011, R\$ 45.000,00 em 15.12.2011 e R\$ 15.000,00 em 16.12.2011, totalizando o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Observado que o pagamento fora integralizado quando da citação do demandado, ora apelante/reconvinte, e, repito, considerando a ausência de notificação anterior para constituição do comprador em mora, tais fatos, alegados e comprovados nos autos, são suficientes para a demonstração a quitação do preço e exigência de cumprimento do contrato.

Relativo à tese de inadimplemento contratual dos apelados, depreende-se da cláusula segunda do contrato que:

"O apartamento objeto do presente contrato deverá ser entregue ao promitente comprador, livre e desimpedido dos encargos com o agente financeiro, imposto predial e condomínio, até a presente data".



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº 0300515-2

Inequívoca a aquisição do imóvel pelo apelado em arrematação ocorrida em hasta pública, conforme carta de arrematação de fls. 51/52, no juízo trabalhista, tendo a arrematação o efeito de extinguir os ônus que incidem sobre o bem imóvel arrematado, passando este ao arrematante livre e desembaraçado dos encargos tributários, matéria de incompetência de apreciação por esta Câmara, em virtude da natureza obrigacional da promessa de compra e venda, deverá o apelado Ademilton Gomes da Costa cumprir referida cláusula contratual.

É preciso salientar que o fato constitutivo do direito do apelante está suficiente demonstrado na espécie.

Registro que os apelados, na contestação à reconvenção, como nas contrarrazões, limitaram-se a insistir na ausência de produção de prova do apelante, sem exibir alegações, provas ou indícios capazes de infirmar o convincente conjunto fático-probatório coligido com a exordial da reconvenção. Inconteste que os apelados não se desincumbiram do seu ônus, além de ingressarem com ação inadequada, colacionaram provas que corroboram com a tese recursal de inércia.

Destarte, considerando a natureza obrigacional da promessa de compra e venda, persiste o pacto a se exigir o cumprimento dos seus termos.

Outrossim, no tocante ao pedido de modificação da sentença para determinação de realização de cálculo referente à correção monetária, considerando o adimplemento do valor do contrato e em virtude do depósito judicial realizado em 15.10.2012, no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), a título de atualização monetária, comprovante de fls. 188, entendo que a apuração de eventual diferença de correção monetária dos valores consignados deverá ser realizada em liquidação de sentença, quando da liberação dos valores depositados.

Por fim, afirma o recorrente que faz jus à percepção de indenização por danos morais por ter sido acusado da prática de estelionato, configurando crime de calúnia.



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Tenório dos Santos

Apelação Cível nº 0300515-2

A insurgência do apelante neste ponto não prospera. Consoante bem delimitado na sentença, não consta nos autos a mínima prova da alegada imputação criminosa a justificar a condenação dos requeridos ao pagamento da indenização reivindicada, sendo realizado pedido de forma genérica neste recurso. Eventual dissabor experimentado por qualquer das partes decorreu de discussão razoável acerca de obrigações contratuais assumidas, não restando caracterizado qualquer ato que implicasse em ofensa anormal e ensejadora de indenização por danos morais.

Impõe-se ao julgador interpretar e suprir o contrato, resguardando a boa-fé objetiva exigida como norma de conduta leal dos contratantes. Devidamente comprovado que os cheques não foram sacados pelo vendedor e integralizado o pagamento antes da constituição em mora do comprador, a ser objeto de correção quando da liquidação da sentença, considerando os valores depositados, recusada a outorga da procuração pública para aperfeiçoamento do negócio, conclui-se pela procedência parcial da reconvenção.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo para, em reformando a sentença, julgar parcialmente procedente o pedido reconvenicional para declarar cumprida a obrigação contratual assumida pelo apelante, determinando, em face dos valores depositados, que a apuração de eventual diferença de correção monetária deverá ser realizada em liquidação de sentença, impondo aos apelados outorgar procuração pública para transferência do imóvel descrito na inicial no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a contar do trânsito em julgado.

É como voto.

Recife

08/05/13


Tenório dos Santos
Des. Relator



Poder Judiciário
Estado de Pernambuco
Tribunal de Justiça
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

JS
✓

4ª Câmara Cível

Apelação Cível nº 300515-2

Apelante: Hugo Steremberg

Apelado: Admiltom Gomes da Costa e Outro

Revisora substituta: Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues

VOTO-REVISÃO

Consta dos autos que Admilton Gomes da Costa adquiriu em hasta pública o imóvel objeto do litígio e o renegociou com o antigo proprietário, Hugo Steremberg, ficando pactuado entre as partes (contrato de promessa de compra e venda fl. 20/22) que o pagamento, no valor de R\$180.000,00(cento e oitenta mil reais), seria efetuado em 12(doze) parcelas iguais e sucessivas de R\$15.000,00(quinze mil reais), representadas por 12 cheques emitidos por terceiro, vencendo a primeira no ato da negociação, ou seja, em 14/06/2010, conforme cópias anexadas aos autos. (fls. 39/50).

Alega o autor que em razão do negócio, recebeu da parte ré, além de doze cheques representativos das parcelas, a importância de R\$6.000,00(seis mil reais), em espécie – sendo R\$3.000,00(três mil reais) em 15.06.2010 e o restante em 16.06.2010, para supostas despesas cartorárias.

Alega, também que o primeiro cheque, apresentado ao banco, em 21.06.2010, foi devolvido em razão de uma contraordem e que esse fato, aliado à informação de que não havia lastro em relação aos demais títulos, acarretaram a rescisão do contrato.

Na sequência, ajuizou a ação de imissão de posse, devido à resistência do réu para desocupar o imóvel.

O réu contestou o pedido e, em sede de reconvenção, confirmou o negócio, os valores e a forma de pagamento, mas negou a alegação de impontualidade e de ausência de provisão de fundos em relação aos cheques, afirmando que teria havido novação do contrato a respeito do pagamento da primeira parcela, que seria efetuado em espécie.

Afirma também que as duas parcelas de R\$3.000,00(três mil reais), não se destinavam a despesas cartorárias, consoante alegou o autor, mas seriam parte do pagamento da primeira parcela e que o Autor recebeu os R\$6.000,00(três mil reais), recusando-se depois a receber o restante e apresentou o cheque ao banco.

Em razão de contraordem o cheque foi devolvido e o valor remanescente de R\$9.000,00(nove mil reais), relativo à primeira parcela, foi consignado em 06.07.2010.

JS



**Poder Judiciário
Estado de Pernambuco
Tribunal de Justiça
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves**

Sustenta também que o autor não apresentou o cheque representativo da segunda parcela, sendo consignado o respectivo valor. E também não teria apresentado os demais cheques, o que afastaria a alegação de ausência de provisão de fundos.

Submetida a controvérsia à apreciação judicial, o MM. Juiz extinguiu a ação de imissão de posse, por inadequação da via eleita e julgou improcedente o pedido reconvenicional de declaração de cumprimento integral da obrigação c/c transferência da titularidade do bem e indenização, sob o fundamento de intempestividade dos depósitos.

Insatisfeito com o teor da decisão, o réu-reconvinte alega em suas razões, 194/206, que efetuou, inicialmente, o depósito das duas primeiras parcelas e, após a citação, depositou o restante com as correções legais, por isso teria direito à transferência de titularidade do bem, além de indenização pelo suposto descumprimento de cláusula contratual por parte do autor-reconvindo, relativa à entrega do bem livre de ônus, assim como, por danos morais.

