



Número: **0015796-88.2010.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Juiza Convocada MARGUI GASPARG BITTENCOURT**

Última distribuição : **31/01/2022**

Valor da causa: **R\$ 90.000,00**

Processo referência: **0015796-88.2010.8.14.0301**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO (APELANTE)	CAMILE MELO NUNES (ADVOGADO)
CHARLES DE MELO SARE (APELADO)	JOMO HABIB SARE (ADVOGADO) WILSON ALCANTARA DE OLIVEIRA NETO (ADVOGADO)
JACIRA DE NAZARE REIS SARE (APELADO)	JOMO HABIB SARE (ADVOGADO) WILSON ALCANTARA DE OLIVEIRA NETO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
11205152	27/09/2022 10:00	Acórdão	Acórdão
10900778	27/09/2022 10:00	Relatório	Relatório
11087695	27/09/2022 10:00	Voto do Magistrado	Voto
11087698	27/09/2022 10:00	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0015796-88.2010.8.14.0301

APELANTE: SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO

APELADO: CHARLES DE MELO SARE, JACIRA DE NAZARE REIS SARE

RELATOR(A): Juiza Convocada MARGUI GASPARG BITTENCOURT

EMENTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DE PERMUTA C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO EVIDENCIADO. ALEGAÇÃO DE MATÉRIA ALHEIA AO CONTRATO OBJETO DA AÇÃO. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Comprovando-se nos autos que a parte recorrida não deu causa ao descumprimento contratual alegado, não merece provimento o pedido de rescisão contratual e condenação em danos materiais, mormente diante do fato de que os débitos questionados – oriundos de restrição imposta ao imóvel pela 14ª Vara Trabalhista da Capital – são posteriores ao negócio jurídico firmado entre os litigantes, portanto impassíveis de serem discutidos em ação que tem por objeto principal pedido de rescisão contratual.
2. Apelação cível conhecida e parcialmente provida.

RELATÓRIO



PROCESSO Nº: 0015796-88.2010.8.14.0301

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL

APELANTE: SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO (ADVOGADA: CAMILE MELO NUNES, OAB/PA N. 8.720)

APELADOS: CHARLES DE MELO SARE; JACIRA DE NAZARÉ REIS SARE (ADVOGADO: JOMO HABIB SARE, OAB/PA N. 13.121)

RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAS BITTENCOURT – JUÍZA CONVOCADA

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO** em face de sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA, que - nos autos da Ação Ordinária de Rescisão Contratual, c/c Pedido de Devolução dos Valores Pagos e Devolução do Imóvel Objeto de Permuta, c/c Pedido de Tutela Antecipada de Reintegração de Posse (processo eletrônico nº 0015796-88.2010.8.14.0301) -, **julgou improcedentes os pedidos formulados na petição inicial e condenou os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.**

Em seu recurso (PJE ID n. 3.331.217 – pág. 01/11), a apelante averba, em síntese, que o seu marido, Paulo José Santiago Pinto, que também era autor da ação originária, faleceu, conforme certidão de óbito juntada sob o ID n. 3.331.217 – pág. 15.

No mérito, sustenta que em 23 de dezembro de 2003 foi firmado contrato de permuta entre os ora litigantes, tendo como objeto dois imóveis, um pertencente aos recorridos, localizado na Av. Conselheiro Furtado, n. 348, e o outro pertencente aos recorrentes, sito à Av. Mundurucus, n. 2336, Ed. Victor I, apartamento 702.

Pactuaram na oportunidade, ainda, que os recorrentes pagariam R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) aos recorridos, montante destinado à quitação de débito junto à 3ª Vara Trabalhista. Após, pagariam mais R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) quando da apresentação da certidão de baixa de penhora, que deveria ser entregue em 90 (noventa)



dias, contados desde 23/12/2003. Por fim, pagariam mais R\$ 8.000,00 (oito mil reais), com a finalidade de quitação de valores atrasados à título de IPTU.

Destacou que os R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pactuados foram regularmente adimplidos e que fora transferida a posse do imóvel localizado na Av. Mundurucus. Entretanto, vencido o prazo de 90 (noventa) dias para apresentação da certidão negativa e de baixa de penhora junto à 3ª Vara Trabalhista, não teria sido essa disponibilizada pelos apelados.

Afirma a recorrente, ainda, que o imóvel sito à Av. Conselheiro Furtado, n. 348 foi alvo de nova penhora, proveniente de condenação imposta ao ora apelado nos autos do processo 929/2003-5, que tramitou na 14ª Vara Trabalhista, pelo que só teve ciência da situação quando do leilão do imóvel, com data para realização em 12.05.2005. Diante disso, aduz que arrematou o bem no referido leilão, dispendendo para tanto o valor total de R\$ 44.625,30 (quarenta e quatro mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta centavos), momento em que pôde ver constituída a sua propriedade sobre a unidade imobiliária.

Sob estes argumentos, requereu:

“que seja recebido este recurso no efeito devolutivo amplo (1) por ser tempestivo e devidamente preparado, conferindo a ele o efeito suspensivo (2) nos termos do art. 995, parágrafo único c/c art. 1012 do CPC, posto que há risco de difícil reparação caso os recorridos alienem o imóvel objeto deste recurso ou dilapidem seu patrimônio pessoal em detrimento do ressarcimento da recorrente até o final deste julgamento e diante das razões e provas da inicial comprovadas e evidenciadas neste recurso, que confirmam a probabilidade de provimento deste apelo, e quanto ao mérito, seja provido com nova decisão por este Colegiado, reformando a sentença em sua inteireza, declarando assim, rescindido o contrato de permuta firmado em 23 de dezembro de 2003 em relação à recorrente e os recorridos, sendo indenizada a recorrente com a devolução do bem localizado na Rua dos Mundurucus, 2336, Apt. 702 que os recorridos detêm em sua posse mediante permuta rescindida e do valor de R\$-44.625,30, com os juros legais e com a correção monetária devida (3), ou ainda, se assim entender este Egrégio pelos princípios devolutivo e o substitutivo recursal, que a recorrente seja ressarcida pelo dano material no valor acima com juros e correção, após a rescisão da permuta, em sede de análise de mérito deste recurso aplicando-se em qualquer uma das situações, o disposto no caput e §3º do art. 1.013 do CPC(4).

