



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Porto Velho - 1ª Vara Cível**

Fórum Geral, sala 647, 6º andar, Avenida Pinheiro Machado, nº 777, Bairro Olaria, CEP 76801-235, Porto Velho, Tel Central Atend (Seg a sex, 8h-12h): 69 3309-7000/7002 e 98487-9601

Processo:7014787-25.2020.8.22.0001

Classe:Monitória

Assunto: Adimplemento e Extinção

AUTOR: -----

ADVOGADOS DO AUTOR: DADARA AKYRA MONTENEGRO DZIECHEIARZ, OAB nº RO4533, CLAUDIO RIBEIRO DE MENDONCA, OAB nº RO8335, PAULO BARROSO SERPA, OAB nº RO4923

RÉU: -----

ADVOGADO DO RÉU: SERGIO DE GOES PITTELLI, OAB nº SP292335

**SENTENÇA**

Vistos.

----- ajuizou a presente ação monitória em face de -----, ambos qualificados nos autos.

Sustenta o autor que em 07.3.2014 vendeu o imóvel, Ap. nº 202, sito no 2º andar do Ed. -----, localizado na Rua -----, nº -----, Bairro -----, ao réu pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), que seria pago da seguinte forma: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) no ato do negócio; R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) em 25.11.2014; e o restante, R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) em 25.11.2015.

Aduz que o referido imóvel encontra-se registrado em nome de ----- e que no final de 2015 tomou conhecimento da existência de uma ação trabalhista em face de -----, o que poderia resultar em penhora do imóvel. Disse que em virtude dessa notícia, o réu não realizou o pagamento da última parcela no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) que venceu em 25.11.2015. Pugnou pelo recebimento do crédito que lhe é devido, que atualizado até 31/03/2020, perfaz a monta de R\$ 824.444,54 (oitocentos e vinte e quatro mil e quatrocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).



Citado, o réu apresentou embargos à ação monitória e reconvenção (id 48615160). Sustentou que não realizou o pagamento da última parcela do valor acordado, porque o autor omitiu que o imóvel estava registrado em nome de terceira pessoa. Disse que o autor agiu de má-fé ao omitir que o imóvel estava registrado em nome de -----, mormente porque o autor possui relação de amizade com o proprietário do imóvel e ainda figura como seu advogado em várias ações trabalhistas que correm contra o proprietário do imóvel.

Sustentou ainda que o imóvel foi realmente penhorado pela Justiça Laboral, tendo o autor que contratar advogado para ajuizar embargos de terceiros, que foram julgados improcedentes na primeira instância, o que agravou o sofrimento do réu e de sua família. A decisão da primeira só foi revertida em segundo grau, tendo sido reconhecida a boa-fé do réu na aquisição do imóvel.

Alegou que ao autor pretende receber quantia superior a lhe é devida, tendo em vista que não há mora, pois a recusa de pagamento se deu de forma lícita, de modo que a aplicação de juros e correção desde a data do vencimento se mostra descabida. Apontou como devido o valor de R\$ 541.655,73 (quinhentos e quarenta e um mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e setenta e três centavos).

Em sede de reconvenção, sustentou desembolsou o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) com despesas com Advogados para se defender da penhora, cujo valor atualizado perfaz a monta de R\$ 219.852,41 (duzentos e dezenove mil e oitocentos e cinquenta e dois reais e quarenta e um centavos). Disse, ainda, que experimentou danos morais pleiteando a reparação, apontando o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) a título de indenização.

Requeru a condenação do autor ao pagamento das referidas quantias.

Impugnação aos embargos à monitória (id 50577988).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Do julgamento antecipado do mérito

Julgo antecipadamente o feito, nos moldes do art. 355, I do Novo Código de Processo Civil, uma vez que desnecessária dilação probatória, mormente porque ambas partes juntaram documentos que entenderam suficientes para comprovar suas alegações.

Do mérito

As partes são legítimas e estão bem representadas. Presentes as condições da ação e os pressupostos processuais, passo à análise do mérito.

Mostra-se incontroverso que o réu não realizou o pagamento da última parcela no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) que venceu em 25.11.2015.

O principal ponto controvertido gira em torno de se perquirir se a recusa em não realizar o pagamento por parte do réu se deu de forma legítima. A partir da superação desse ponto, as questões como mora, juros, correção monetária, ressarcimento das despesas dispendidas pelo réu e eventuais danos morais serão facilmente dirimidas.