Defende que não houve impontualidade no pagamento, mas injusta recusa do credor em receber os valores pactuados e que a descontinuidade dos depósitos, assim como a retomada somente após a citação não impediria a declaração de cumprimento da obrigação, ante a ausência de interpelação, ou qualquer ato do autor-reconvindo para a constituição da mora, a qual somente teria se verificado a partir do ato citatório.

Nestes termos, requer o acolhimento do recurso, com julgamento procedente do pedido formulado na reconvenção.

Examino.

1. AUTONOMIA DA RECONVENÇÃO

Inicialmente, cabe esclarecer que a reconvenção, devido a sua natureza autônoma, não está atrelada ao destino da ação principal. Para tramitar, regularmente, basta que exista conexão entre o seu objeto e a causa de pedir ou o pedido da ação originária.

No caso, a demanda reconvenicional objetiva extinguir a obrigação com base em cumprimento integral do contrato, tema que guarda pertinência com a questão discutida na ação de imissão de posse ajuizada pelo autor, cuja matéria de fundo é o inadimplemento contratual.

Logo, a extinção da ação principal, ainda que por inadequação da via eleita, não constitui óbice ao conhecimento da reconvenção, por serem conexos os fatos discutidos em ambas as demandas.

No tocante ao mérito, a controvérsia está relacionada à caracterização da mora e a validade dos depósitos como instrumentos de liberação do devedor.

yzn



Poder Judiciário
Estado de Pernambuco
Tribunal de Justiça
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

253
R

2. MORA E VALIDADE DO CONTRATO

Em se tratando de compromisso de compra e venda de imóvel, a jurisprudência do STJ, interpretando norma prevista no nº 745/69, firmou entendimento no sentido de exigir a prévia interpelação do devedor como condição para constituí-lo em mora, ainda que exista cláusula resolutiva expressa no contrato. A regra objetiva conceder ao devedor a oportunidade de pagar o débito, assegurando a manutenção do contrato.

Sobre o tema, conferir os seguintes precedentes:

Processual civil. Ação de rescisão de promessa de compra e venda, cumulada com pedido de reintegração de posse. Cláusula resolutiva expressa. Ineficácia. Necessidade de prévia interpelação para constituição do devedor em mora. Decreto-lei nº 745/69, art. 1º. Aplicação imediata. I - "A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor" (Súmula 76/STJ). II - A exigência de notificação prévia, instituída pelo art. 1º do Decreto-lei nº 745/69, para a constituição em mora do devedor, tem aplicação imediata, por se tratar de norma de direito processual. III - A falta de interpelação para constituição da mora acarreta a extinção do processo. IV - Recurso especial conhecido e provido. (REsp 45.845/SP, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2002, DJ 23/09/2002, p. 350)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INTERPELAÇÃO PRÉVIA DO DEVEDOR. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO POR ELE PROPOSTA ANTERIORMENTE, JULGADA IMPROCEDENTE EM SEDE DE AÇÃO RESCISÓRIA. DECRETO-LEI N.º 745, DE 07.08.69. - Verificada a mora "ex re" do compromissário-comprador, impõe-se ao promitente-vendedor promover a sua prévia interpelação nos termos do disposto no art. 1º do Dec. Lei n. 745, de 07.08.69. A circunstância de haver sido desacolhida a ação consignatória proposta pelo compromissário-comprador em sede de ação rescisória importa tão-somente no reconhecimento da mora "ex re". Em face do tempo transcorrido, é exigível que a constituição em mora se faça através de prévia interpelação. Precedente da Quarta Turma. Recurso especial não conhecido. (REsp 261.533/MG, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 07/08/2001, DJ 19/11/2001, p. 280.g.n)

Por outro lado, para a rescisão desse tipo de contrato, além da prova do inadimplemento da obrigação por uma das partes, exige-se a manifestação do Poder Judiciário a respeito da questão. A simples verificação da mora *ex re* não é suficiente para produzir tal efeito.

Assim, não se operando automaticamente a rescisão do contrato com o vencimento da obrigação, evidente que, no caso em exame, o pacto continua válido, restando avaliar se os depósitos efetuados pelo devedor são suficientes para liberá-lo da obrigação assumida contratualmente.

3. PAGAMENTO /LIBERAÇÃO

No tocante à extinção da obrigação, o Art. 304 dispõe que "Qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor".

YJA



**Poder Judiciário
Estado de Pernambuco
Tribunal de Justiça
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves**

Assim, para se liberar da obrigação, havendo recusa indevida do credor, cabe ao devedor se valer dos instrumentos que a lei coloca ao seu dispor para o pagamento compulsório, tanto no âmbito judicial, como extrajudicialmente, adotando as seguintes providências, conforme dispõe o art. 890 do CPC, *in verbis*:

Art. 890. Nos casos previstos em lei, poderá o devedor ou terceiro requerer, com efeito de pagamento, a consignação da quantia ou da coisa devida.

§ 1º Tratando-se de obrigação em dinheiro, poderá o devedor ou terceiro optar pelo depósito da quantia devida, em estabelecimento bancário, oficial onde houver, situado no lugar do pagamento, em conta com correção monetária, **cientificando-se o credor por carta com aviso de recepção, assinado o prazo de 10 (dez) dias para a manifestação de recusa.(g.n)**

§ 2º Decorrido o prazo referido no parágrafo anterior, sem a manifestação de recusa, reputar-se-á o devedor liberado da obrigação, ficando à disposição do credor a quantia depositada.

§ 3º **Ocorrendo a recusa**, manifestada por escrito ao estabelecimento bancário, o devedor ou terceiro poderá propor, dentro de 30 (trinta) dias, a ação de consignação, instruindo a inicial com a prova do depósito e da recusa.(g.n)

§ 4º Não proposta a ação no prazo do parágrafo anterior, **ficará sem efeito o depósito, podendo levantá-lo o depositante. (g.n)**

Art. 891. Requerer-se-á a consignação no lugar do pagamento, cessando para o devedor, tanto que se efetue o depósito, os juros e os riscos, salvo se for julgada improcedente.

No caso, o réu reconvinte usou ambas as modalidades – administrativa e judicial –, mas não prosseguiu com qualquer delas, pois embora tenha consignado extrajudicialmente uma parte do valor relativo à primeira parcela, bem como o valor integral da segunda, não trouxe aos autos prova da notificação do credor, conforme exigência legal.

Também, não há que falar em presunção legal de quitação destas parcelas se não há prova de que o credor foi cientificado corretamente.

Neste sentido: “A presunção legal de quitação da dívida, derivada da não recusa do credor ao depósito efetivado pelo devedor, **repousa na manifestação tácita de aceitação do depósito pelo beneficiário, manifestação esta que por seu turno pressupõe seja ele direta e corretamente cientificado (art. 890, §§ 1º e 2º)”...** (RT 739/318, In Código de Processo Civil e legislação processual/ Theotônio, José Roberto F. Gouveia, Luiz Guilherme Aida Bonaldi, c/colaboração de João Francisco Naves da Fonseca, 43. ed. atual. e refor. – São Paulo: Saraiva, 2011, p. 957. (g.n).

gfr



**Poder Judiciário
Estado de Pernambuco
Tribunal de Justiça
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves**

254
R

Além disso, a ação consignatória posteriormente ajuizada foi extinta, prematuramente, por não ter sido atendida a determinação de emenda da inicial – atribuição de valor da causa e pagamento das custas complementares – não se estabelecendo a triangularização processual.

