



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 – Porto Alegre/RS – CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5021833-63.2019.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Compra e venda

RELATOR: DESEMBARGADOR GELSON ROLIM STOCKER

APELANTE: FLAVIA ELOISA CAIMI (AUTOR)

APELADO: CRISTINE GROFF (RÉU)

APELADO: MARCOS DA SILVA VICENTE (RÉU)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. QUITAÇÃO DO PREÇO. TRANSFERÊNCIA AO INTERMEDIÁRIO. ANUÊNCIA DO VENDEDOR. QUEBRA DA BOA-FÉ CONTRATUAL. ÔNUS DA PROVA. ART. 373 CPC.

- Parte autora que demonstra ter adquirido o imóvel logrando êxito ao comprovar fato constitutivo de seu direito, nos moldes do artigo 373, I, do CPC, pois demonstrou ter tratado diretamente com a imobiliária que agia representando a parte vendedora.

- Não fosse isso, há expressa aquiescência pela parte vendedora quanto à transferência do valor da avença à conta bancária da imobiliária, delineando verdadeiro comportamento contraditório, ferindo a boa-fé, vez que ora concorda com o pagamento mediante transferência à imobiliária, e por ora afirma desconhecê-lo, de modo que, o provimento do recurso é o caminho a ser seguido, culminando na procedência da ação de obrigação de fazer. Sentença reformada.

APELO PROVIDO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, dar provimento ao apelo, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 26 de novembro de 2020.

RELATÓRIO

FLAVIA ELOISA CAIMI interpõe apelação à sentença de **improcedência da ação de obrigação de fazer** proposta em desfavor de **CRISTINE GROFF e MARCOS DA SILVA VICENTE**.

Adoto o relatório da sentença (*evento 114*):

Vistos.

*Trata-se de ação de obrigação de fazer proposta por **FLÁVIA ELOISA CAIMI** em face de **MARCOS DA SILVA VICENTE e CRISTINE GROFF**. Relatou a que, em 02/10/2019, adquiriu dos réus o apartamento nº 606 e o box nº 57, do Edifício GV 939, localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 939. Referiu que o preço total dos imóveis atingiu o montante de R\$ 470.000,00 a ser quitado da seguinte forma: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) no ato da assinatura do contrato; R\$ 180.000,00 até o dia 17 de outubro de 2018; R\$ 250.000,00 para pagamento mediante financiamento bancário no prazo de até 45 dias a contar da entrega do habite-se das unidades contratadas. Disse que, em 27/11/2018, recebeu as chaves e que, em virtude do atraso na expedição do habite-se, contactou a imobiliária, a fim de verificar a possibilidade de realizar o pagamento do montante de R\$ 100.000,00, diminuindo assim, o saldo a financiar. Disse, ainda, que as tratativas foram feitas com o Sr. Jacques e com as Sras. Eloir e Carla Assunção (representantes da imobiliária escolhidas pelos vendedores e que intermediou a compra e venda), restando acolhida a proposta, restando, portanto, um saldo a ser financiado de R\$ 150.000,00. Ocorre que, em razão de problemas administrativos da CEF, que atrasariam ainda mais o recebimento do valor pelos vendedores, as partes acordaram pelo pagamento do saldo devedor sem a realização de financiamento, sendo esta operação intermediada pela imobiliária indicada pelos vendedores. Alegou que, em 04/07/2019, realizou, na conta-corrente nº 13001715-1, ag. 1011, do Banco Santander, em nome da Imobiliária A1 Atividades Imobiliárias, o depósito do montante de R\$ 153.821,37. Sustentou que tal procedimento ficou acertado com o corréu Marcos, que estava ciente da referida operação. Asseverou que ficou agendado*