Bem como, a recorrente pede a reforma da sentença quanto à fixação dos honorários sucumbenciais para o percentual de 5% sobre o valor da causa, caso a sentença seja mantida em seu mérito, evitando-se enriquecimento ilícito e gravame excessivo da recorrente, aplicando-se a razoabilidade, a proporcionalidade e a causalidade, apoiando-se nos precedentes acima transcritos (5)”.



Em sede de contrarrazões (PJE ID n. 3.331.218 – pág. 01/18), os apelados pleiteiam:

- “a) A suspensão do processo e a intimação do espólio, sucessor ou dos herdeiros do Autor, para que se manifestem acerca do interesse em habilitar-se nos autos, sob pena de extinção do feito, na forma do art. 313,1, §1º e §2º, II, do Código Civil Brasileiro;*
- b) Seja alterado o valor da causa nos presentes autos, para o valor total ao qual os autores/apelantes requerem proteção jurisdicional, devidamente detalhado em sua exordial (f1. 25);*
- c) A nulidade do contrato, em virtude de que a transferência da propriedade do imóvel ofertado pelos autores/apelantes se constituir objeto impossível, conforme exaustivamente provado nas presentes contrarrazões;*
- d) A ilegitimidade para o feito dos autores/apelantes, por não possuírem direito a reivindicar, já que nunca foram proprietários do imóvel que ofertaram na permuta, por aquisição ou herança ou, alternativamente, a exceção de contrato não cumprido, pelo mesmo motivo;*
- e) No mérito, a manutenção integral da R. sentença de primeiro grau, por todos os motivos aqui expostos;*
- f) O reconhecimento de que a parcela de R\$-20.000,00 (vinte mil reais), relativa ao pagamento feito pelos autores, por ocasião da assinatura do contrato de permuta, cujo ressarcimento é pedido dos autores em sua exordial, transitou em julgado e não mais faz parte do contraditório, uma vez a Apelação não o relaciona, quando requer a reforma da R. sentença do juízo a quo, mantendo os demais itens;*
- g) A manutenção da condenação dos autores/apelantes aos honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) e o cumprimento imediato dos efeitos da R. sentença, indeferindo o efeito suspensivo requerido.*
- h) O indeferimento de efeito suspensivo ao recurso de apelação ora contraditado;*
- i) A imediata execução dos honorários advocatícios devidos pela parte apelante, devidamente corrigidos, na forma da lei;*
- j) Caso o item anterior seja indeferido, que seja executado o valor dos honorários advocatícios incidentes sobre a parcela de R\$-20.000,00 (vinte mil reais), que não foi objeto do recurso de apelação”.*

Vieram-me os autos conclusos em 24/03/2022.

É o relatório. Sem redação final.

À Secretaria para inclusão do feito na pauta de julgamento, em plenário virtual.

Belém (PA), data registrada no sistema.

Juíza Convocada **MARGUI GASPAR BITTENCOURT**

Relatora



VOTO

PROCESSO Nº: 0015796-88.2010.8.14.0301

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL

APELANTE: SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO (ADVOGADA: CAMILE MELO NUNES, OAB/PA N. 8.720)

APELADOS: CHARLES DE MELO SARE; JACIRA DE NAZARÉ REIS SARE (ADVOGADO: JOMO HABIB SARE, OAB/PA N. 13.121)

RELATORA: MARGUI GASPAR BITTENCOURT – JUÍZA CONVOCADA

VOTO

De início, conheço do recurso, posto que cumpridos seus pressupostos de admissibilidade.

Passo a decidir monocraticamente, nos termos do art. 133 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

I – DAS PRELIMINARES:

De início, passo a enfrentar as preliminares suscitadas pela parte recorrida em sede de contrarrazões:

I.I – DO FALECIMENTO DO AUTOR:

Sustenta o recorrido que, diante do falecimento de um dos autores da demanda originária, seria medida imperativa a aplicação dos arts. 313, 687 e seguintes do Código de Processo Civil. Desse modo, requereu a suspensão do feito e intimação do espólio, sucessor, ou dos herdeiros do autor, para que se manifestem acerca do interesse em habilitar-se nos autos.

Não obstante as alegações formuladas, entendo que não merecem guarida. Nota-se que o polo ativo da demanda originária era composto de dois litigantes, à época cônjuges, com interesse comum na demanda.



Subsistindo um dos requerentes originários, a saber, a viúva do *de cujus*, entendo que a determinação de continuidade do feito é medida incapaz de fazer surgir quaisquer prejuízos às partes. Muito ao revés, revelar-se-ia a suspensão do tramite processual, neste momento, em desnecessário entrave à almejada celeridade processual.

Em caminho semelhante, já decidiu o Tribunal Regional Federal da 2ª Região: *“PROCESSO CIVIL - ÓBITO DE LITISCONSORTE - HABILITAÇÃO - POSTERGAÇÃO - INTERESSE RECURSAL - AUSÊNCIA. I - A suspensão do feito, em decorrência da morte de alguns litisconsortes, implicaria em prejuízo insanável à celeridade processual, mormente considerando que os litisconsortes vivos estão aguardando a decisão definitiva da controvérsia estabelecida nestes autos, para, enfim, perceberem os seus legítimos créditos, advindos do título judicial, e a habilitação poderá ser efetivada nos autos principais, antes mesmo de se expedir os meios de pagamento dos créditos dos de cujus, momento em que restarão convalidados os atos judiciais praticados no período entre a morte dos mesmos e a habilitação. II - Os cálculos da Contadoria Judicial embutiram os expurgos inflacionários desde março/1986 a fevereiro/1991, afigurando-se a ausência de interesse recursal, à espécie, decorrente da constatação de que a pretensão deduzida no apelo foi contemplada nos cálculos adotados pela sentença impugnada. III - Apelação não conhecida. (TRF-2 - AC: 00119157720004025101 RJ 0011915-77.2000.4.02.5101, Relator: MARIA HELENA CISNE, Data de Julgamento: 26/01/2011, 1ª TURMA ESPECIALIZADA, Data de Publicação: 03/02/2011)”*

Ante o exposto, **afasto a preliminar suscitada.**

I.II – DO VALOR DA CAUSA:

Ainda em preliminar de contrarrazões, pleiteia o apelado a correção do valor da causa, sob o argumento de que, considerando os pedidos formulados pelos autores, o valor correto a ser atribuído ao feito corresponderia a R\$ 114.625,30 (cento e quatorze mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta centavos) e não ao valor indicado na exordial, qual seja, de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

Sobre o tema, reza o art. 293 do Código de Processo Civil:

“Art. 293. O réu poderá impugnar, em preliminar da contestação, o valor atribuído à causa pelo autor, sob pena de preclusão, e o juiz decidirá a respeito, impondo, se for o caso, a complementação das custas.”