Em consequência, o depósito efetuado ficou sem efeito, consoante previsão do §4º do art. 890 do CPC, restabelecendo-se a obrigação em todos os seus termos.

A perda de eficácia do depósito leva a conclusão de que a primeira parcela, vencida em 14.06.2010, foi paga apenas parcialmente, com a entrega ao credor de duas parcelas no valor de R\$3.000,00(três mil reais), em espécie, nos dias 15 e 16, seguintes ao vencimento do título, conforme recibos de fls. 24/25, não se podendo considerar como pagamento a consignação do saldo remanescente, R\$9.000,00(nove mil reais), ocorrida em 06.07.2010, conforme documento de fls. 26, ante a ausência de notificação do credor.

Pelo mesmo motivo – ausência de prova de notificação do credor – não vale como pagamento a consignação do valor da segunda parcela, vencida em 14.07.2010.

Por outro lado, os recibos (24/25) não comprovam a alegada modificação das condições inicialmente pactuadas, tampouco permitem concluir que seria injusta a recusa do credor, servindo apenas para provar o pagamento de R\$6.000,00(seis mil reais), como parte do valor do cheque relativo à primeira parcela.

Assim, diante da ausência de notificação do credor acerca da consignação, não há como considerar a mora do credor, tampouco se pode reputar cumprida a obrigação por parte do réu, uma vez que os depósitos foram efetuados unilateralmente, à revelia do credor, que nunca foi cientificado acerca de tais depósitos na seara administrativa ou citado na esfera judicial, ficando SEM EFEITO tais depósitos.

Já os depósitos (fls. 81/85) efetuados após a citação – na ação de imissão de posse – também não correspondem ao valor estipulado na avença, nem há possibilidade de complementação pelas duas primeiras parcelas – objeto da consignatória -, uma vez que estas não podem ser consideradas para efeito de pagamento, devido à ausência de triangularização processual naquele âmbito. Dessa forma, não merece retoque a sentença neste ponto.

No que se refere ao pedido indenizatório, o réu-reconvinte alega ofensa de ordem material e moral.

O dano material seria decorrente de suposto descumprimento da cláusula segunda do contrato, redigida nos seguintes termos:

YPR



**Poder Judiciário
Estado de Pernambuco
Tribunal de Justiça
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves**

"CLAUSULA SEGUNDA: o apartamento objeto do presente Contrato deverá ser entregue ao promitente comprador, livre e desimpedido dos encargos com o agente financeiro, imposto predial e condomínio, até a presente data".

Alega que o autor entregou o imóvel sem quitar as dívidas anteriores relativas ao imposto predial.

A suposta ofensa moral funda-se em nas declarações do autor no sentido de que réu ter-lhe-ia entregue cheques sem suficiente provisão de fundos.

Tais pretensões, contudo, não merece acolhimento.

No que se refere ao dano material, porque o réu-reconvinte não provou que cumpriu sua parte na avença, consoante se expôs acima, não podendo exigir do autor-reconvindo a observância de tal cláusula.

Depois, não se pode perder de vista que o imóvel em questão sempre esteve ocupado pelo réu-reconvinte, não sendo razoável seu pedido de indenização por obrigações contraídas no período em que o imóvel lhe pertencia.

Por outro lado, o próprio contrato em sua cláusula terceira estabelece que "as dividas existentes de impostos e taxas serão de responsabilidade do comprador". Dessa forma, não há se falar em descumprimento contratual por parte do autor reconvindo acerca desse tema.

O dano moral, igualmente, não resta configurado, pois a afirmações expressas nas peças processuais do autor-reconvindo constituem mera narração de fatos, incapazes de gerar a ofensa alegada.

Com efeito, ausente o dano, inexistente dever de indenizar.

Com estas considerações, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo a sentença em todos os seus termos.

Recife, 08.08.2013


Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues
Relatora substituta



QUARTA CÂMARA CÍVEL	
Apelação Cível nº:	300515-2
Apelante:	Hugo Steremberg
Apelados:	Ademilton Gomes da Costa e Outro
Relator:	Des. Francisco Manoel Tenório dos Santos
VOTO DE VISTA	

Conforme relatado, os recorridos ajuizaram ação de imissão de posse, fundamentando seu pedido no suposto inadimplemento contratual do recorrido.

Devidamente citado, o demandado ofertou reconvenção, pleiteando o reconhecimento dos depósitos e o conseqüente reconhecimento da extinção da obrigação.

Certamente, a ação proposta não é a via eleita para se pretender rescindir o contrato de compra e venda, motivo pelo qual, caracterizada se encontra a falta de interesse processual do autor, tudo em conformidade com o que foi decidido na sentença.

Por outro lado, tendo em vista a autonomia da ação reconvenicional, torna-se irrelevante a carência da ação principal, devendo a reconvenção prosseguir e receber julgamento de mérito, se presentes as condições da ação e pressupostos processuais.

Feita esta breve consideração, tem-se que o ponto fulcral a ser decidido nesta sede recursal consiste em verificar a validade dos depósitos como forma de liberação da obrigação.

O réu/reconvinte, ora recorrente, celebrou compromisso de compra e venda com os recorridos de imóvel residencial, ficando pactuado entre as partes que o pagamento, no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), seria efetuado em 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), representadas por 12 (doze) cheques, vencendo a primeira no ato da negociação, em 14/06/2010.

Conforme consta do voto da relatoria, diante dos documentos colacionados aos autos, restaram incontroversos os seguintes fatos:

1) a primeira parcela fora paga da seguinte forma: R\$ 3.000,00 (três mil reais) em 15/06/2010 (ver recibo de fls. 24); R\$ 3.000,00 (três mil reais) em 16/06/2010 (recibo de fls. 25); R\$ 9.000,00 através de depósito de consignação em instituição financeira oficial, no dia 06/07/2010 (v. fls. 26);

2) segunda parcela paga integralmente por meio de depósito consignatório em 27/07/2010 (fls. 28);

3) depósito judicial, após a citação na presente ação ordinária, das demais parcelas nos seguintes valores: a) R\$ 66.130,00 e R\$ 3.870,00 em 14/12/2011 (fls. 84/85); b) 45.000,00 e 20.000,00 em 15/12/2011 (fls. 82/83) e c) 15.000,00 em 16/12/2011 (fls. 81), que totalizam o montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Como é cediço, o depósito judicial existe como meio para a efetivação da tutela jurisdicional, a fim de que o processo realize a função social de proporcionar, tanto quanto possível, tudo o que a parte espera conseguir pela realização do direito.

A jurisprudência entende que, em se tratando de ação ordinária, é de ser admitido, em caráter incidental, o depósito judicial dos valores controvertidos, já que a referida medida não acarretará prejuízo a nenhuma das partes, evitando que o obrigado incorra em mora, com seus nefastos efeitos, além de garantir a celeridade e efetividade do processo.

Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL – AGRAVO DE INSTRUMENTO – PEDIDO DE DEPÓSITO JUDICIAL EM AÇÃO DE RITO ORDINÁRIO – POSSIBILIDADE. I – Embora inacumuláveis uma ação ordinária e uma consignatória, é possível a formulação de pedido incidental de depósito, em ação que segue o procedimento ordinário, em benefício da celeridade e efetividade do processo. II – Agravo provido (TRF 2ª Região, 12ª Vara Federal, Relator Des. Carreira Alvim, julgado em 04/08/2003)

Assim, no que se refere ao depósito realizado nos presente autos (R\$150.000,00), há que se reconhecer a legitimidade do pagamento.