o dia 22/07/2019 para a outorga da escritura pelos vendedores à adquirente. Entretanto, os demandados não compareceram e, no dia 31/07/2019, encaminharam uma notificação para a autora, informando que, diante da ausência de repasse do titular da conta onde fora realizado o depósito da soma de R\$ 153.821,37 (imobiliária que intermediou a compra e venda) em favor dos vendedores, estes buscavam o pagamento pela autora de quantia igual a R\$ 157.026,07, no prazo de 10 dias, sob pena da adoção das medidas judiciais cabíveis. Destacou que cumpriu, na integralidade com o contratado, pelo que requereu, em tutela de urgência, que seja determinado aos réus que se abstenham de realizar qualquer cobrança ou proceder a registros cadastrais negativos de seu nome, cancelando todos os registros negativos eventualmente já procedidos e a manutenção de posse dos bens. Por fim, postulou a procedência da ação para que sejam os réus compelidos a outorgarem a escritura definitiva dos imóveis para a autora (matrículas nº 52.645 e nº 52.712 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS). Juntou documentos.

Citados, os réus contestaram impugnando o diálogo juntado pela autora e transcrito na ata notarial e alegando que tal diálogo não corresponde a uma autorização ao pagamento tal como realizado. Alegaram que nenhum pagamento anterior foi feito em outra conta que não fosse a dos vendedores, que não havia autorização para pagamento do preço em conta de terceiros e que a condição de fiel depositário foi escolhida exclusivamente pela compradora. Sustentaram que quem adotou proceder diferente, contrário ao estabelecido no contrato, foi a autora, orientada pelo Sr. Jacques, representante da Imobiliária, sem nenhuma participação dos réus, portanto, estes não têm nenhuma responsabilidade pelo depósito realizado em conta de terceiro não autorizado, efetuado por conta e risco exclusivamente da compradora e, juridicamente, tal depósito não tem o valor de quitação e nem o caráter liberatório do pagamento do saldo. Sustentaram, ainda, que o depósito se estabeleceu sem qualquer ingerência dos vendedores, sendo negócio jurídico de natureza civil entre a compradora e o depositário, a quem confiou a guarda do valor até a assinatura da escritura pública de transferência do imóvel. Aduziram que, enquanto não efetuada a quitação do preço, o vendedor não está obrigado a outorgar a escritura pública de transferência do imóvel, não merecendo prosperar os pedidos formulados na inicial. Aliás, a cláusula contratual (§ 2º, cláusula 7ª) é clara nesse sentido: condiciona a outorga da escritura a quitação do preço. Reclamaram a improcedência da ação e acostaram documentos.

Houve réplica.

Instadas a manifestarem-se acerca do interesse na produção de provas, as partes postularam a produção de prova oral.

Realizada audiência, foram ouvidas as partes e duas testemunhas.

As partes apresentaram alegações finais.

Vieram os autos conclusos para sentença.

Proc. nº 5034569-16 – Embargos à Execução

FLÁVIA ELOISA CAIMI opôs embargos à execução que lhe é movida por **MARCOS DA SILVA VICENTE** e **CRISTINE GROFF**, arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade, tendo em vista que o efetuou o pagamento no valor de R\$ 153.667,34 nos termos ajustados entre as partes, e carência de ação. Sustentou que, se dívida remanesce, esta deverá ser cobrada da Imobiliária que recebeu o montante, escolhida pelos exequentes, não podendo a executada, que cumpriu fielmente o pactuado, ser lesada por isso. Referiu que o contrato está integralmente quitado, mencionando a conexão deste feito com o processo nº 5021833-63.2019.8.21.0001. Alegou que, em nenhum momento, escolheu ou requereu que a imobiliária fosse a fiel depositária dos valores, pelo simples fato de que quem indicou a referida imobiliária e autorizou-a a intermediar a operação foram os embargados. Disse que somente seguiu as orientações dos embargados e com isso cumpriu sua obrigação de pagamento. Ressaltou que desnecessária a escolha de um fiel depositário, tendo em vista que a embargante estava realizando o pagamento e cumprindo com a obrigação. Os embargados, por sua vez, deixaram de cumprir com sua obrigação de outorgar a escritura. Sublinhou que os embargados estavam cientes de que os valores seriam depositados na conta da Imobiliária A1 e concordaram com a operação. Alegam a má-fé da imobiliária que foi escolhida pelos vendedores. Requer o acolhimento da preliminar ou a procedência dos embargos.