Desse modo, ainda que seja possível a correção do valor da causa durante o curso do processo, a legislação processual de regência impôs um limite temporal à



revisão, justamente quando da preliminar de contestação.

Insta destacar, ainda, o pronunciamento judicial exarado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, ao enfrentar pedido semelhante:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. VALOR DA CAUSA SUPERIOR A SESENTA SALÁRIOS MÍNIMOS. FEITO DISTRIBUÍDO A 2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA. CORREÇÃO DE OFÍCIO DO VALOR DA CAUSA. REDUÇÃO. MODIFICAÇÃO PARA MONTANTE COMPREENDIDO NA ALÇADA DOS JUIZADOS ESPECIAIS. DECLINAÇÃO DE OFÍCIO DA COMPETÊNCIA. ART. 292, § 3º, DO CPC. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. ART. 10, DO CPC. 1. Nos termos do art. 292, § 3º, do CPC, o juiz poderá corrigir de ofício o valor da causa, quando verificar que este não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor. Todavia, por não se tratar de matéria de ordem pública, existe um limite temporal para magistrado exercer o poder-dever de revisar, de ofício, o valor da causa. O preceito do art. 292, § 3º, do CPC, deve ser lido em conjunto com o disposto no art. 293, do CPC, segundo o qual cabe ao réu impugnar, em preliminar da contestação, o valor da causa. Dessa forma, a modificação da importância atribuída à demanda não pode ocorrer após o vencimento do prazo para a apresentação da contestação. [...]” (Conflito Negativo de Competência n. 0713222-32.2017.8.07.0000. Rel. Arnaldo Camanho. 2ª Câmara Cível. DJe 19/12/2017).

Assim, vencido o prazo legal para arguição do vício, entendo precluso o pedido de correção do valor atribuído à causa, **motivo pelo qual a rejeição da preliminar suscitada é medida que se impõe.**

I.III – DA NULIDADE DO CONTRATO EM VIRTUDE DO OBJETO SER IMPOSSÍVEL

Suscita o apelado que o contrato de permuta firmado entre as partes é nulo de pleno de direito, uma vez que os apelantes não detinham a propriedade do imóvel quando da pactuação realizada, o que, via de consequência, traduzir-se-ia na nulidade do negócio jurídico em razão da impossibilidade de seu objeto.

Não merece acolhimento a preliminar.

Da análise da “escritura particular de promessa de compra e venda”, datada de 16 de janeiro de 1974, constante do processo de inventário do Sr. Domingos de Paiva Pinto (PJe ID n. 60.483.291, pág. 08/09; ID n. 60.483.293, pág. 01 - processo eletrônico 0011901-95.2005.8.14.0301), falecido em 07 de setembro de 2001 e pai do requerente Paulo José Santiago Pinto, percebe-se que o imóvel localizado na Rua dos Mundurucus,



n. 2.336, apto 702, Ed. Victor I, então de propriedade de VIVENDA – Associação de Poupança e Empréstimo, foi adquirido pelo Sr. Domingos de Paiva Pinto.

Destarte, ainda na referida ação de inventário, o Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA, homologou por sentença – já transitada em julgado - o plano de partilha amigável protocolado pelas partes (PJe ID n. 60.483.341 – pág. 07/10), onde restou consignado que o imóvel acima descrito, qual seja, o situado na Rua dos Mundurucus, nº 2336, apto 702, Ed. Victor I, caberia ao herdeiro Paulo José Santiago Pinto.

Ademais, entendo que é preciso levar em consideração o fato de que, diante todo o material probatório colacionado aos autos, é notório que os ora recorridos, ao tempo da realização do negócio jurídico de permuta de imóveis, sabiam que os requerentes originários, Paulo José Santiago Pinto e Solange Matos Carvalho Pinto, não eram os proprietários registraes do bem acima descrito, tanto é que no “contrato particular de permuta” (PJe ID n. 3.331.209), tais pactuantes são indicados tão somente como “legítimos possuidores” do apartamento.

Assim, inviável que somente agora venham pleitear a anulação de negócio jurídico em função de suposto vício insanável, quando cientes, desde a origem, das particularidades atinentes ao registro imobiliário do imóvel em questão.

Por todo o exposto, revela-se imperioso, por prestígio à autonomia da vontade e à liberdade para contratar, que se afaste a preliminar de nulidade do contrato por impossibilidade de seu objeto, mormente diante da ciência dos contratantes sobre o título de domínio da unidade imobiliária negociada e da condição de herdeiro do bem ostentada pelo pactuante Paulo José Santiago Pinto.

I.IV – DA ILEGITIMIDADE ATIVA PARA O FEITO

No que se refere à ventilada ilegitimidade ativa dos requerentes para o feito, revela-se esta impassível de acolhimento, pelas razões e fundamentos lançadas quando da análise da suposta nulidade do negócio jurídico.

Em sendo declarado por sentença judicial transitada em julgado que o requerente originário é o herdeiro legítimo do imóvel ora permutado, resta evidente a sua legitimidade para figurar no polo ativo de demanda que tem como objeto justamente o contrato de permuta que envolve a citada unidade imobiliária.

II – DO MÉRITO:

Superadas as alegações formuladas em sede preliminar, passo a enfrentar o



mérito da demanda.

II.I – DO PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO DE PERMUTA FIRMADO ENTRE AS PARTES:

Pugnou a apelante para que seja “*rescindido o contrato de permuta firmado em 23 de dezembro de 2003 em relação à recorrente e os recorridos, sendo indenizada a recorrente com a devolução do bem localizado na Rua dos Mundurucus, 2336, Apt. 702 que os recorridos detêm em sua posse mediante permuta rescindida e do valor de R\$-44.625,30, com os juros legais e com a correção monetária devida*”.