Quanto às duas primeiras parcelas – objeto de ação consignatória e de depósito extrajudicial em instituição financeira oficial – é certo que não podem ser consideradas para efeito de pagamento, devido à extinção sem resolução do mérito da ação de consignação, bem como da ausência de notificação do credor, exigência prevista no §4º do art. 890 do CPC art. para dar validade ao

Todavia, em respeito ao princípio da celeridade processual e diante da boa-fé do adquirente que desde o início revela a intenção de quitar o preço acordado, tenho que deve ser aplicada ao caso a regra prevista no §2º do art. 899, *in verbis*:

Art. 899: (...)

§ 2º : *A sentença que concluir pela insuficiência do depósito determinará, sempre que possível, o montante devido, e, neste caso, valerá como título executivo, falcutado ao credor promover-lhe a execução nos mesmos autos.*

O C. Superior Tribunal de Justiça, enfrentando situação semelhante, já firmou o entendimento de que:

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. Interpretação do contrato. Insuficiência do depósito. 1. A ação de consignação em pagamento admite o exame da validade e da interpretação de cláusulas contratuais, uma vez que se trata hoje de instrumento processual eficaz para dirimir os desentendimentos entre as partes a respeito do contrato, em especial do valor das prestações. 2. A insuficiência do depósito não significa mais a improcedência do pedido, quer dizer apenas que o efeito da extinção da obrigação é parcial, até o montante da importância consignada, podendo o juiz desde logo estabelecer o saldo líquido remanescente, a ser cobrado na execução, que pode ter curso nos próprios autos. Art. 899 do CPC. Recurso não conhecido. (Resp 448602/SC, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2002, DJ 17/02/2003, p. 292)

Diante disso, considero extinta a obrigação parcialmente, até o montante da importância consignada (R\$ 150.000,00), restando o saldo líquido de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a ser cobrado na execução, que pode ter curso nestes próprios autos.

Ademais, ainda que não seja acolhida a tese acima explanada, não se deve olvidar que, no direito pátrio, o adimplemento substancial, embora não tenha sido expressamente consagrado, vem sendo aplicado a partir da interpretação sistemática dos princípios da boa-fé objetiva, da função social dos contratos e da vedação ao enriquecimento sem causa, todos previstos no Código Civil de 2002.

A teoria do adimplemento substancial atua como instrumento de equidade colocado à disposição do intérprete, impondo que, nas hipóteses em que a extinção da obrigação pelo pagamento esteja muito próxima do final, exclua-se a possibilidade de resolução do contrato ou de busca e apreensão do bem, permitindo-se tão-somente a proposição da ação de cobrança do saldo em aberto.

Nesse sentido, colaciono os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL PARA AQUISIÇÃO DE VEÍCULO (LEASING). PAGAMENTO DE TRINTA E UMA DAS TRINTA E SEIS PARCELAS DEVIDAS. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. AÇÃO

jurídica às relações consumeristas, que é consagrada pela teoria do adimplemento substancial, adotada para proteger o consumidor pelo princípio da boa-fé objetiva, que, sem embargo, deve ser aplicado ao caso dos autos. A teoria do adimplemento substancial atua como instrumento de equidade, impondo que, nas hipóteses em que a extinção da obrigação pelo pagamento esteja muito próxima do final, exclua-se a possibilidade de resolução do contrato e busca e apreensão do bem, permitindo-se tão-somente a propositura da ação de cobrança do saldo em aberto. Prejudicado o pedido de indenização por perdas e danos Os honorários advocatícios arbitrados na origem no valor de R\$ 800,00 merecem ser mantidos, uma vez que atendem aos pressupostos elencados no artigo 20, §§ 3º e 4º, do CPC. DUPLA APELAÇÃO. APELAÇÕES DESPROVIDAS. (Apelação Cível Nº 70035463553, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Newton Carpes da Silva, Julgado em 27/09/2012)

Vale registrar, mais uma vez, que o comportamento do reconvinte/apelante, desde o início da ação, não foi no sentido de esquivar-se da dívida, chegando a depositar em favor do autor/apelante a considerada quantia de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), além da correção monetária, R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), conforme documento de fls.188.

Por fim, resta-me examinar o pedido de indenização por danos morais atribuídos à suposta acusação da prática de estelionato, por ter o réu/reconvinte emitido cheques sem suficiente provisão de fundos.

Entende-se por dano moral em sentido estrito a dor, o vexame, o sofrimento ou a humilhação que, fugindo à normalidade, interfere intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar.

No caso ora retratado, tenho que a situação narrada na peça do autor/reconvindo constituem mera narração de fatos, incapazes de gerar a ofensa alegada pelo apelante.

Por tais razões, **dou parcial provimento ao recurso**, para acolher, **em parte**, o pedido reconvencional, declarando extinta a obrigação até o montante da importância consignada (R\$ 150.000,00), determinando, por conseguinte, o saldo remanescente de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), restando facultado ao credor promover-lhe a execução nestes próprios autos, nos termos do § 2º do art. 899 do CPC.

Outrossim, mantenho os demais pontos da sentença vergastada, no que tange à improcedência do pedido de indenização por danos morais.

É como voto.

Recife, 15 de Agosto de 2013

Eurico de Barros Correia Filho
Desembargador



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

QUARTA CÂMARA CÍVEL – 08 08 2013
APELAÇÃO Nº 300515-2 – JABOATÃO DOS GUARARAPES
APELANTE: HUGO STEREMBERG
APELADO: ADEMILTON GOMES DA COSTA E
POLIANA CALIXTO DA SILVA COSTA
RELATOR: DESEMBARGADOR FRANCISCO TENÓRIO
REVISORA: DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM

RELATÓRIO NOS AUTOS, FLS. 234-236.

DR. JOSÉ CARLOS DE ARRUDA DANTAS – OAB-PE Nº 16815
REPRESENTANDO O APELANTE HUGO STERIMBERG.

Excelentíssimo Desembargador Eurico de Barros Correia, Presidente da 4ª Câmara Cível, Excelentíssimo desembargador Tenório dos Santos, relator do presente processo, Excelentíssima Desembargadora Virgínia Gondim, revisora deste feito.

Trata-se de recurso de apelação Nº 300515-2 ofertado por Hugo Steremberg contra sentença do juízo da 3ª Vara Cível da comarca de Jaboatão dos Guararapes que julgou extinto, sem apreciação meritória na forma do art. 267, IV, do CPC, o pleito de emissão de posse requerido por Ademilton Gomes da Costa e Poliana Calixto da Silva Costa, devidamente qualificados nos autos, decisão esta que transitou em julgado por não ter sido, neste particular, objeto de apelo. Contudo, havia também no feito um pleito reconvenicional, como dito pelo relator, ofertado às fls. 89-92, por Hugo Steremberg, identificado também nos autos e que fora este pleito julgado improcedente pela douta magistrada e, sendo este objeto da presente apelação.

No entender da julgadora a quo, embora reconhecida pela autonomia da reconvenção em face da ação principal na forma do art. 317 do CPC, ela entendeu que não poderia dar como cumprido a obrigação contratual preteritamente assumida pelos apelados Ademilton Gomes da Costa e Poliana Calixto da Silva Costa, haja vista que, no entender dela, o depósito das demais parcelas fora feito após o ingresso em juízo da ação de imissão de posse, e não havia sido feito de forma atualizada. É contra essa decisão que foi ofertado especificamente o recurso de apelação.