Intimados, os embargados manifestaram-se referindo que a executada é legítima para responder pela dívida, pois assumiu a obrigação de pagar o preço pela aquisição dos imóveis. Ressaltaram que a embargante não cumpriu o contratado, uma vez que, em nenhum momento, foi-lhe autorizado depositar valores em conta de terceiro, tendo sido pactuado que as parcelas seriam depositadas na conta-corrente do vendedor. Assim, a compradora alterou, por sua conta e risco, a sistemática pactuada, depositando em conta-corrente diferente da estipulada no contrato, sem exigir procuração com poderes para receber. Sustentaram que o título é líquido, certo e exigível e que, não tendo a embargante, comprovado a quitação do preço, responde executivamente. Destacaram que colocaram o imóvel a venda em diversas imobiliárias sem exclusividade ou poderes para qualquer outro ato, que não fosse intermediar a venda e, por serem do ramo imobiliário, jamais autorizariam qualquer pessoa a receber valores em seu nome, quanto mais uma imobiliária ou corretor de imóveis. Requereram a improcedência dos embargos. Acostaram documentos.

Houve réplica.

Instadas a manifestarem-se acerca do interesse na produção de provas, as partes requereram a produção de prova oral.

Foi determinada a instrução conjunta dos embargos com o processo nº 5021833-63.

Encerrada a instrução, os feitos vieram conclusos para sentença.

É o relato. Decido.

E em sua parte dispositiva:

Diante do exposto:

a) JULGO IMPROCEDENTES os pedidos aduzidos na ação de obrigação de fazer ajuizada por FLÁVIA ELOISA CAIMI em face de MARCOS DA SILVA VICENTE e CRISTINE GROFF e julgo extinto o feito, com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Sucumbente, arcará a autora com o pagamento das custas processuais e com os honorários advocatícios em favor do procurador dos demandados, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil.

b) JULGO IMPROCEDENTES os embargos à execução opostos FLÁVIA ELOISA CAIMI em face de MARCOS DA SILVA VICENTE e CRISTINE GROFF e julgo extinto o feito, com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Condeno a embargante ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do procurador dos embargados, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil.

Transitado em julgado, nada requerido, arquivem-se, com baixa. Observe-se o disposto no PROVIMENTO Nº 030/2016-CGJ, que altera a alínea “a” do art. 189 da Consolidação Normativa Notarial e Registral - CNRR, passando a vigorar com a seguinte redação: “Art. 189 – Far-se-á a averbação: a) à vista da carta de sentença, de mandado judicial, de termos de audiência, de sentenças/mandado, de termos de entendimento homologados, ou qualquer outro documento judicial com efeito de mandado.”

Publique-se.

Registre-se.

A parte autora, em suas razões (evento 138), afirma que há prova de que foi orientada e autorizada pela parte ré a depositar os valores na conta para quitação. Assevera que houve troca de e-mail e mensagens via WhatsApp nesse sentido e que há comprovante da transferência do valor na conta indicada pela parte ré. Narra que há demonstrativo de que os réus confirmam a indicação

de transferência perante a imobiliária e reconhecem a má-fé desta pela ausência de transferência, o que também consta do boletim de ocorrência registrado pelos réus. Aduz que o preço está quitado e que, portanto, não há título exigível. Sustenta que a indicação de depositária, bem como de intermediária - a imobiliária - foi a parte ré. Refere que todas as medidas de responsabilidade da parte autora foram providenciadas para que a outorga da escritura pública fosse viabilizada. Requer seja a sentença reformada para extinção da execução sem exame de mérito, bem como a ação de obrigação de fazer seja julgada procedente. Postula a inversão dos ônus de sucumbência.

Preparo regular (evento 138).