Do exame dos autos, entendo que **o cerne da questão ora posta em análise cinge-se em averiguar o efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelas partes no “contrato particular de permuta” anexado ao processo sob o ID n. 3.331.209.**

Em tal instrumento, ficou resolvido pelos acordantes que os contratantes CHARLES DE MERO SARÉ e JACIRA DE NAZARÉ REIS SARÉ, ora apelados, entregariam à PAULO JOSÉ SANTIGO PINTO e SOLANGE MATOS DE CARVALHO PINTO o imóvel localizado na Av. Conselheiro Furtado, n. 348 pelo valor de R\$ 93.000,00 (noventa e três mil reais) e receberiam em troca o imóvel sito à Rua dos Mundurucus, n. 2336, apto 702, Ed. Victor I pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), mais **(a)** 20.000,00 (vinte mil reais) para o fim específico de quitação de pendências trabalhistas perante a 3ª Vara da Justiça do Trabalho; **(b)** 15.000,00 (quinze mil reais) no ato de apresentação da Certidão Negativa de Ônus Reais; **(c)** 8.000,00 (oito mil reais) para pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em atraso.

Neste espeque, comprovou-se durante o curso processual que os ora apelados cumpriram integralmente as suas obrigações, quais sejam, a de entrega do imóvel situado na Av. Conselheiro Furtado e a de quitação do débito pendente na 3ª Vara Trabalhista, como se observa da averbação n. 10-6714, realizada em 14/07/2004 na matrícula do imóvel (PJe ID n. 3.331.210 – pág. 11/12), em que registrou-se o cancelamento da penhora, como decorrência do Ofício n. 03-1115/03, oriundo da 3ª Vara Trabalhista da Capital.

Ante o exposto, não há fundamento legal apto a lastrear o pedido de rescisão contratual formulado pela apelante, uma vez que não houve por parte dos recorridos descumprimento de cláusulas contratuais que justifiquem o deferimento da medida.

Anota-se, por oportuno, que ao tempo da pactuação firmada entre os litigantes, ainda não havia sido constituído o débito oriundo da 14ª Vara Trabalhista da Capital,



muito porque o mandado de registro de penhora no imóvel data tão somente de 29/11/2004, portanto posterior à realização do negócio jurídico ora questionado.

Destaco que à apelante caberia se socorrer dos instrumentos jurídicos pertinentes para impedir a gravação de ônus ao imóvel, relativo à obrigações determinadas contra os antigos proprietários do bem.

Ocorre que, a não utilização dos meios adequados para solução dessa matéria específica não autoriza o interessado a ingressar com ação de rescisão contratual por suposto descumprimento das cláusulas assumidas pela outra parte, haja vista que, conforme registrado, os débitos oriundos da ação trabalhista em tramite na 14ª Vara do Trabalho da Capital sequer foram alvo da negociação ora em exame e, via de consequência, não estão inseridos no negócio jurídico entabulado entre os litigantes.

Nesse sentido:

RECURSO DE APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIROS – PRELIMINAR – NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO – REPRESENTAÇÃO DOS FATOS E FUNDAMENTOS DA CONTESTAÇÃO – RAZÕES SUFICIENTES A COMBATES OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA – PRELIMINAR REJEITADA – IMÓVEL RURAL ALVO DE PENHORA – CONTRATO DE COMPRA E VENDA SUFICIENTE PARA A PROTEÇÃO DA POSSE DOS TERCEIROS, AINDA QUE SEM REGISTRO – SÚMULA 84 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – PENHORA REALIZADA 05 (CINCO) ANOS APÓS A REALIZAÇÃO DO CONTRATO – BEM IMÓVEL QUE, À ÉPOCA, NÃO ERA ALVÔ DE LITÍGIO – BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES CONFIGURADA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. “A reiteração dos argumentos da contestação não implica necessariamente na inadmissibilidade do recurso, desde que evidencie o inconformismo e se contraponha aos fundamentos da sentença. (...)” (Ap 85641/2015, DESA. SERLY MARCONDES ALVES, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 05/08/2015, Publicado no DJE 10/08/2015).

“O celebrante de promessa de compra e venda tem legitimidade para proteger a posse contra penhora incidente sobre o imóvel objeto do negócio jurídico, ainda que desprovido de registro, desde que afastadas a má-fé e a hipótese de fraude à execução. Súmula n. 84 do STJ.” (AgRg no AREsp 172.704/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 27/11/2013).

“Comprovado que a compra e venda do imóvel penhorado é anterior à constrição, está configurada a boa-fé do adquirente, impondo-se o levantamento da penhora.” (Ap 53578/2014, DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 28/01/2015, Publicado no DJE 02/02/2015). (TJ-MT - APL: 00150095220078110041 MT, Relator: NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO, Data de Julgamento: 12/04/2016, PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 20/04/2016)



Repisa-se, nesse sentido, que ao tempo da realização do negócio jurídico a única restrição imposta à unidade imobiliária fora determinada pela 3ª Vara da Justiça do Trabalho, a qual, todavia, foi alvo de quitação e posterior cancelamento da penhora, restando o imóvel livre de qualquer restrição por considerável liame temporal, quando poderia, sem quaisquer embargos, ter sido a propriedade registrada no nome da apelante, porém assim não o foi.

Seguindo essa linha de inteligência, entendo que andou bem o Juízo de primeiro grau, ao entender que os ora recorridos cumpriram com suas obrigações contratualmente pactuadas, restando incabível o acolhimento dos pedidos formulados pela requerente originária - ora apelante -, diante da ausência de ato ilícito ou descumprimento contratual praticado pela parte adversa.

II.II – DO PEDIDO DE RESSARCIMENTO POR DANO MATERIAL:

Requeriu a parte apelante a reforma da sentença de primeiro grau, para que fosse condenada a parte apelada à título de danos materiais, no valor de R\$ 44.625,30 (quarenta e quatro mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta centavos).

Neste diapasão, registre-se que a origem do dever de indenizar, prevista no ordenamento jurídico vigente consiste na prática de ato ilícito, balizado no art. 186 c/c art. 927 do Código Civil, *in verbis*:

“Art. 186: aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

.....
“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

A despeito de tal previsão legal, extrai-se de tudo o que foi colacionado aos autos que os ora recorridos não deram azo à ato ilícito de descumprimento contratual que justifique condenação em danos materiais. Nos termos do que já exposto, as obrigações contratuais assumidas pelos requeridos originários no “contrato particular de permuta” (PJe ID n. 3.331.209) foram regularmente cumpridas.