Contudo, para uma melhor compreensão da presente demanda faz-se necessário tecer alguns comentários iniciais. O ora apelante, Hugo Steremberg, teve o seu imóvel residencial leiloado perante a Justiça do Trabalho e arrematado pelo Sr. Ademilton Gomes da Costa e esposa, tendo o apelante procurado os arrematantes e ofertado uma proposta de compra do citado imóvel pelo valor de 180 mil reais em doze parcelas mensais iguais e sucessivas, cada uma de 15 mil reais. A primeira foi paga de forma dividida a pedido das partes, com depósito em conta corrente; o segundo cheque foi



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

substituído também por um depósito em conta corrente e as demais parcelas nunca foram depositadas, nenhum dos cheques foi apresentado, nem sustados até o oferecimento da demanda de imissão de posse.

Quando citado na presente demanda de imissão de posse, no momento de oferecer a sua defesa, sua contestação, o apelante ofereceu também o pleito reconvenicional ao qual foi acompanhado das guias de comprovantes de depósito dos demais valores referentes às parcelas ainda em aberto. Ou seja, depositando os 150 mil reais que faltavam e postulando que o juízo determinasse à contadoria que abrisse prazo para realização da atualização monetária, onde se comprometeria a cumprir para que seu pleito reconvenicional fosse julgado procedente.

A douta julgadora, passando por cima desse pleito, julgou improcedente a demanda sem examinar a questão.

Ora, Excelências, o objeto da presente demanda aqui é fácil e até complexo ao mesmo tempo. É fácil porque a discussão não tem uma profundidade maior; e complexo porque nos coloca diante de uma situação prática e do dia a dia do direito, que é o que deve prevalecer - a questão formal ou a questão material? A douta magistrada entendeu, porque os depósitos não foram feitos mês a mês nos seus exatos momentos aprazados, mas o foram no momento em que o réu foi citado na ação de imissão de posse, cumpridos integralmente, que ela não poderia conhecer daquele pedido, mesmo havendo por parte do reconvindo um pedido para complementação da eventual correção monetária.

Então a douta magistrada julgou improcedente a ação reconvenicional, por entender, por uma questão meramente formal, que não podia conhecer porque a obrigação principal não fora cumprida na forma aprazada no contrato de promessa de compra e venda.

Nesse sentido, eu peço vênica para ler o que diz o art. 315 do CPC: "O réu pode reconvir ao autor no mesmo processo toda vez que a reconvenção seja conexa com a principal ou com fundamentos da defesa". A única exigência que o CPC faz para que haja reconvenção é que haja uma conexão entre a defesa do réu e o processo principal, e resta evidente que há essa reconvenção, então não há nenhuma razão para que não fosse examinada a presente reconvenção e a presente reconvenção nada mais é do que o pedido de obrigação de fazer ou uma demanda de tentativa de forçar o cumprimento de uma obrigação de fazer no intuito de que os ora apelados cumprissem aquilo que foi fixado, aprazado no contrato de promessa de compra e venda, qual seja, a transferência de titularidade do bem.

Como eu disse, o pagamento do objeto principal foi feito, fls. 81-85 e vem destacado na sentença. A questão da correção monetária foi feita em sede de embargos declaratório já que a magistrada não deu oportunidade antes da sentença para que fosse feita naquele momento e, não há nenhum empecilho



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

para que seja conhecido por esse tribunal na presente reconvenção e que seja ela julgada no seu mérito para reformar a sentença e reconhecer o cumprimento, por parte do apelante, de todas as cláusulas fixadas no contrato de compra e venda e aí outorgar-lhe o direito de ter a sua propriedade adquirida e paga, conforme fixado no contrato e, estabelecesse um prazo para que os apelados compareçam em cartório e venham passar a procuração fixada no contrato de compra e venda, ou outorgando a esse juízo a outorga, ela é judicial, para que a escritura de compra e vendas seja feita diretamente em nome dos apelantes. Em síntese era apenas isso. Muito obrigado.

VOTO DO RELATOR, FLS. 247-251 DOS AUTOS.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Eu pergunto a Vossa Excelência: o juiz concedeu dano moral?

DESEMBARGADOR FRANCISCO TENÓRIO (RELATOR)

Não, não concedeu, o juiz julgou improcedente a reconvenção.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Certo, e Vossa Excelência está reformando – e por que o parcial provimento?

DESEMBARGADOR FRANCISCO TENÓRIO (RELATOR)

É porque ele queria danos morais.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Não, ele está dando parcial provimento porque na reconvenção o réu Hugo Steremberg, que agora é apelante, ele pediu para que na reconvenção, disse assim: "Eu não fui constituído em mora, eu agora na hora que estou sendo citado estou depositando o valor restante que é R\$ 150 mil reais e, portanto, minha obrigação está cumprida e na medida em que minha obrigação está cumprida eu quero que o vendedor outorgue a escritura pública definitiva. Aí o Doutor Tenório está reconsiderando que houve esse pagamento. Houve depois a correção monetária de dos R\$ 22 mil que ele só depositou em embargos de declaração e está mandando agora como se fosse uma adjudicação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Cumpriu a obrigação, cumprimento de obrigação é adjudicação compulsória do imóvel.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

É isso.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Está certo, está bem entendido o voto do relator, colho voto da revisora.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Eu vou pedindo todas as vênias ao desembargador Relator e vou divergir do posicionamento por ele adotado.

O voto se encontra nos autos, fls. 252-254v dos autos.

DESEMBARGADOR FRANCISCO TENÓRIO (RELATOR)

A questão é que ele não foi notificado, não houve notificação. O que eu levei em consideração mais é que está depositado o valor de R\$ 150 mil reais e ele depois ainda fez o depósito de R\$ 22 mil referente à possível correção monetária.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Está em discussão. Tem dois aspectos, vou pedir esclarecimento, o desembargador Tenório já esclareceu, porque não houve notificação para constituição em mora. Eu vou pedir vista, mas quero algum esclarecimento antes, embora vá olhar no processo. Não houve notificação na constituição?

DESEMBARGADOR FRANCISCO TENÓRIO (RELATOR)

Não, não houve..



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Outra coisa que quero dizer, hoje o direito evoluiu que é para simplificar o formalismo. Em um julgamento emblemático que eu participei na 2ª Câmara Cível foi justamente sobre isso, o cidadão não consignou, não fez uma ação de consignação, mas depositou na ação ordinária o valor de débito dele e hoje eu encontrei jurisprudência recente de que aquilo ele efetuou o pagamento. Só trago para reflexão isso.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Mas, Doutor Eurico, nesse caso não foi assim porque o valor total é R\$ 180.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Não, eu estou dizendo somente isso, não sei se assenta a hipótese, mas eu vou pedir vista porque na verdade eu não tenho condições de proferir esse julgamento, mas eu trago aí esses dois aspectos que são relevantes para o julgamento, mas tenho que verificar nos autos se houve realmente o pagamento ou não.