Pois bem. Ao analisar o contrato firmado entre as partes (id 36800896), vejo logo na cláusula primeira a afirmação de que o autor é o legítimo proprietário do imóvel objeto da lide. Essa afirmação não se sustenta, na medida em que resta incontroverso que o imóvel está registrado em nome de -----, de modo que o autor, no máximo detinha a posse do imóvel objeto do contrato.

Na cláusula sexta, consta que o imóvel encontrava-se totalmente livre e desembaraçado. No ato da assinatura do contrato, o imóvel até poderia estar desembaraçado, mas houve alteração dessa situação com a penhora decorrente de ação trabalhista. Neste particular, mostra-se imprescindível verificar se a omissão do autor em informar ao réu que o imóvel estava registrado em nome de ----- influenciou na realização do negócio.

É possível concluir que o autor tinha pleno conhecimento, desde as tratativas no início de 2014, de que o imóvel poderia ser objeto de constrição judicial, tendo em vista a evidente relação duradoura entre o autor e o proprietário do imóvel (-----). Tanto é assim, que o autor figura como Advogado daquele em ações judiciais, como nos autos nº 0125845-05.2004.8.22.0005 em que o autor foi constituído em 2008.

Por todos os vieses que se analisa, não há dúvidas que o autor não cumpriu o contrato nos exatos termos que foi pactuado, não podendo, por conseguinte, exigir do réu o cumprimento de sua contraprestação, sendo claro caso de aplicação da teoria da exceção do contrato não cumprido internalizada no ordenamento jurídico pátrio pelo art. 476 do Código Civil.

No acórdão prolatado pelo TRT da 14ª Região, os Desembargadores reformaram a sentença de primeiro grau e desconstituiu a penhora, por reconhecer aquisição de boa-fé pelo réu. No entanto, em relação ao autor, aqueles julgadores foram enfáticos ao afirmarem que a negociação entre o autor e ----- foi realizada sem observâncias das disposições legais.

[...] Desse modo, não obstante o esforço do agravante ----- em tentar comprovar, mediante uma série de documentos e alegações, que efetivamente comprou o apartamento e pagou por ele, fato é que a legislação prescreve uma forma específica para a validade desse negócio jurídico, cuja observância não fora demonstrada, considerando que não consta nos autos escritura pública relativa à transferência do imóvel a ele nem qualquer registro de tal operação na matrícula do bem no Registro de Imóveis (fls. 337-359).

Em outras palavras, embora denotada inequívoca tentativa de transferência do domínio, o pretense negócio jurídico de compra e venda firmado entre ----- e ----- em julho de 2013 não observou os preceitos legais pertinentes à espécie, eivando-o, assim, de invalidade, por desconsiderar as cautelas e garantias previstas à espécie.

Também restou comprovado que o agravante ----- já foi advogado do executado, consoante documentos apresentados (fls. 179-180) e confirmação feita em oitiva. Tal fato justificaria, em tese, a alegada relação de confiança e respeito havida entre eles, de forma a justificar, mas não



ratificar, a existência do negócio jurídico sem a observância dos parâmetros legais.

Em síntese, restou comprovado que ----- realizou negócio jurídico com -----, passando para esse o domínio do bem, sem, no entanto, observar os parâmetros legais. [...]

A fundamentação lançada no acórdão corrobora as alegações do réu, no sentido de que há obscuridade na cadeia dominial anterior, o que poderia culminar na perda do bem em favor de terceiros que sequer foram mencionados no ato da negociação.

Com a constitucionalização do direito como um todo, vive-se em um momento em que as relações contratuais passaram a ser analisadas sob ótica, dentre outros, do princípio da eticidade, consubstanciado na boa-fé objetiva, conforme art. 422 do CC. O princípio da boa-fé exige que as partes se comportem de forma correta não só durante o cumprimento do contrato, mas também durante as tratativas e formação.

Desse modo, reputo legítima a recusa do réu em reter o pagamento da última parcela até solução definitiva das questões jurídicas envolvendo o imóvel. Ademais, a boa-fé do réu resta demonstrada, tendo em vista que notificou judicialmente o autor (autos 7022677-88.2015.8.22.0001) sobre a retenção do pagamento da última parcela, o que impede a ocorrência de mora por parte do réu.

