

Autos: 5145986.74

Autores: ----

Réus: ----

Natureza: AÇÃO DECLARATÓRIA

Valor: R\$ 500.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Cautelar Antecedente  
TRIBUNAL - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: - Data: 23/06/2023 13:54:33

### SENTENÇA:

Cuida-se de AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÍVIDA movida por ---- e ---- em desfavor de ----, partes qualificadas.

Em apertada síntese, narram os Autores que a nota promissória objeto da ação executiva em apenso (autos 0126276.66) tem origem em contrato de compra em venda dos imóveis registrados nas matrículas de números 1.091, 5.807 e 5.808, do CRI de Paraúna/Go, dos quais os requeridos ---- e ---- eram os proprietários de fato. Relatam que, por força de decisão judicial, perderam a posse dos dois últimos imóveis para terceiros. Acusam os Requeridos pais de agirem de má-fé ao omitirem a existência de ação judicial sobre os imóveis e colocarem o filho ---- como beneficiário da nota promissória vinculada à última parcela do contrato, como forma de desvincular o título da sua *causa debendi*.

Pedem a declaração de inexigibilidade da obrigação, correspondente à terceira parcela, representada por nota promissória no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a qual é objeto da ação executiva em curso neste Juízo (autos 0126276.66), aforada em seu desfavor por ----.

Juntaram documentos (evento 1, arquivo 2/13)

Em decisão proferida à mov. 14, foi concedida liminar para suspender a realização da hasta pública do bem penhorado nos autos em apenso.

Citado, o primeiro Requerido apresentou contestação à mov. 23, ocasião na qual alega a impossibilidade de suspender a execução em razão de ação declaratória, bem como que houve preclusão para a discussão das matérias suscitadas. No mérito, que a dívida constante na nota promissória advém do dever de pagar pela aquisição de uma lavoura de eucalipto por ele plantada no imóvel adquirido pelos Autores. Defende que a nota promissória possui todos os requisitos legais e que a ação declaratória é via manifestamente inadequada para discutir questões relativas ao esbulho.

Juntou documentos (mov. 23, arquivos 02/55).

Emenda à inicial no evento 25.

O primeiro Requerido apresentou nova contestação à mov. 29, quando requer a cessação da eficácia da tutela concedida, aduzindo que o pedido principal não foi formulado no prazo legal e que os Autores não comprovaram o pagamento das custas iniciais parceladas. No mais, reproduz os argumentos da peça anterior.

Réplica à contestação apresentada à mov. 33.



Citado à mov. 51, o segundo Requerido apresentou tempestiva resposta à mov. 56, ocasião na qual alega ilegitimidade passiva. No mérito, aduz que não foi comprovada a evicção, que não agiu com má-fé no contrato de compra e venda narrado na inicial, pois desconhecia a existência de litígio sobre os imóveis. Acusa os Autores de não pagarem a última parcela do contrato, além de que a nota promissória não possui vínculo com a compra e venda informada na inicial.

Réplica à contestação apresentada à mov. 64.

Citada por edital (mov. 132), após defesa por Curador Especial (evento 133), a Terceira requerida compareceu aos autos à mov. 140, quando alega ilegitimidade passiva, já que não consta como credora do título executado. Invoca ainda inépcia da inicial pela inadequação da via eleita e por estar ausente o litisconsórcio passivo necessário. No mérito, aduz que não foi comprovada a evicção, que não agiu com má-fé no contrato de compra e venda narrado na inicial, pois desconhecia a existência de litígio sobre os imóveis indicados. Acusa os Autores de inadimplência quanto à última parcela do contrato, além de que a nota promissória não possui vínculo com o negócio descrito na inicial.

Réplica à contestação apresentada à mov. 144.

O processo foi saneado por meio da decisão de evento 161, quando foram rejeitadas as questões preliminares aventadas.

Adiante, realizou-se audiência de instrução e julgamento, conforme termos e registros lançados nos eventos 257 e 274.

Por fim, em sede de alegações finais, vieram os memoriais escritos nos eventos 275 (Autores), 276 (réu ----), 277 (ré ----) e 278 (réu ----).

É o relatório do necessário. Decido.

Feito em ordem, não pendendo de análise qualquer questão preliminar ou processual, tendo aquelas anteriormente aventadas, inclusive as reiteradas em sede de alegações finais, sido rejeitadas por meio da decisão de saneamento e organização do processo lançada no evento 161.