DECISÃO:

"APÓS O VOTO DO RELATOR, DANDO PARCIAL PROVIMENTO AO APELO APENAS PARA NÃO ACOLHER O DANO MORAL E DA REVISORA, NEGANDO PROVIMENTO, PEDIU VISTA O DES. EURICO DE BARROS".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

QUARTA CÂMARA CÍVEL – 15 08 2013
APELAÇÃO Nº 300515-2 – JABOATÃO DOS GUARARAPES
APELANTE: HUGO STEREMBERG
APELADOS: ADEMILTON GOMES DA COSTA E OUTRO
RELATOR: DESEMBARGADOR FRANCISCO TENÓRIO DOS SANTOS
REVISORA: DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM

FEITO ADIADO A REQUERIMENTO DO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS, EM SESSÃO REALIZADA EM 08/08/2013.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Presidente, eu recebi aqui uma petição do recurso apelatório de nº 300515-2, encontra-se no número três da pauta. Iniciou-se o julgamento na última sessão e Vossa Excelência pediu vista. É uma petição da parte de Ademilton Gomes da Costa, a parte apelada, e ele pede para juntar aqui uma prova, um retrato. Como o processo está com Vossa Excelência, eu não gostaria de ficar com isso, então eu sugiro que fique com o secretário para que quando os autos voltem, a gente decida se junta ou não aos autos.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

As partes do processo estão aí, eu pedi voto vista, estou em condições de votar, mas veio essa petição, para parte saber logo, noticiar, embora não possa ser considerada intimada, mas que fique ciente dessa questão aqui.

Eu vou trazer para Câmara, Desembargador Tenório, porque essa postulação, a advogada da parte está aí, de Ademilton Gomes da Costa. A doutora ingressa com uma petição num processo que foi pedido vista nos quais os votos estão divergindo, do eminente Desembargador Tenório com o voto da não menos eminente Desembargadora Virgínia, e só pode vir aos autos se for um fato superveniente, se não for um fato superveniente, eu acho que não seria nem de se aceitar, Desembargador Tenório.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

De toda sorte, a juntada aos autos não traz prejuízo, não traz relevância porque já foi iniciado o julgamento, já houve voto do Relator e da Revisora, só falta o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

voto de Vossa Excelência. Então, não seria possível a gente analisar essa prova que veio a destempo, no entanto, nada impede que ela seja juntada aos autos.

É assim que eu entendo.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Ouçõ a Desembargadora Virgínia e passo o documento para ela.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Esse documento para juntar, não é?

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

É uma fotografia constando aí três pessoas que não me parecem influente ao julgamento e ainda que fosse, chegou extemporaneamente porque o julgamento já se iniciou, o voto do Relator e da Revisora.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Desembargador, então só se fizer o seguinte: Autoriza-se a juntada aos autos porque foi protocolada, no entanto vai registrar desde logo que a matéria aqui veiculada, inclusive estou até vendo aqui que uma parte da primeira petição, que eu lembre, não foi nem objeto de... (interrompido)

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Mais um motivo para não tomarmos conhecimento.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Seria tipo uma inovação recursal, uma tese nova que está sendo levantada agora no voto vista, pelo que eu estou vendo aqui, parcialmente, que eu me lembre.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Mais um motivo para não se considerar.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Eu não vou retirar o processo de pauta porque eu pedi vista.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Então, determina só a juntada.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Eu vou determinar a juntada aí Vossa Excelência vai apreciar... (interrompido)

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Vossa Excelência vai julgar hoje?

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Se Vossa Excelência admitir a juntada dessa petição, não; mas a outra parte tem que ter vista.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Mas a gente não vai dar relevância.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Se não reconsiderar, não vai juntar, agora se juntar tem que dar vista a outra parte, obviamente.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Então, eu vou refluir e vou rejeitar para que não seja juntada aos autos, uma vez que veio extemporaneamente, inclusive trazendo inovação recursal.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

Eu rejeito, não junto aos autos porque é uma prova que não vai ser influente. Vir aos autos, para quê? Para fazer volume e atrasar o julgamento, o que afronta o princípio da celeridade processual, a esta altura não aceito mais essa prova.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Porque, na verdade, o documento que está sendo juntado é desinfluyente, a foto. O que interessa aqui seria o conteúdo efetivamente da petição, só que o julgamento já foi iniciado e está trazendo matérias que não foram abordadas nem na fase do processos de conhecimento, nem no bojo da apelação, pelo que eu me recordo.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Então, Vossa Excelência está acompanhando o Relator?

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Eu poderia votar dizendo assim: Defiro para juntar nos autos, no entanto, não vai ser levado em consideração, tendo em vista esses fatos.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Foi isso que eu tinha dito no início, mas eu reflui para não juntar.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

É o art. 462: Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento da lide, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a sentença. No caso do Segundo Grau, o princípio é o mesmo.

Eu pergunto a Vossa Excelência porque a petição, Vossa Excelência foi quem teve acesso, está com ela, e peço que leia. Se é um fato superveniente, matéria fática superveniente. Se for matéria de direito, ela está trazendo, quer renovar, querendo rediscutir a matéria já em fase de voto vista, os quais os votos já foram proferidos.

Santos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

Eu apenas pedi vista, estou em condições de julgar aqui o processo. A gente tem que refletir sobre esse aspecto.

Vossa Excelência pode ler aí, veja se há alguma novidade.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Tem. A primeira novidade que eu estou vendo aqui é o seguinte: *Informa o apelado Ademilton que o contrato titular de promessa de compra e venda no qual se baseou o apelante não foi devidamente assinado pela esposa do apelado. Ela jamais concordou com a venda do referido imóvel, inclusive sequer a demonstração de sua anuência no referido contrato.*

Que eu lembre, isso não foi objeto de nenhuma matéria, nem da inicial nem da contestação à reconvenção, não lembro que tenha sido objeto disso – esse primeiro tópico.

Aqui está renovando a história dos R\$ 6.000,00 (seis mil reais) que houve o pagamento que seria para despesas cartorárias, mas isso já foi analisada lá.

O resto pelo que eu estou vendo, está repetindo aquela parte, que os R\$ 6.000,00 (seis mil reais) não fazem parte da primeira parcela dos R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que ele já devolveu os R\$ 6.000,00 (seis mil reais) que recebeu, que era despesa cartória, isso daí já foi analisado, tanto no meu voto como no do senhor.

O restante aqui, Desembargador Eurico e Desembargador Tenório, é falando do restante, que os cheques não foram pagos, a primeira parcela não foi paga, os outros cheques não foram pagos, não foram depositados também.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Isso está tudo nos autos.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Eu visualizo que a parte quer novamente revisar o julgado, exatamente uma petição.

Santos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

O primeiro tópico, Desembargador Eurico, pelo que estou vendo aqui, é inovação recursal e os demais seriam repetindo o que já está lá, pelo que eu li aqui.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

O Desembargador Relator recusa aí a juntada da petição?

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Eu já votei.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Desembargadora Virgínia, eu, indubitavelmente, tenho absoluta certeza que descabe agora nesta fase juntada dessa petição com alegações de fundamento jurídico da causa, quando se iniciou o julgamento, inclusive está para findar hoje.

Eu vou proclamar uma decisão, a parte está presente, a advogada está presente.

Eu vou chamar o processo, porque eu vou julgar agora e fazer essa consideração, essa intercessão pertinente ao julgamento.

Eu vou anunciar o voto vista.

"Após voto do Relator, dando parcial provimento ao apelo apenas para não acolher o dano moral e da Revisora, negando provimento, pediu vista o Des. Eurico."

A decisão está divergente, frontalmente divergente a decisão dos eminentes Pares.

Ingressou a parte de Ademilton Gomes da Costa com uma petição, a qual pretende rediscutir a matéria, o que não foi admitido, à unanimidade, pela Câmara, ou seja, indeferiu a sua juntada aos autos, devendo a petição ser devolvida a parte postulante.

Patricia



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

Eu já anunciei o julgado e foi um voto vista, uma questão processual muito interessante, o qual, como já disse, há discordância na Câmara, mas inicio aqui o meu voto.