Em contrarrazões (evento 139), a parte ré afirma que a sentença apreciou a matéria de fato de acordo com a prova constante dos autos. Aduz que a autora não se desincumbiu do ônus da prova. Refere que a parte não efetuou o pagamento em conformidade com o contrato. Aduz que para os vendedores, que já tinham entregado a posse do imóvel, estava tudo seguindo conforme o contrato, vez que a documentação para obtenção do financiamento foi providenciada. Entretanto, seis meses após a conclusão do negócio a parte autora retoma contato com a imobiliária, que recebeu o saldo. Aduz que a empresa em que a parte autora efetuou o depósito não é a mesma que participou da negociação. Afirma que não há ciência da parte ré quanto ao email que indicou os dados bancários para depósito. Refere que a parte autora é esclarecida e não poderia ter alterado a forma de pagamento constante do contrato sem a concordância formal da parte vendedora. Sustenta que não há quitação do preço, vez que o contrato de depósito não desobriga o devedor e nem vincula o credor que não anuiu expressamente. Postula a manutenção da sentença.

Regularmente distribuídos, vieram os autos conclusos para julgamento.

Após inclusão em pauta, adveio petição da apelante com link para acompanhamento da sustentação oral (evento 8).

Registro que foi observado o disposto nos artigos 929 a 946, do Código de Processo Civil, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Trata-se de ação de obrigação de fazer e embargos à execução julgados em conjunto.

Adianto que a questão se resolverá a partir da análise do ônus probatório.

Em síntese, as partes firmaram contrato de compra e venda referente a um apartamento e box de estacionamento. Consta do contrato (*evento 1 - doc 7*) que o preço do imóvel, R\$470.000,00, seria pago da seguinte forma:

- R\$40.000,00 mediante TED em 02/10/2018;
- R\$180.000,00 pagos até 17/10/2018 mediante TED;
- R\$250.000,00 mediante financiamento bancário, em até 45 dias a contar da entrega do habite-se.

Demonstrou-se a transferência dos R\$40.000,00, em 04/10/2018, bem como de R\$180.000,00, em 16/10/2018 (*evento 1 - doc 7*), ambos na conta do vendedor indicada no contrato. Há também recibo assinado pelo réu no valor de R\$100.000,00 em 29/03/2019 (*evento 1 - doc 9*).

Por fim, a controvérsia se refere quanto à parcela de R\$150.000,00.

Por um lado, a compradora propõe ação de obrigação de obrigação de fazer, a fim de regularizar a transferência da propriedade, vez que afirma a quitação do preço e, por outro, o vendedor ajuizou ação de execução afirmando não ter percebido o crédito referente à parcela. Ato contínuo, a compradora opõe embargos à execução reiterando a quitação.

A parte autora da ação de obrigação de fazer demonstra recibo de transferência de R\$153.821,37, em 04/07/2019, em que consta como favorecido a A1 Atividades Imobiliárias, dados bancários informados através de *e-mail* enviado em nome do responsável pela negociação, Jacques Scherer (*evento 1 - doc 11*), sócio da A3 Assessores Imobiliários Ltda (*evento 22 - doc 14 e 15*).

Ademais disso, consta da ata notarial expressa ciência do vendedor acerca do trâmite do depósito perante a imobiliária, da qual deu concordância (*evento 1 - doc 23*) e ratificou o procedimento.

Nesse contexto, verifico que a parte autora, adquirente do imóvel, se desincumbiu do ônus da prova da quitação do preço, a teor do art. 373, I, do CPC, vez que há demonstração de que tratava diretamente com a imobiliária como se representasse a parte vendedora, inclusive quanto ao saldo, atualizado conforme estipulado por Jacques (*evento 22 - doc 11*).

Ainda, o próprio vendedor registrou boletim de ocorrência informando a existência de fraude pela imobiliária.

Desse modo, se verifica o agir contraditório da parte vendedora, bem como destoado dos ditames da boa-fé, vez que ora concorda com o pagamento mediante transferência à imobiliária, ora afirma desconhecê-lo.

Ademais, acolher o pedido do vendedor significaria chancela de violação do princípio da boa-fé contratual, que tem base no art. 422 do CC¹, vez que o apelado concordou com depósito via intermediário e, após, não reconhece o pagamento.