Destarte, entendo que os valores despendidos pela recorrente, referentes à arrematação do imóvel situado na Av. Conselheiro Furtado, se deram em razão de ônus alheios à pactuação formalizada entre os contratantes, motivo pelo qual deveriam ser eventualmente discutidos em ação própria, **haja vista tratar-se de matéria de fato e de direito que excedem os termos do contrato objeto da presente ação.**

III – DISPOSITIVO:



Posto isto, com fundamento no art. 133, inciso XII, “d”, do Regimento Interno deste e. Tribunal, **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto por **SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO**, mantendo-se *in totum* a sentença recorrida.

É como voto.

Belém (PA), data registrada no sistema.

(Juíza Convocada) **MARGUI GASPAR BITTENCOURT**

Relatora

Belém, 26/09/2022



PROCESSO Nº: 0015796-88.2010.8.14.0301

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL

APELANTE: SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO (ADVOGADA: CAMILE MELO NUNES, OAB/PA N. 8.720)

APELADOS: CHARLES DE MELO SARE; JACIRA DE NAZARÉ REIS SARE (ADVOGADO: JOMO HABIB SARE, OAB/PA N. 13.121)

RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT – JUÍZA CONVOCADA

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO** em face de sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA, que - nos autos da Ação Ordinária de Rescisão Contratual, c/c Pedido de Devolução dos Valores Pagos e Devolução do Imóvel Objeto de Permuta, c/c Pedido de Tutela Antecipada de Reintegração de Posse (processo eletrônico nº 0015796-88.2010.8.14.0301) -, **julgou improcedentes os pedidos formulados na petição inicial e condenou os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.**

Em seu recurso (PJE ID n. 3.331.217 – pág. 01/11), a apelante averba, em síntese, que o seu marido, Paulo José Santiago Pinto, que também era autor da ação originária, faleceu, conforme certidão de óbito juntada sob o ID n. 3.331.217 – pág. 15.

No mérito, sustenta que em 23 de dezembro de 2003 foi firmado contrato de permuta entre os ora litigantes, tendo como objeto dois imóveis, um pertencente aos recorridos, localizado na Av. Conselheiro Furtado, n. 348, e o outro pertencente aos recorrentes, sito à Av. Mundurucus, n. 2336, Ed. Victor I, apartamento 702.

Pactuaram na oportunidade, ainda, que os recorrentes pagariam R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) aos recorridos, montante destinado à quitação de débito junto à 3ª Vara Trabalhista. Após, pagariam mais R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) quando da apresentação da certidão de baixa de penhora, que deveria ser entregue em 90 (noventa) dias, contados desde 23/12/2003. Por fim, pagariam mais R\$ 8.000,00 (oito mil reais), com a finalidade de quitação de valores atrasados à título de IPTU.



Destacou que os R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pactuados foram regularmente adimplidos e que fora transferida a posse do imóvel localizado na Av. Mundurucus. Entretanto, vencido o prazo de 90 (noventa) dias para apresentação da certidão negativa e de baixa de penhora junto à 3ª Vara Trabalhista, não teria sido essa disponibilizada pelos apelados.

Afirma a recorrente, ainda, que o imóvel sito à Av. Conselheiro Furtado, n. 348 foi alvo de nova penhora, proveniente de condenação imposta ao ora apelado nos autos do processo 929/2003-5, que tramitou na 14ª Vara Trabalhista, pelo que só teve ciência da situação quando do leilão do imóvel, com data para realização em 12.05.2005. Diante disso, aduz que arrematou o bem no referido leilão, dispendendo para tanto o valor total de R\$ 44.625,30 (quarenta e quatro mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta centavos), momento em que pôde ver constituída a sua propriedade sobre a unidade imobiliária.

Sob estes argumentos, requereu:

“que seja recebido este recurso no efeito devolutivo amplo (1) por ser tempestivo e devidamente preparado, conferindo a ele o efeito suspensivo (2) nos termos do art. 995, parágrafo único c/c art. 1012 do CPC, posto que há risco de difícil reparação caso os recorridos alienem o imóvel objeto deste recurso ou dilapidem seu patrimônio pessoal em detrimento do ressarcimento da recorrente até o final deste julgamento e diante das razões e provas da inicial comprovadas e evidenciadas neste recurso, que confirmam a probabilidade de provimento deste apelo, e quanto ao mérito, seja provido com nova decisão por este Colegiado, reformando a sentença em sua inteireza, declarando assim, rescindido o contrato de permuta firmado em 23 de dezembro de 2003 em relação à recorrente e os recorridos, sendo indenizada a recorrente com a devolução do bem localizado na Rua dos Mundurucus, 2336, Apt. 702 que os recorridos detém em sua posse mediante permuta rescindida e do valor de R\$-44.625,30, com os juros legais e com a correção monetária devida (3), ou ainda, se assim entender este Egrégio pelos princípios devolutivo e o substitutivo recursal, que a recorrente seja ressarcida pelo dano material no valor acima com juros e correção, após a rescisão da permuta, em sede de análise de mérito deste recurso aplicando-se em qualquer uma das situações, o disposto no caput e §3º do art. 1.013 do CPC(4). Bem como, a recorrente pede a reforma da sentença quanto à fixação dos honorários sucumbenciais para o percentual de 5% sobre o valor da causa, caso a sentença seja mantida em seu mérito, evitando-se enriquecimento ilícito e gravame excessivo da recorrente, aplicando-se a razoabilidade, a proporcionalidade e a causalidade, apoiando-se nos precedentes acima transcritos (5)”.

Em sede de contrarrazões (PJE ID n. 3.331.218 – pág. 01/18), os apelados pleiteiam:

“a) A suspensão do processo e a intimação do espólio, sucessor ou dos herdeiros do Autor, para que se manifestem acerca do interesse em



habilitar-se nos autos, sob pena de extinção do feito, na forma do art. 313,1, §1º e §2º, II, do Código Civil Brasileiro;

b) Seja alterado o valor da causa nos presentes autos, para o valor total ao qual os autores/apelantes requerem proteção jurisdicional, devidamente detalhado em sua exordial (f1. 25);

c) A nulidade do contrato, em virtude de que a transferência da propriedade do imóvel ofertado pelos autores/apelantes se constituir objeto impossível, conforme exaustivamente provado nas presentes contrarrazões;

d) A ilegitimidade para o feito dos autores/apelantes, por não possuírem direito a reivindicar, já que nunca foram proprietários do imóvel que ofertaram na permuta, por aquisição ou herança ou, alternativamente, a exceção de contrato não cumprido, pelo mesmo motivo;

e) No mérito, a manutenção integral da R. sentença de primeiro grau, por todos os motivos aqui expostos;

f) O reconhecimento de que a parcela de R\$-20.000,00 (vinte mil reais), relativa ao pagamento feito pelos autores, por ocasião da assinatura do contrato de permuta, cujo ressarcimento é pedido dos autores em sua exordial, transitou em julgado e não mais faz parte do contraditório, uma vez a Apelação não o relaciona, quando requer a reforma da R. sentença do juízo a quo, mantendo os demais itens;

g) A manutenção da condenação dos autores/apelantes aos honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) e o cumprimento imediato dos efeitos da R. sentença, indeferindo o efeito suspensivo requerido.