VOTO VISTA DO DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS CONSTA DAS
FLS. 262/265 DOS AUTOS.

Mantenho os demais pontos da sentença, afastando o dano moral e assim, na esteira parcial do voto do eminente Relator. A Câmara está com três votos diferenciados, só que o meu num liame pequeno no sentido, o Desembargador Tenório votou em dar provimento, eu tenho que rememorar aqui o voto, a Desembargadora Virgínia votou frontalmente contrário a esse voto, a Desembargadora Virgínia não admitiu, julgou improcedente

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Desembargador Eurico, eu tenho só uma indagação. Entendi tudo que Vossa Excelência falou, muito bem posto.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Eu não diria que está em discussão, porque Vossas Excelências já votaram, mas podem refluir e eu reabro a discussão.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Desembargador Eurico, eu só tenho uma dúvida aqui, é a seguinte: Quando ele fez esse pedido reconvencional, o pedido foi para, no pedido reconvencional, na verdade, ele fez um pedido como se fosse adjudicação compulsória. Ele está dizendo: Olhe, eu agora já cumpri a minha parte integral da obrigação, como eu cumpri, eu quero que o autor/reconvindo seja condenado a emitir a escritura pública definitiva. Então, por isso que eu não votei desse jeito que Vossa Excelência está votando, porque o que é que eu entendi? Não houve pagamento integral e, se, na verdade, o pedido dele é de uma adjudicação compulsória, como é que eu vou condenar o autor/reconvindo a passar essa escritura pública sob pena se não cumprir, se vir a sentença como título para poder ser enviada ao Cartório de Protesto se não houve o pagamento integral.

Então, a questão é essa.

Eu entendi todo o voto de Vossa Excelência. Agora, será que teve esse pedido da forma que o senhor está deferindo? Porque eu estou achando que o pedido lá era: Reconheça a justiça que eu paguei integralmente, uma vez eu tendo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

cumprido, uma vez eu tendo cumprido integralmente a minha obrigação, eu tenho o direito de pedir e exigir do autor que ele cumpra a obrigação dele que é passar a escritura definitiva.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Pois não, Desembargadora, eu vou esclarecer esse ponto aí, o relator também pode esclarecer, mas eu estou de posse dos autos, vou ver a reconvenção que é a ação que restou.

Indubitavelmente, o pedido do autor, a imissão foi afastada, a imissão por falta de pagamento. E falta de pagamento, na minha ótica, não aconteceu. O pedido reconvenicional... (interrompido)

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Porque se ele pediu as duas coisas, então podia só reconhecer parcialmente como o senhor fez e, com relação ao pedido que o Desembargador Tenório deferiu, não caberia, que foi determinando que ele cumprisse, procedesse com expedição da escritura pública de compra e venda no prazo de 30 (trinta) dias, se eu não me engano.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Bem, o parcial provimento, é para acolher em parte, eu estou acolhendo em parte o pedido reconvenicional para começar. Então, ele faz aqui um pedido para declarar cumprida a obrigação contratual, isso eu estou declarando, parcialmente porque o Código de Processo Civil nessa norma do § 2º, do 899, permite que seja extinta a obrigação parcialmente na consignação.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Apesar desse processo dele, o pedido reconvenicional não se tratar especificamente de consignação, porque de consignação não se trata.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Eu já ultrapassei essa questão porque ação ordinária, no meu entender, tem jurisprudência, é possível você julgar a mora indiretamente, não só na ação de consignação como numa ação ordinária, que é o caso aqui.

Patricia



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Não, pode purgar. Mas, e com relação aos R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), o senhor quer reconhecer que ele pagou parcialmente os cento e cinquenta.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Ele executa o resto na própria ação. Está dito, é o § 2º, do art... (interrompido)

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Mas não vai caber o outro pedido não, então, porque ele não cumpriu a obrigação dele, ele não pode obrigar o outro a emitir a escritura.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Não, exatamente, mas eu vou chegar lá. Quando eu disse a parcialidade aqui, vai ficar declarado um dos pedidos dele: *seja julgada procedente a reconvenção*. Que ele pede danos morais - que não foi concedido, unanimemente; e que seja declarado o cumprimento da obrigação contratual pelo reconvinte, estamos declarando parcialmente - eu estou declarando parcialmente. O Desembargador Tenório, eu vou ver como foi o voto dele, aí fala: *Seja determinado o cumprimento da obrigação contratual por parte do reconvinte para outorgar a procuração pública*. Eu acho que o advogado se expressou erroneamente, para outorgar procuração pública. Deve ser a escritura pública, Vossa Excelência fez essa inserção, essa questão com pertinência, mas aqui no meu voto, eu não estou concedendo isso não... (interrompido)

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Vossa Excelência está dizendo que houve apenas o pagamento parcial.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Apenas extinguindo parcialmente a obrigação do cidadão que depositou o preço quase integral, tem o inadimplemento substancial, a execução vai ser muito fácil para ele porque o dinheiro está lá depositado ainda e é possível, se não tivesse fazer a execução, então eu respondo a indagação de Vossa Excelência, embora não seja o Relator do processo, mas estudei mais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

recentemente que esse pedido não foi não foi acolhido, indubitavelmente, porque estou deixando bem claro, exalto a preocupação de Vossa Excelência, não vou outorgar a escritura não, porque ainda tem uma pendência, porque pode ser que...

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Se ele não pagar, como é que vai fazer?

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Se ele não cobrar é porque não quer, é problema dele, mas a extinção parcial está realizada. Então, eu estou dando parcial provimento ao recurso para acolher em parte o pedido reconvenicional, declarando extinta a obrigação, até o montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), determinando, no final: *mantenho os demais pontos da sentença vergastada, no que tange à improcedência do pedido de indenização por danos morais*. E vou complementar aqui, deixa bem claro.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

O voto do Desembargador Tenório acho que foi determinando para que ele proceda, ele reconheceu o pagamento integral e determinou, então, que o autor reconvinde num prazo de 30 (trinta) dias providenciasse a escritura pública definitiva. Veja aí no voto dele.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

É por isso que eu falei, quando eu estive vendo hoje esse voto, é uma terceira vertente aqui, vamos ver a questão do voto médio porque eu realmente não concordo com o pedido de adjudicação.

Dano material - não tem; dano moral está unânime. O Desembargador Tenório mantinha integralmente a sentença.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Não, ele reformou, porque a juíza tinha julgado improcedente e o Desembargador Tenório agora deu provimento ao apelo para julgar parcialmente procedente, apenas para determinar duas coisas: Reconhecer que houve o adimplemento integral da obrigação pelo réu reconvinte e

Prante



272
m

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

determinando que o autor reconvindo expedisse a escritura pública no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária, eu não lembro o restante agora.

O voto dele está aí, Desembargador?

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Está.

Deixe eu ver a sentença aqui.

A juíza julgou improcedente a reconvenção.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Tudo improcedente. Ela julgou improcedente a ação e a reconvenção.

E o Desembargador Tenório está dando provimento para nos pedidos reconventionais... (interrompido)

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

O Desembargador Tenório deu parcial provimento ao apelo para, em reformando a sentença, julgar parcialmente procedente o pedido reconventional para declarar cumprida a obrigação contratual assumida pelo apelante, determinando, em face dos valores depositados, que a apuração de eventual diferença de correção monetária deverá ser realizada em liquidação de sentença, impondo aos apelados outorgar procuração pública...