No mérito, trata-se de ação declaratória de inexigibilidade de dívida, fundamentada centralmente na ocorrência de evicção, sustentando os Autores que perderam, por decisão judicial, parte dos imóveis adquiridos junto aos Réus, razão pela qual a nota promissora (fotocópia no evento 1, arquivo 6), no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), dada como pagamento da terceira parcela, objeto da ação de execução em apenso (autos 126276.66), não lhes é exigível. As Defesas, por sua vez, em resumo, insistem que o título executivo em foco é exigível, já que tem causa autônoma do negócio jurídico narrado na inicial.

É cediço que, a teor do artigo 373, incisos I e II, do Código de Processo Civil, o ônus da prova dos fatos constitutivos de seu direito é do autor, enquanto ao réu cabe a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor.

Atento ao caderno processo, restou incontroversa a entabulação de contrato de compra e venda firmado em 03 de fevereiro de 2009 pelos Autores e as pessoas de ----, ---- e ----, por meio do qual aqueles adquiriram destes três imóveis no município de Paraúna-GO, objeto das matrículas de ns. M-1091 (de 62 alqueires), R-4-M.5807 (de 39 hectares) e R-4-M.5.808 (de 96 hectares), pelo valor total de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), intervindo os Srs. ---- e ----, ora réus, como anuentes, nos estritos termos dos documentos acostados no evento 1, arquivo 3 e evento 23, arquivo 34 (instrumentos de contrato) e evento 1, arquivo 4 (escritura pública de compra e venda), onde consta que a posse livre de qualquer ônus foi transferida no dia 10 de abril de 2009 (cláusula VII), quando, inclusive, o arrendatário apresentaria carta de desistência do direito de preferência (cláusula XII).



Indene de discussão restou ainda a ocorrência da evicção, em razão da qual os Autores perderam a posse e a propriedade das glebas de terra objeto das matrículas ns. M-1091 e R-4-M.5.808, por ordem judicial lançada nos autos do processo autuado sob o n. 2011.0012.9833 da Comarca de Paraúna-GO, a cuidar de AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO, ex vi das fotocópias acostadas no evento 1, arquivos 07/10 e evento 23, arquivos 31/33 e ss.

A reintegração da posse em favor do Embargantes e contra os Autores da presente ação, ocorreu no dia 15 de dezembro de 2.010 (auto de reintegração de posse no evento 23, arquivo 31).

Oportuno consignar ainda que ---- e sua esposa ----, ora réus, eram de fato os titulares da posse e propriedade dos bens alienados, razão pela qual intervieram expressamente no negócio como anuentes, conforme registros lançados tanto no instrumento contratual quanto na escritura pública correlata.

Ademais, tal circunstância não é objeto de impugnação, restando, portando, presumida como verdadeira, na esteira do artigo 341, *caput*, do Código de Processo Civil.

Adiante, como relatado, a tese defensiva central é a de que a nota promissória em testilha não tem relação direta com o negócio relatado alhures (compra e venda de imóveis). Segundo os Réus, o título representaria uma dívida dos Autores com o réu ----, filho de ----, pela aquisição de uma lavoura de eucalípto então existente na área alienada.

No entanto, não há elemento probatório mínimo a sustentá-la. Ao contrário, é insuperável a tese autoral no sentido de que trata-se de parte indissociável do pagamento pelos imóveis.

A uma porque o instrumento de contrato, na cláusula primeira, é absolutamente contrário a ela, já que estabeleceu a venda dos imóveis descritos com os seus acessórios, incluindo-se, EXPRESSAMENTE, a dita lavoura de eucalíptos.

Para espancar dúvida, trascrevo o que interessa:



A duas porque não há qualquer instrumento contratual escrito a sustentar a invocada tese defensiva consubstanciada em evidente simulação, causando espécie verificar que o suposto negócio dos Autores com --- -, por seu vultoso valor, não tenha sido objeto de registro por qualquer meio, nem mesmo por uma simples cláusula contratual, declaração escrita ou oral qualquer, na simples forma de declaração ou anexo.

A três porque a discutida nota promissória, no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil), foi parte indissociável do pagamento total oferecido pelos Autores como pagamento das glebas de terra adquiridas por meio do contrato, o que foi ratificado posteriormente por meio de instrumento aditivo (evento 23, arquivo 34).

Nesse ponto, é preciso atenção redobrada para verificar que a cártula foi emitida por ---- em 07 de abril de 2009, com vencimento previsto para o dia 10 de abril de 2011, sem a indicação do beneficiário, elemento que foi lançado apenas posteriormente, conforme provam os contrastes presentes nos documentos inseridos no evento 1, arquivo 6). As caligrafias são, a olho nu, diferentes.

A quatro porque é inverossível que, àquela época, a lavoura de cana, a ocupar apenas 10 (dez) alqueires, tenha alcançado a estratosférica quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), quando, segundo o contrato, as três glebas de terra, com área de aproximadamente 90 (noventa) alqueires, tenham recebido o preço total de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais). A desproporcionalidade é gritante.