h) O indeferimento de efeito suspensivo ao recurso de apelação ora contraditado;

i) A imediata execução dos honorários advocatícios devidos pela parte apelante, devidamente corrigidos, na forma da lei;

j) Caso o item anterior seja indeferido, que seja executado o valor dos honorários advocatícios incidentes sobre a parcela de R\$-20.000,00 (vinte mil reais), que não foi objeto do recurso de apelação”.

Vieram-me os autos conclusos em 24/03/2022.

É o relatório. Sem redação final.

À Secretaria para inclusão do feito na pauta de julgamento, em plenário virtual.

Belém (PA), data registrada no sistema.

Juíza Convocada **MARGUI GASPAR BITTENCOURT**

Relatora



PROCESSO Nº: 0015796-88.2010.8.14.0301

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL

APELANTE: SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO (ADVOGADA: CAMILE MELO NUNES, OAB/PA N. 8.720)

APELADOS: CHARLES DE MELO SARE; JACIRA DE NAZARÉ REIS SARE (ADVOGADO: JOMO HABIB SARE, OAB/PA N. 13.121)

RELATORA: MARGUI GASPAR BITTENCOURT – JUÍZA CONVOCADA

VOTO

De início, conheço do recurso, posto que cumpridos seus pressupostos de admissibilidade.

Passo a decidir monocraticamente, nos termos do art. 133 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

I – DAS PRELIMINARES:

De início, passo a enfrentar as preliminares suscitadas pela parte recorrida em sede de contrarrazões:

I.I – DO FALECIMENTO DO AUTOR:

Sustenta o recorrido que, diante do falecimento de um dos autores da demanda originária, seria medida imperativa a aplicação dos arts. 313, 687 e seguintes do Código de Processo Civil. Desse modo, requereu a suspensão do feito e intimação do espólio, sucessor, ou dos herdeiros do autor, para que se manifestem acerca do interesse em habilitar-se nos autos.

Não obstante as alegações formuladas, entendo que não merecem guarida. Nota-se que o polo ativo da demanda originária era composto de dois litigantes, à época cônjuges, com interesse comum na demanda.

Subsistindo um dos requerentes originários, a saber, a viúva do *de cujus*, entendo que a determinação de continuidade do feito é medida incapaz de fazer surgir quaisquer prejuízos às partes. Muito ao revés, revelar-se-ia a suspensão do tramite processual, neste momento, em desnecessário entrave à almejada celeridade processual.



Em caminho semelhante, já decidiu o Tribunal Regional Federal da 2ª Região: *“PROCESSO CIVIL - ÓBITO DE LITISCONSORTE - HABILITAÇÃO - POSTERGAÇÃO - INTERESSE RECURSAL - AUSÊNCIA. I - A suspensão do feito, em decorrência da morte de alguns litisconsortes, implicaria em prejuízo insanável à celeridade processual, mormente considerando que os litisconsortes vivos estão aguardando a decisão definitiva da controvérsia estabelecida nestes autos, para, enfim, perceberem os seus legítimos créditos, advindos do título judicial, e a habilitação poderá ser efetivada nos autos principais, antes mesmo de se expedir os meios de pagamento dos créditos dos de cujus, momento em que restarão convalidados os atos judiciais praticados no período entre a morte dos mesmos e a habilitação. II - Os cálculos da Contadoria Judicial embutiram os expurgos inflacionários desde março/1986 a fevereiro/1991, afigurando-se a ausência de interesse recursal, à espécie, decorrente da constatação de que a pretensão deduzida no apelo foi contemplada nos cálculos adotados pela sentença impugnada. III - Apelação não conhecida. (TRF-2 - AC: 00119157720004025101 RJ 0011915-77.2000.4.02.5101, Relator: MARIA HELENA CISNE, Data de Julgamento: 26/01/2011, 1ª TURMA ESPECIALIZADA, Data de Publicação: 03/02/2011)”*

Ante o exposto, **afasto a preliminar suscitada.**

I.II – DO VALOR DA CAUSA:

Ainda em preliminar de contrarrazões, pleiteia o apelado a correção do valor da causa, sob o argumento de que, considerando os pedidos formulados pelos autores, o valor correto a ser atribuído ao feito corresponderia a R\$ 114.625,30 (cento e quatorze mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta centavos) e não ao valor indicado na exordial, qual seja, de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

Sobre o tema, reza o art. 293 do Código de Processo Civil:

“Art. 293. O réu poderá impugnar, em preliminar da contestação, o valor atribuído à causa pelo autor, sob pena de preclusão, e o juiz decidirá a respeito, impondo, se for o caso, a complementação das custas.”

Desse modo, ainda que seja possível a correção do valor da causa durante o curso do processo, a legislação processual de regência impôs um limite temporal à revisão, justamente quando da preliminar de contestação.

Insta destacar, ainda, o pronunciamento judicial exarado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, ao enfrentar pedido semelhante:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. VALOR DA CAUSA SUPERIOR A SESSENTA SALÁRIOS MÍNIMOS. FEITO DISTRIBUÍDO A 2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA.



CORREÇÃO DE OFÍCIO DO VALOR DA CAUSA. REDUÇÃO. MODIFICAÇÃO PARA MONTANTE COMPREENDIDO NA ALÇADA DOS JUIZADOS ESPECIAIS. DECLINAÇÃO DE OFÍCIO DA COMPETÊNCIA. ART. 292, § 3º, DO CPC. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. ART. 10, DO CPC. 1. Nos termos do art. 292, § 3º, do CPC, o juiz poderá corrigir de ofício o valor da causa, quando verificar que este não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor. Todavia, por não se tratar de matéria de ordem pública, existe um limite temporal para magistrado exercer o poder-dever de revisar, de ofício, o valor da causa. O preceito do art. 292, § 3º, do CPC, deve ser lido em conjunto com o disposto no art. 293, do CPC, segundo o qual cabe ao réu impugnar, em preliminar da contestação, o valor da causa. Dessa forma, a modificação da importância atribuída à demanda não pode ocorrer após o vencimento do prazo para a apresentação da contestação. [...]” (Conflito Negativo de Competência n. 0713222-32.2017.8.07.0000. Rel. Arnaldo Camanho. 2ª Câmara Cível. DJe 19/12/2017).