Eu vou ler essa questão de procuração pública porque, talvez o Gabinete de Vossa Excelência tenha incorrido; procuração pública para transferência, talvez tenha outorgado procuração para um terceiro passar a escritura definitiva, deve ter sido isso também, só para entender essa questão, porque não fala em escritura pública, fala outorgar procuração pública.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Outorgar procuração pública para passar escritura definitiva.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Só se no contrato tem alguma coisa sobre isso.

Bem, essa parte não. Independente de ser procuração para passar, para transferir, não. Transferir imóvel não.

Vossa Excelência mantém o voto de julgar improcedente a reconvenção?

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Desembargador Eurico, tendo em vista as considerações que o senhor está fazendo, inclusive que esse processo daí eu também estudei, e teve esse problema com relação a isso: pago ou não pago? Então, o restante: se reconheço os cento e cinquenta mais os vinte e dois mil da correção monetária ou não? Então, o voto do senhor está dizendo: dou parcial provimento apenas para reconhecer o pagamento de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) mais os R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) da correção monetária, ficando em aberto o valor restante ou seja, a primeira e a segunda parcelas no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) com a devida correção monetária também. E se for para complementar no voto do Desembargador, porque ele disse na parte final do dele: os cento e cinquenta com os vinte e dois e ainda para liquidação de sentença, eventual correção que faltar desses cento e cinquenta, que poderia não ser só os vinte e dois porque os vinte e dois só vieram a ser depositados nos embargos de declaração.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

E os R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) não estão depositados?

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Não estão.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Mas estavam depositados na caderneta de poupança porque ele entrou com uma consignação que faz aquele depósito em instituição bancária, mas foi extinta essa ação, mas os R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ficaram lá.

Mentes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Foi extinto sem julgamento do mérito.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Mas é irrelevante para questão, apenas demonstra a boa-fé do cidadão em pagar o preço. É mais um elemento para a minha convicção que o cidadão quis pagar o preço, pagou os cento e cinquenta, depositou os trinta, está depositado lá, e a lei permite, o Código de Processo Civil permite consignar, extinguir a obrigação parcialmente. Pouca gente conhece esse artigo, mas tem o artigo da consignação, é o 899, § 2º, já li uma vez para os senhores, vou ler novamente: *A sentença que concluir pela insuficiência do depósito determinará, sempre que possível, o montante devido, e, neste caso, valerá como título executivo, facultado ao credor promover-lhe a execução nos mesmos autos.* Numa ação de consignação. Aqui é uma ação ordinária que valeu a purgação da mora, eu considero, eu similantemente estou aplicando.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Vossa Excelência está aplicando por analogia.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Eu similantemente, estou aplicando.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Eu não estava aplicando as regras da consignação nesse processo específico, estava admitindo os R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), mas estava dizendo: os cento e cinquenta mil mais os vinte e dois são insuficientes, porque o que você está querendo, o pedido final, é uma adjudicação. Para você pedir uma adjudicação você tem que ter cumprido primeiro integralmente a sua obrigação. Se você não cumpriu primeiro a sua obrigação integralmente, você não pode está pedindo que o outro cumpra.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Mas é o seguinte: Um pedido pode ser consequência do outro, mas pode ser desmembrado porque ele pede extinção da obrigação e eu estou dando extinção parcial.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA**

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Pronto, Desembargador Eurico, eu entendi. Eu vou refluir no meu neste aspecto específico para também acompanhar, no sentido de reconhecer o cumprimento parcial, relativamente aos R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) mais os R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) da correção monetária. E o senhor está votando aí dizendo que o saldo remanescente, ou seja, as duas primeiras parcelas integrais mais eventual correção monetária tanto dos R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) quanto dos R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) deverão ser cobrados pelo autor reconvinte nesses autos porque vai valer essa sentença como título executivo judicial. Não é isso?

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Com os acréscimos legais.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Isso. Então, eu vou refluir para acompanhar o voto de Vossa Excelência nesse aspecto.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Pedindo vênias ao Desembargador, fica só a divergência naquele tópico da outorga da procuração para passar a escritura definitiva e o que saísse, ele evidentemente não complementou o preço, não é como possível.

Eu ouço Vossa Excelência, se Vossa Excelência quiser refluir.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Nessa parte. Para quê?

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Para que essa parte seja desconsiderada, não seja acolhida a outorga da procuração pública que deve ser a procuração para passar a escritura definitiva do imóvel porque não está quitado formalmente. Na ação nós estamos considerando que ele pagou R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), estamos por outra vertente também, adimplemento substancial e como é

Antes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

possível também na consignação, na ação ordinária, ele purgou a mora parcialmente dos R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) está depositado já a disposição dele, ele pode executar, aqui a lei permite que ele execute aqui.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Não está à disposição dele, é só ele levantar.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Não está à disposição dele não.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Mas o problema da adjudicação compulsória, porque ele está pedindo a extinção da obrigação.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Mas o que está depositado é dele, da parte vendedora.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Desembargador Eurico, mas o juiz extinguiu o processo sem julgamento do mérito porque não houve a complementação das custas, não houve triangularização da relação jurídica-processual na consignatória. Obviamente o juiz não vai autorizar que um réu que nem participou da lide vá levantar esse dinheiro numa outra vara... (interrompida)

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Eu falei isso aqui não.

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Esse dinheiro quando a gente extingue – não, eu estou dizendo para o Desembargador Tenório, quando extinguir esse processo de consignação, esse dinheiro vai ter que voltar para quem depositou.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Veja bem, esses R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) está sendo conhecido aqui só para provar a boa-fé do cidadão.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Eu quero saber o seguinte: Os R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) estão depositados em poupança?

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Mas é irrelevante essa questão, Desembargador, porque estão fora dos autos isso.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Certo. Mas o que eu quero dizer é o seguinte, mesmo fora dos autos, o comprador vai levantar o dinheiro e se levantou vai restituir e pagar a ele – o vendedor – não é isso?

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Porque ele vai ser executado.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Exatamente, vai pagar a ele devidamente corrigido. Não sei se ele já levantou esse dinheiro.

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Com certeza não.

DESEMBARGADOR TENÓRIO DOS SANTOS (RELATOR)

Mas eu concordo nessa parte com a Turma.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
GERÊNCIA DE TAQUIGRAFIA

DESEMBARGADOR EURICO DE BARROS (PRESIDENTE)

Então, vamos ordenar o julgamento. Desembargadora, Vossa Excelência refluíu, não é?

DESEMBARGADORA VIRGÍNIA GONDIM (REVISORA)

Também.

DECISÃO:

"À UNANIMIDADE DE VOTOS, DEU-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO PARA ACOLHER EM PARTE O PEDIDO RECONVENCIONAL, DECLARANDO EXTINTA A OBRIGAÇÃO ATÉ O MONTANTE DA IMPORTÂNCIA DEPOSITADA DE R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS), RESTANDO FACULTADO AO CREDOR PROMOVER-LHE A EXECUÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS, UTILIZANDO, POR ANALOGIA, OS TERMOS DO § 2º DO ART. 899 DO CPC. RESTOU AFASTADO O PEDIDO DE OUTORGA DE ESCRITURA EM FAVOR DO RECONVINTE E DO PEDIDO DE DANO MORAIS. SEM HONORÁRIOS E CUSTAS EM RAZÃO DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RELATOR E REVISORA REFLUIRAM, EM PARTE, PARA SEGUIR O VOTO DO DESEMBARGADOR-VOGAL".

Phantos