

AUTOS N. 871/2009

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER

COMARCA DE LONDRINA

8ª VARA CÍVEL

Vistos.

Trata-se de ação ordinária de indenização c/c pedido de obrigação de fazer proposta por **Regina Célia Gonçalves Martins Mitra** em face do **Condomínio Residencial Quinta da Boa Vista V** e de **Rose Meire Ribeiro Da Silva**, todos qualificados nos autos.

Relata-se, em apertado resumo, que em 7.6.2004 a autora prometeu vender à ré Rose Meire um imóvel residencial sito no Condomínio Residencial Quinta da Boa Vista V. Paga a totalidade do preço, a requerida promissária compradora omitiu-se em transferir o aludido imóvel para seu nome junto ao CRI. Disso teria resultado a propositura de execução fiscal (IPTU) em desfavor da autora, maculando sua honorabilidade. A par disso, o condomínio, embora ciente da alienação do imóvel, emitiu boletos de taxas condominiais em face da requerente, contra ela propondo ação de cobrança. Daí os pedidos assim deduzidos: a) seja determinado à ré Rose Meire que, sob pena de multa, proceda à transferência do imóvel em questão para seu nome junto ao CRI e à Prefeitura Municipal; b) seja ordenado ao Condomínio que se abstenha de expedir boletos de taxas de condomínio em nome da demandante, sob pena de multa diária, além de indenizá-la pelos danos morais causados.

Juntou documentos (fls. 09-72).

Citados, os réus contestaram a demanda.

O Condomínio Residencial Quinta da Boa Vista V, em sua resposta de fls. 81-96, argui preliminares de falta de pressuposto processual (ausência de caução ante o fato de a autora residir em Portugal) e de carência da ação. Isso porque o Condomínio não teria emitido boletos em nome da autora, tampouco

lhe sendo oponível o compromisso particular não registrado celebrado entre compradora e vendedora. No mérito, alega que propôs perante a 9ª Vara Cível desta Comarca ação de cobrança em face da requerente, haja vista figurar ela como proprietária do imóvel junto ao CRI. Refere que essa ação foi extinta antes da citação, sendo a autora substituída pela ré Rose Meire. Nega, pois, haja danos morais indenizáveis. Pugna pela improcedência.

A ré Rose Meire Ribeiro da Silva contestou às fls. 171-182. Reitera a preliminar de falta de pressuposto processual (ausência de caução) arguida pelo condomínio litisconsorte. Diz que a demandante não tem interesse de agir, visto que a ela é que compete outorgar a escritura pública de compra e venda a fim de viabilizar o seu registro no CRI. No mérito, acena com exceção de contrato não cumprido. Pleiteia seja a requerente condenada como litigante de má-fé. Bate-se pela concessão da gratuidade judicial. Requer a declaração de improcedência dos pedidos.

Com réplica (fls. 239-243), as partes foram instadas a especificar provas.

Indeferidos os pedidos de abertura da instrução probatória, os réus interpuseram agravos retidos (fls. 266-274 e fls. 275-282).

Relatei. Decido.

1. Mantenho a decisão agravada de fls. 264, item 1, por seus próprios fundamentos, independentemente de oitiva da autora agravada. De fato, como se verá na fundamentação da sentença, as premissas sobre as quais se sustentarão as conclusões deste Juízo repousam em questões de direito e na prova exclusivamente documental.

Desnecessária, assim, a dilação probatória.

2. Afasto a preliminar de falta de pressuposto processual.

A autora provou, pela escritura pública de fls. 244-249, ser titular de direitos sobre um imóvel localizado na Comarca de Natal-RN, adquirido pelo preço de R\$ 30.000,00 em 30.12.2002. Não se coloca em dúvida que, quitado esse, a escritura poderá a qualquer momento ser registrada no CRI.

Assim, considero que, a despeito da falta de registro, a escritura de compra e venda apresentada pela autora afasta a exigência de prestação de caução prevista no art. 835 do CPC.

3. No tocante ao pedido de obrigação de fazer, acolho a preliminar de carência da ação por falta de interesse de agir arguida pela ré Rose Meire Ribeiro da Silva.

Com efeito, a cláusula 7ª do instrumento particular de compra e venda (fls. 16), como não poderia deixar de ser, impõe à própria promitente vendedora a obrigação de outorgar a escritura definitiva. Sendo assim, não há como se impor à requerida a obrigação de promover o registro. O raciocínio oposto, defendido na inicial, na verdade inverte os termos lógicos da questão: a escritura pública há de ser primeiramente outorgada perante o tabelião pela autora, para somente após ser registrada no álbum imobiliário pela demandada. Da forma como deduzida a pretensão, a requerente, por assim dizer, acabou por colocar o carro adiante dos bois.

Nem se diga que a promissária compradora se manteve inerte. A autora não ministrou prova documental de tê-la constituído em mora para comparecer em cartório e receber a escritura definitiva. Muito menos demonstrou que a procuração mencionada no instrumento particular de compra e venda (lavrada no Tabelionato Rocha às fls. 404/405 do livro n. 343) e outorgada em favor de sua irmã esteja em vigor e lhe confira efetivos poderes para outorgar a escritura.

De sorte que o pedido de que se imponha à ré a obrigação de promover o registro do imóvel em seu nome perante o CRI e a Prefeitura é completamente inadequado para a resolução do conflito narrado na inicial. Como bem diz Frederico Marques,

"para que haja interesse de agir é necessário que o autor formule uma pretensão adequada à satisfação do interesse contido no direito subjetivo material. Interesse processual, portanto, se traduz em pedido idôneo a provocar a atuação jurisdicional" (Instituições de direito processual civil, II, 1.958, p. 33).