Adiante, da prova oral, em notável conformidade com a narrativa inicial e com os documentos já referidos, extrai-se a certeza de que a nota promissória objeto da execução atacada é parte (uma de três) do pagamento feito pelos Autores pela compra dos imóveis descritos na inicial junto aos Srs. ---- e ----, pais do réu ----, reitere-se mais uma vez.

Com efeito, os próprios Requeridos (pais), em sede de depoimento pessoal (evento 257), admitiram que eram de fato os proprietários dos imóveis, detendo a posse, exercendo todos os poderes inerentes a essa condição.

Os corretores de imóveis que intermediaram o negócio entre as Partes, em juízo, sob compromisso, foram categóricos em revelar que os imóveis foram adquiridos pelos Autores de forma completa, ou seja, incluindo-se as benfeitorias (bens acessórios) neles existentes, não havendo qualquer forma de destaque da lavoura de eucalíptos, sequer tratativas. Na oportunidade, narraram ainda que a plantação era composta por árvores ainda pequenas, de não mais do que 1,5 m de altura, não detendo relevância comercial (evento 257).

A testemunha Galeno, ouvida por último, narrou que, supostamente, a lavoura de eucalipto teria sido comercializada de forma autônoma em relação ao imóvel.

No entanto, como já dito, não foi convincente e a tese conflita simetricamente com todas as demais obtidas, não merecendo abrigo.



Adiante, frente à prévia evicção, têm os Réus alienantes o dever da garantia (artigo 447 do Código Civil), enquanto os Autores, evictos, têm o direito à restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido (artigo 455 do Código Civil).

Ademais, nos estritos termos dos artigos 476 e 477, também do Código Civil, é defeso a qualquer contratante exigir qualquer obrigação antes de cumprir a sua, o que, no caso, por óbvio, significa dizer que os Réus não têm o direito de exigir o pagamento da terceira parcela da obrigação, representada pela nota promissória, já que não entregaram parte do bem (objeto do negócio) prometido, atraindo a exceção de contrato não cumprido.

Destarte, é justa a negativa ao pagamento, não sendo exigível o título discutido.

Em casos análogos, outro não foi o entendimento adotado pelos tribunais superiores.

A título de exemplo, trago à baila os seguintes julgados:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA C/C MEDIDA CAUTELAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CULPA CONTRATUAL. IMÓVEL SUPOSTAMENTE LIVRE E DESEMBARAÇADO DE ÔNUS E DÚVIDAS. ALVO DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO POSSESSÓRIO DE DESOCUPAÇÃO. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONFIANÇA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NOTAS PROMISSÓRIAS. AUSÊNCIA DE CIRCULAÇÃO. TÍTULO PRO SOLVENDO. VERBA HONORÁRIA. MAJORAÇÃO. 1. O fato de haver discussão judicial acerca da validade ou anulabilidade da transmissão da propriedade do terreno pelo antigo proprietário da gleba de terras ao vendedor/apelante, logo após o aperfeiçoamento do contrato de compra e venda do imóvel (inclusive sendo alvo de ordem judicial de desocupação), é motivo suficiente para o rompimento do princípio da confiança, corolário da boa-fé objetiva. Logo, a suspensão do pagamento das parcelas relativas ao contrato respaldase na exceção de contrato não cumprido de que trata o artigo 477 do Código Civil, já que houve a frustração das legítimas expectativas de que o negócio jurídico tinha sido realmente realizado tendo por objeto um imóvel totalmente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus real. 2. Não obstante sejam a autonomia e a abstração características dos títulos de crédito em geral, decorrendo disso a inoponibilidade de exceções pessoais, são garantias que somente se justificam em caso de título posto em circulação, e em relação ao terceiro de boa-fé (endossatário); todavia, não havendo circulação, e estando o título ainda atrelado à relação jurídica originária estabelecida entre seu emitente (sacador) e o beneficiário (sacado), podem estes discutir o negócio jurídico subjacente (causa debendi). Precedentes do STJ. 3. Nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/15, impõe-se a majoração da verba honorária anteriormente arbitrada. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, Apelação Cível 0280423-21.2012.8.09.0129, Rel. Des(a). ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª Câmara Cível, julgado em 22/02/2021, DJe de 22/02/2021).*

*APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS. EMBARGOS DO DEVEDOR. ALEGAÇÃO DE CARÊNCIA DE AÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM E POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. INCONSISTÊNCIA. I - O exequente-apelado tem legitimidade para figurar na polarização ativa da executio em questão, tendo em vista que se alumia dos títulos exequendos que figura ele expressamente na qualidade de credor dos mesmos. De igual modo, acena-se que o pedido é juridicamente possível, porque não vedado no ordenamento jurídico pátrio. II - DEFEITO DE REPRESENTAÇÃO. SUPRIMENTO NO JUÍZO SINGULAR. NULIDADE AFASTADA. Não há falar em extinção do processo, por defeito de representação, se tal falha restou sanada no Juízo singular, a teor do disposto no artigo 13, do Código de*



*Processo Civil. III - EXECUÇÃO. NOTAS PROMISSÓRIAS VINCULADAS A CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DISCUSSÃO DA CAUSA DEBENDI. ARGUIÇÃO DA EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. CONFIGURAÇÃO. AVENÇA NÃO CUMPRIDA. Em se tratando de execução fundada em notas promissórias vinculadas a contrato de compra e venda, acena-se possível a discussão acerca da causa debendi, assim como a oponibilidade de exceções pessoais, o que abrange a arguição de contrato não cumprido. Restando incontroverso que o credorembargado não cumpriu integralmente as obrigações assumidas no originário contrato de compra e venda de cotas na dissolução das sociedades comerciais, não pode exigir o adimplemento completo do devedor-embargante, via ação executiva, nos termos do estatuído no artigo 476, do Código Civil (exceptio non adimpleti contractus), revelandose, pois, carente para a propositura da ação de execução, porquanto ausente o requisito da liquidez dos títulos. APELO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, APELACAO CIVEL 48789-70.2008.8.09.0051, Rel. DES. JOAO WALDECK FELIX DE SOUSA, 2A CAMARA CIVEL, julgado em 07/12/2010, DJe 746 de 26/01/2011).*

*EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NOTAS PROMISSÓRIAS. AUSÊNCIA DE CIRCULAÇÃO. CAUSA DEBENDI APRECIADA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. A nota promissória vinculada a contrato ainda não posta em circulação perde a autonomia própria dos títulos de crédito, o que possibilita a análise de sua origem e da causa debendi. Precedentes do STJ. 2. Nos contratos bilaterais nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro por rigor do artigo 476 do Código Civil. 3. A execução da nota promissória emitida para a garantia de entrada de pagamento parcelado dada em razão de ajuste rescindido por inadimplência do exequente viola o princípio da confiança, corolário da boa-fé objetiva. Precedentes deste Sodalício. 4. Defeso é à parte culpada pela rescisão contratual reter o título executivo vinculado ao contrato rescindido, porquanto frustradas as expectativas de que haja satisfação das obrigações impostas pelo negócio jurídico e patente a subsunção do caso à norma que rege a exceção de contrato não cumprido, como expõe o artigo 477 do Diploma Civil. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0301723-87.2015.8.09.0079, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR FAUSTO MOREIRA DINIZ, Itaberaí - 2ª Vara Cível, julgado em 05/07/2021, DJe de 05/07/2021).*

Destarte, ilegítima e merecedora de responsabilização é a tentativa dos Réus de utilizarem-se do Judiciário à busca do enriquecimento em causa, em prejuízo ao patrimônio alheio, atraindo a condenação prevista no artigo 80, inciso II, do Código de Processo Civil, por litigância de má-fé, já que fizeram uso de processo para pretensões flagrante e sabidamente ilegais, alterando a verdade dos fatos.

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, EXTINGUINDO O PROCESSO, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, para DECLARAR a INEXIGIBILIDADE da obrigação de pagar a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) representada pela nota promissória objeto da ação de execução de número 0126276-66.2012.8.09.0087, em curso neste Juízo.

Ratifico a decisão concessiva da tutela de urgência lançada no evento 14.

Na esteira do princípio da causalidade, condeno os Requeridos, em solidariedade, ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes ora arbitrados no valor correspondente a 12%(doze por cento) do valor da causa, devidamente atualizado, conforme o Código de Processo Civil, artigo 85, 2.

Condeno ainda os Requeridos, em solidariedade, ao pagamento de multa correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da causa em favor dos Autores.



Vindo apelação, independentemente de nova decisão, na forma do artigo 1.010, do Código de Processo Civil, oportunizam-se as contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, remetendo-se, a seguir, os autos ao Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

Com o trânsito em julgado, junte-se uma fotocópia da presente sentença nos autos do processo em apenso.

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

Cumpra-se.

Itumbiara, data da assinatura.

Sílvio Jacinto Pereira

Juiz de Direito

Valor: R\$ 500.000,00  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Cautelar Antecedente  
ITUMBIARA - 1ª VARA CIVIL  
Usuário: - Data: 23/06/2023 13:54:33