Veja que o art. 421 CC² prevê a liberdade para contratar dentro das perspectivas de autonomia privada e função social. Culmina com a previsão de boa-fé nas relações entre as partes. A garantia de liberdade para contratar está nas condutas leais e corretas. Caso contrário, todo tipo de negociação seria regida não pela presunção de boa-fé, mas de desconfiança. A própria natureza subjetiva do negócio, ou seja, a confiança, seria corrompida e as relações não teriam como sequer se sustentar. Dessa forma ressalto a quebra da boa-fé contratual.

Já julguei assim:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. VÍCIO DE VONTADE. ÔNUS DA PROVA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. - O princípio da boa-fé deve estar presente entre as partes durante a fase pré-contratual, na execução do contrato, assim como em sua conclusão ex vi do art. 422 do Código Civil. No caso, indemonstrado qualquer vício de vontade, ao que se conclui pela higidez do disposto na compra e venda, prevalecem os termos nela dispostos. - A litigância de má-fé restará caracterizada se verificada qualquer uma das hipóteses descritas no art. 80 do CPC, o que não se vislumbra no caso concreto. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 70082833971, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em: 30-04-2020)

Assim, tendo em vista que a parte autora se desincumbiu do ônus probatório a fim de demonstrar o regular pagamento, ainda que em desconformidade com o contrato, mas com a expressa anuência do vendedor, é o caso de reformar a sentença e julgar procedente a ação de obrigação de fazer, a fim de determinar à parte ré que lhe outorgue a escritura pública definitiva referente aos imóveis descritos nas matrículas nº 52.645 e nº 52.712 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS.

A parte ré da ação de obrigação de fazer arcará com os ônus de sucumbência, bem como honorários do advogado, que fixo em 12% sobre o valor atualizado da causa³.

Em razão do resultado do julgamento, a ação de execução vai extinta, vez que o título executivo extrajudicial não corresponde a obrigação exigível, a teor do art. 803, I, do CPC, uma vez que quitada pelo comprovante de transferência (evento 1 - doc 14).

Os ônus de sucumbência serão arcados pela parte exequente, como também serão os honorários aos procuradores da parte embargante, em que fixo em 10%, sobre o valor atualizado da causa ⁴.

DISPOSITIVO.

Diante do exposto, voto por dar provimento ao apelo.

Documento assinado eletronicamente por **GELSON ROLIM STOCKER, Desembargador Relator**, em 3/12/2020, às 18:17:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20000416129v23** e o código CRC **bb45dd68**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GELSON ROLIM STOCKER
Data e Hora: 3/12/2020, às 18:17:59

-
1. Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.
 2. Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.
 3. R\$153.821,37
 4. R\$158.902,37

5021833-63.2019.8.21.0001

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL SEM VIDEOCONFERÊNCIA DE 26/11/2020

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5021833-63.2019.8.21.0001/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR GELSON ROLIM STOCKER

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PAULO SERGIO SCARPARO

PROCURADOR(A): ARMANDO ANTONIO LOTTI

APELANTE: FLAVIA ELOISA CAIMI (AUTOR)

ADVOGADO: RENATO SCHENKEL DA CRUZ (OAB RS057050)

ADVOGADO: ARTUR GARRASTAZU GOMES FERREIRA (OAB RS014877)

APELADO: CRISTINE GROFF (RÉU)

ADVOGADO: IVANI TERESINHA ZORZO (OAB RS032862)

APELADO: MARCOS DA SILVA VICENTE (RÉU)

ADVOGADO: IVANI TERESINHA ZORZO (OAB RS032862)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual sem Videoconferência do dia 26/11/2020, na sequência 116, disponibilizada no DE de 17/11/2020.

Certifico que a 17ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 17ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO AO APELO APRESENTADA SUSTENTAÇÃO ORAL GRAVADA, NOS TERMOS DO ART. 1º DO ATO Nº 11/2020 - 1ªVP PELA DRA. MARIANA BRODT SOARES, PELO APELANTE.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR GELSON ROLIM STOCKER

VOTANTE: DESEMBARGADOR GELSON ROLIM STOCKER

VOTANTE: DESEMBARGADORA LIEGE PURICELLI PIRES

VOTANTE: DESEMBARGADOR GIOVANNI CONTI

ELENISE LANES VOLKWEIS
Secretária