Assim, só deve incidir juros entre o vencimento da última parcela 25.11.2015 e a data em que o autor recebeu a notificação 11/05/2016. A partir desta data, deve incidir apenas correção monetária sobre o valor devido.

Em arremate, no decorrer da presente ação o réu noticiou o recebimento de nova intimação de penhora sobre o imóvel, circunstância que, alinhado a tudo quanto já foi exposto, justifica ainda mais a retenção do pagamento da última parcela do negócio.

Esclareça-se, por oportuno, que não se está dizendo que o valor cobrado não seja devido. De fato o é. Todavia, a obrigação do seu pagamento somente surgirá quando o imóvel encontrar-se completamente livre e desembaraçado para ser transferido, livre de qualquer ônus, tal qual constou no contrato de compra e venda.

Passo à apreciação dos pedidos formulados pelo réu em sua reconvenção.

Tenho de plano que o autor deve ressarcir o réu em relação à quantia de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) dispendida com despesas advocatícias (recibo de id 48615160 - Pág. 30), tendo em vista que sua omissão, no ato da venda do imóvel, sobre sua real propriedade deu causa à constrição judicial, tendo o réu que amargar alto valor com a contratação de advogado.

Dos danos morais

No que tange à indenização por danos morais, entendo não ser ela cabível na hipótese, pois não é qualquer fato do cotidiano que permite a sua configuração. Meros transtornos da vida moderna não ensejam a indenização pretendida, sobretudo quando deles não decorrerem consequências graves, como no caso dos autos, em que elas não foram aqui demonstradas.



A situação enfrentada pelo réu é inerente às relações contratuais de compra e venda de imóvel, de modo que os constrangimentos e aborrecimentos não superam o mero dissabor.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS NA AVENÇA. I. NADIMPLETO CONTRATUAL - DANO MORAL - NÃO CABIMENTO – DECISÃO

AGRAVADA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. A jurisprudência consolidada nesta Corte Superior permeia-se no sentido de que o mero inadimplemento contratual não se revela suficiente a ensejar dano de ordem moral hábil a perceber indenização, porquanto considerado como hipótese de dissabor do cotidiano, razão pela qual o entendimento perfilhado pela Corte de origem se coaduna com o posicionamento adotado por esta Casa. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes. AgRg no REsp 1408540, REsp 1129881/RJ, REsp 876.527/RJ,. 2. Ainda assim, a Corte Estadual com base na análise acurada dos autos concluiu que o caso vertente afasta-se de hipótese extraordinária autorizadora à indenização por danos extramateriais, derruir o entendimento exarado implicaria no revolvimento das matéria fática e probatória da demanda, o que incide no óbice da Súmula 7/STJ, em ambas alíneas. 3. Agravo regimental desprovido. AgRgno AREsp 362136 / SP". (STJ – 4ª Turma - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2013/0202584-7, Rel. Ministro MARCO BUZZI – j. 13/03/2016 – DJE14/03/2016)

Assim, não verifico lesão à honra ou à imagem no caso sob análise, a ponto de subsidiar o deferimento do pedido indenizatório, por isso entendo por bem negá-lo.

#### DISPOSITIVO

Diante do exposto, ACOELHO os embargos opostos, com fulcro no art. 487, inciso I c/c art. 701, §2º, ambos do CPC e JULGAR IMPROCEDENTES os pedidos versados na inicial, reconhecendo a legitimidade da retenção do valor da última parcela de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), até que o imóvel esteja livre ônus e seja possível sua regularização e transferência. Condene o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados em sede de reconvenção para condenar o autor ao pagamento de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) a título de danos materiais, com correção monetária a partir do desembolso (Súmula 43 do STJ) e juros a partir da citação.

Considerando a sucumbência recíproca em relação ao pedido reconvenicional, condene cada uma das partes no pagamento de 50% das custas e despesas processuais. Quanto aos honorários advocatícios, o embargado/reconvido arcará com pagamento de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação e o embargante/reconvinte com o pagamento de 10% sobre o valor pretendido a título de danos morais (R\$ 200.000,00)

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Porto Velho, 25 de maio de 2021



José Augusto Alves Martins

Juiz de Direito