Donde o reconhecimento da carência da ação proposta contra a ré Rose Meire Ribeiro da Silva.

4. As preliminares de carência da ação por ilegitimidade passiva **ad causam** e ausência de interesse de agir suscitadas pelo Condomínio devem ser rejeitadas.

A autora alega que o primeiro réu, mesmo ciente de que o imóvel havia sido vendido à ré Rose Meire, continuou a emitir boletos em seu nome a lhe cobrar judicialmente as taxas condominiais.

Ora, a veracidade ou não desses fatos e as consequências jurídicas que deles possam irradiar constituem questões de mérito. A presença das condições de ação deve ser aferida **in statu assertionis**, ou seja, de acordo com a narração contida na inicial. Não cabe avançar sobre o tema de fundo, confundindo-o com matérias processuais.

5. No mérito, contudo, o pedido de indenização formulado contra o Condomínio é improcedente.

Como o imóvel estava registrado no CRI em nome da autora, o Condomínio poderia, a seu nuto, propor contra esta ou contra a promissária compradora a ação de cobrança. É o que tem reconhecido o STJ em diversos julgados, tal como demonstram os acórdãos transcritos às fls. 88-89. No mesmo sentido o eg. TJPR: *"A legitimidade para figurar no pólo passivo, de ações onde o contrato não foi registrado, pode ser tanto do promitente comprador, quanto do promitente vendedor, dependendo do que se mostrar mais adequado à situação concreta, sempre visando à proteção do condomínio em questão. RECURSO PROVIDO"* (TJPR - Acórdão nº 2805 - Ap Cível nº 0346065-3 - 9ª Câmara Cível - Rel. Des. EUGÊNIO ACHILLE GRANDINETTI - DJ 14/07/2006).

O ajuizamento da ação em face da requerente, portanto, constituiu ato de exercício regular de direito (CC, art. 188, I).

De todo modo, ainda que assim não fosse, não há qualquer evidência nos autos de que a autora tenha sofrido dano moral por ato imputável ao Condomínio. Primeiro, porque em momento algum restou provado tenha ele emitido boletos de cobrança em nome daquela. Ao contrário, esses foram expedidos unicamente em nome da promissária compradora, Senhora Rose Meire Ribeiro da Silva (fls. 21-49 e fls. 136-137); e segundo, porquanto na única ação de cobrança ajuizada em face da demandante - autos n. 853/2008, 9ª Vara Cível -, essa não foi sequer citada, pois antes disso o Condomínio e a segunda ré se compuseram, disso decorrendo a extinção processo (fls. 158-159). Aliás, não sem antes proceder-se à alteração do polo passivo daquela ação, para que dela constasse com devedora a pessoa de Rose Meire, e não a ora autora (fls. 156, item 1).

Por mais essa razão, é de se declarar improcedente o pedido de indenização.

6. Apesar da inconsistência dos fundamentos nos quais se amparam as teses articuladas pela autora, não é caso de apená-la como litigante de má-fé.

Tenho reiteradamente decidido que não incide na pecha de ***improbus litigator*** a parte que, embora sustentando argumentos improcedentes ou fundados em fatos não provados, se contenha dentro dos limites da razoabilidade e do exercício legítimo do direito de ação ou de defesa. Interpretação rigorosa das regras que disciplinam os deveres das partes no processo (arts. 14 e ss. do CPC) implicaria, fatalmente, em sacrificar a efetividade do contraditório e da ampla defesa. Nesse sentido é o magistério de Cândido Rangel Dinamarco, ***verbis***:

“Não obstante as nobres razões que dão apoio aos vetos e severas punições com que a lei disciplina a deontologia processual em relação às partes, não é lícito levar o dever de lealdade a níveis extremos, que prejudiquem a efetividade do contraditório e da ampla defesa, assegurados

constitucionalmente. Um sistema radical de ilicitudes e sanções acabaria produzindo efeito inverso ao desejado, porque inibiria o litigante bem intencionado e o exporia aos expedientes fraudulentos do malicioso, sempre disposto a ultrajar a lei mediante artimanhas, dissimulações ou mesmo afrontas à autoridade do juiz (Liebman). Por isso, as situações concretas devem ser interpretadas com sensata razoabilidade, de modo a evitar a repressão a condutas que somente revelem astúcia e espírito de luta, sem transbordar para o campo do excesso. Como em todo o combate, reprimem-se os golpes baixos, mas sem golpes não há combate. Golpes leais não são reprimidos" (in Instituições de Direito Processual Civil, Malheiros, 4ª ed., 2004, vol. II, p. 268).

Dessa forma, rejeito o requerimento de imposição de multa por litigância de má-fé à autora.

7. Do exposto, no tocante à ação de obrigação de fazer proposta em face da ré Rose Meire Ribeiro da Silva, **JULGO EXTINTO** o processo sem exame de mérito (CPC, art. 267, VI).

Já no que diz com a demanda ajuizada contra o Condomínio Residencial Quinta da Boa Vista V, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido formulado na inicial, resolvendo o processo com análise de mérito (CPC, art. 269, I).

Pela sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 1.500,00 (CPC, art. 20, § 4º) - 50% para o advogado do primeiro réu e os outros 50% em favor do patrono da segunda ré.

P.R.I.

Londrina, 9 de abril de 2010.

Marcos José Vieira

Juiz de Direito