Assim, vencido o prazo legal para arguição do vício, entendo precluso o pedido de correção do valor atribuído à causa, **motivo pelo qual a rejeição da preliminar suscitada é medida que se impõe.**

I.III – DA NULIDADE DO CONTRATO EM VIRTUDE DO OBJETO SER IMPOSSÍVEL

Suscita o apelado que o contrato de permuta firmado entre as partes é nulo de pleno de direito, uma vez que os apelantes não detinham a propriedade do imóvel quando da pactuação realizada, o que, via de consequência, traduzir-se-ia na nulidade do negócio jurídico em razão da impossibilidade de seu objeto.

Não merece acolhimento a preliminar.

Da análise da “escritura particular de promessa de compra e venda”, datada de 16 de janeiro de 1974, constante do processo de inventário do Sr. Domingos de Paiva Pinto (PJe ID n. 60.483.291, pág. 08/09; ID n. 60.483.293, pág. 01 - processo eletrônico 0011901-95.2005.8.14.0301), falecido em 07 de setembro de 2001 e pai do requerente Paulo José Santiago Pinto, percebe-se que o imóvel localizado na Rua dos Mundurucus, n. 2.336, apto 702, Ed. Victor I, então de propriedade de VIVENDA – Associação de Poupança e Empréstimo, foi adquirido pelo Sr. Domingos de Paiva Pinto.

Destarte, ainda na referida ação de inventário, o Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA, homologou por sentença – já transitada em julgado - o plano de partilha amigável protocolado pelas partes (PJe ID n. 60.483.341 –



pág. 07/10), onde restou consignado que o imóvel acima descrito, qual seja, o situado na Rua dos Mundurucus, nº 2336, apto 702, Ed. Victor I, caberia ao herdeiro Paulo José Santiago Pinto.

Ademais, entendo que é preciso levar em consideração o fato de que, diante todo o material probatório colacionado aos autos, é notório que os ora recorridos, ao tempo da realização do negócio jurídico de permuta de imóveis, sabiam que os requerentes originários, Paulo José Santiago Pinto e Solange Matos Carvalho Pinto, não eram os proprietários registrais do bem acima descrito, tanto é que no “contrato particular de permuta” (PJe ID n. 3.331.209), tais pactuantes são indicados tão somente como “legítimos possuidores” do apartamento.

Assim, inviável que somente agora venham pleitear a anulação de negócio jurídico em função de suposto vício insanável, quando cientes, desde a origem, das particularidades atinentes ao registro imobiliário do imóvel em questão.

Por todo o exposto, revela-se imperioso, por prestígio à autonomia da vontade e à liberdade para contratar, que se afaste a preliminar de nulidade do contrato por impossibilidade de seu objeto, mormente diante da ciência dos contratantes sobre o título de domínio da unidade imobiliária negociada e da condição de herdeiro do bem ostentada pelo pactuante Paulo José Santiago Pinto.

I.IV – DA ILEGITIMIDADE ATIVA PARA O FEITO

No que se refere à ventilada ilegitimidade ativa dos requerentes para o feito, revela-se esta impassível de acolhimento, pelas razões e fundamentos lançadas quando da análise da suposta nulidade do negócio jurídico.

Em sendo declarado por sentença judicial transitada em julgado que o requerente originário é o herdeiro legítimo do imóvel ora permutado, resta evidente a sua legitimidade para figurar no polo ativo de demanda que tem como objeto justamente o contrato de permuta que envolve a citada unidade imobiliária.

II – DO MÉRITO:

Superadas as alegações formuladas em sede preliminar, passo a enfrentar o mérito da demanda.

II.I – DO PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO DE PERMUTA FIRMADO ENTRE AS PARTES:

Pugnou a apelante para que seja “*rescindido o contrato de permuta firmado em*



23 de dezembro de 2003 em relação à recorrente e os recorridos, sendo indenizada a recorrente com a devolução do bem localizado na Rua dos Mundurucus, 2336, Apt. 702 que os recorridos detêm em sua posse mediante permuta rescindida e do valor de R\$-44.625,30, com os juros legais e com a correção monetária devida”.

Do exame dos autos, entendo que **o cerne da questão ora posta em análise cinge-se em averiguar o efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelas partes no “contrato particular de permuta” anexado ao processo sob o ID n. 3.331.209.**

Em tal instrumento, ficou resolvido pelos acordantes que os contratantes CHARLES DE MERO SARÉ e JACIRA DE NAZARÉ REIS SARÉ, ora apelados, entregariam à PAULO JOSÉ SANTIGO PINTO e SOLANGE MATOS DE CARVALHO PINTO o imóvel localizado na Av. Conselheiro Furtado, n. 348 pelo valor de R\$ 93.000,00 (noventa e três mil reais) e receberiam em troca o imóvel sito à Rua dos Mundurucus, n. 2336, apto 702, Ed. Victor I pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), mais **(a)** 20.000,00 (vinte mil reais) para o fim específico de quitação de pendências trabalhistas perante a 3ª Vara da Justiça do Trabalho; **(b)** 15.000,00 (quinze mil reais) no ato de apresentação da Certidão Negativa de Ônus Reais; **(c)** 8.000,00 (oito mil reais) para pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em atraso.

Neste espeque, comprovou-se durante o curso processual que os ora apelados cumpriram integralmente as suas obrigações, quais sejam, a de entrega do imóvel situado na Av. Conselheiro Furtado e a de quitação do débito pendente na 3ª Vara Trabalhista, como se observa da averbação n. 10-6714, realizada em 14/07/2004 na matrícula do imóvel (PJe ID n. 3.331.210 – pág. 11/12), em que registrou-se o cancelamento da penhora, como decorrência do Ofício n. 03-1115/03, oriundo da 3ª Vara Trabalhista da Capital.

Ante o exposto, não há fundamento legal apto a lastrear o pedido de rescisão contratual formulado pela apelante, uma vez que não houve por parte dos recorridos descumprimento de cláusulas contratuais que justifiquem o deferimento da medida.

Anota-se, por oportuno, que ao tempo da pactuação firmada entre os litigantes, ainda não havia sido constituído o débito oriundo da 14ª Vara Trabalhista da Capital, muito porque o mandado de registro de penhora no imóvel data tão somente de 29/11/2004, portanto posterior à realização do negócio jurídico ora questionado.

Destaco que à apelante caberia se socorrer dos instrumentos jurídicos pertinentes para impedir a gravação de ônus ao imóvel, relativo à obrigações



determinadas contra os antigos proprietários do bem.

Ocorre que, a não utilização dos meios adequados para solução dessa matéria específica não autoriza o interessado a ingressar com ação de rescisão contratual por suposto descumprimento das cláusulas assumidas pela outra parte, haja vista que, conforme registrado, os débitos oriundos da ação trabalhista em tramite na 14ª Vara do Trabalho da Capital sequer foram alvo da negociação ora em exame e, via de consequência, não estão inseridos no negócio jurídico entabulado entre os litigantes.

Nesse sentido:

RECURSO DE APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIROS – PRELIMINAR – NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO – REPRESENTAÇÃO DOS FATOS E FUNDAMENTOS DA CONTESTAÇÃO – RAZÕES SUFICIENTES A COMBATES OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA – PRELIMINAR REJEITADA – IMÓVEL RURAL ALVO DE PENHORA – CONTRATO DE COMPRA E VENDA SUFICIENTE PARA A PROTEÇÃO DA POSSE DOS TERCEIROS, AINDA QUE SEM REGISTRO – SÚMULA 84 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – PENHORA REALIZADA 05 (CINCO) ANOS APÓS A REALIZAÇÃO DO CONTRATO – BEM IMÓVEL QUE, À ÉPOCA, NÃO ERA ALVO DE LITÍGIO – BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES CONFIGURADA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. “A reiteração dos argumentos da contestação não implica necessariamente na inadmissibilidade do recurso, desde que evidencie o inconformismo e se contraponha aos fundamentos da sentença. (...)” (Ap 85641/2015, DESA. SERLY MARCONDES ALVES, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 05/08/2015, Publicado no DJE 10/08/2015).

“O celebrante de promessa de compra e venda tem legitimidade para proteger a posse contra penhora incidente sobre o imóvel objeto do negócio jurídico, ainda que desprovido de registro, desde que afastadas a má-fé e a hipótese de fraude à execução. Súmula n. 84 do STJ.” (AgRg no AREsp 172.704/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 27/11/2013).

“Comprovado que a compra e venda do imóvel penhorado é anterior à constrição, está configurada a boa-fé do adquirente, impondo-se o levantamento da penhora.” (Ap 53578/2014, DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 28/01/2015, Publicado no DJE 02/02/2015). (TJ-MT - APL: 00150095220078110041 MT, Relator: NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO, Data de Julgamento: 12/04/2016, PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Data de Publicação: 20/04/2016)

Repisa-se, nesse sentido, que ao tempo da realização do negócio jurídico a única restrição imposta à unidade imobiliária fora determinada pela 3ª Vara da Justiça do Trabalho, a qual, todavia, foi alvo de quitação e posterior cancelamento da penhora, restando o imóvel livre de qualquer restrição por considerável liame temporal, quando



poderia, sem quaisquer embargos, ter sido a propriedade registrada no nome da apelante, porém assim não o foi.

Seguindo essa linha de inteligência, entendo que andou bem o Juízo de primeiro grau, ao entender que os ora recorridos cumpriram com suas obrigações contratualmente pactuadas, restando incabível o acolhimento dos pedidos formulados pela requerente originária - ora apelante -, diante da ausência de ato ilícito ou descumprimento contratual praticado pela parte adversa.

II.II – DO PEDIDO DE RESSARCIMENTO POR DANO MATERIAL:

Requeru a parte apelante a reforma da sentença de primeiro grau, para que fosse condenada a parte apelada à título de danos materiais, no valor de R\$ 44.625,30 (quarenta e quatro mil, seiscentos e vinte e cinco reais e trinta centavos).

Neste diapasão, registre-se que a origem do dever de indenizar, prevista no ordenamento jurídico vigente consiste na prática de ato ilícito, balizado no art. 186 c/c art. 927 do Código Civil, *in verbis*:

“Art. 186: aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

.....
“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

A despeito de tal previsão legal, extrai-se de tudo o que foi colacionado aos autos que os ora recorridos não deram azo à ato ilícito de descumprimento contratual que justifique condenação em danos materiais. Nos termos do que já exposto, as obrigações contratuais assumidas pelos requeridos originários no “contrato particular de permuta” (PJe ID n. 3.331.209) foram regularmente cumpridas.

Destarte, entendo que os valores despendidos pela recorrente, referentes à arrematação do imóvel situado na Av. Conselheiro Furtado, se deram em razão de ônus alheios à pactuação formalizada entre os contratantes, motivo pelo qual deveriam ser eventualmente discutidos em ação própria, **haja vista tratar-se de matéria de fato e de direito que excedem os termos do contrato objeto da presente ação.**

III – DISPOSITIVO:

Posto isto, com fundamento no art. 133, inciso XII, “d”, do Regimento Interno deste e. Tribunal, **CONHEÇO e NEGOU PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto por **SOLANGE MATOS CARVALHO PINTO**, mantendo-se *in totum* a sentença recorrida.



É como voto.

Belém (PA), data registrada no sistema.

(Juíza Convocada) **MARGUI GASPAR BITTENCOURT**

Relatora



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DE PERMUTA C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO EVIDENCIADO. ALEGAÇÃO DE MATÉRIA ALHEIA AO CONTRATO OBJETO DA AÇÃO. SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Comprovando-se nos autos que a parte recorrida não deu causa ao descumprimento contratual alegado, não merece provimento o pedido de rescisão contratual e condenação em danos materiais, mormente diante do fato de que os débitos questionados – oriundos de restrição imposta ao imóvel pela 14ª Vara Trabalhista da Capital – são posteriores ao negócio jurídico firmado entre os litigantes, portanto impassíveis de serem discutidos em ação que tem por objeto principal pedido de rescisão contratual.
2. Apelação cível conhecida e parcialmente provida.

