

AUTOS NS. 38640/2010 E 46189/2010

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE E EMBARGOS MONITÓRIOS

COMARCA DE LONDRINA

8ª VARA CÍVEL

Vistos.

A assessoria de gabinete prestou as seguintes informações, que adoto como relatório:

"**Inês Ribeiro**, já devidamente qualificada, propôs ação declaratória de nulidade de negócio jurídico c/c inexigibilidade de título em face de **Adriano Marino Jordão Gomes**, igualmente qualificado, com fundamento no art. 4º, I do Cód. de Processo Civil.

Relata, em resumo, que firmou com o réu contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, sendo objeto do referido contrato um apartamento de propriedade daquele, cujo valor de compra foi ajustado em R\$172.000,00. Afirma que, como sinal do pagamento, entregou ao réu o cheque n. 850167 do Banco do Brasil, no valor de R\$17.200,00, sendo que o restante do valor seria objeto de financiamento perante a CEF. Aduz, no entanto, que, no momento da conclusão do negócio, foi constatado que o promitente vendedor, ora réu, detinha tão somente a nu-propriedade do bem, haja vista a existência de usufruto em favor de terceiros. As partes então, teriam acordado que o réu promoveria a baixa do ônus pendente sobre o imóvel e tão logo o fizesse - e somente quando o fizesse -, seria efetuado o desconto do cheque dado como sinal. Ocorre que, mesmo informado da urgência da autora em obter o imóvel, o réu somente teria efetuado a baixa da inscrição junto ao CRI cerca de 150 dias após a assinatura do "termo de sinal de negócio". Por ocasião da demora na conclusão do negócio, a autora pretendeu a desistência da compra do bem, pelo que promoveu a contra-ordem de pagamento do cheque dado ao réu. Afirma, inclusive, ter requerido ao réu a devolução do cheque, por meio de notificação extrajudicial, o que lhe seria de direito, por expressa pactuação no "recibo (sinal de negócio)". Assim, requer a declaração de nulidade do negócio jurídico firmado ente as partes

(recibo de sinal de negócio), por não impor ao réu a obrigação de devolver em dobro o valor recebido a título de sinal no caso de arrependimento, o que vai de encontro ao disposto no art. 420 do CC, acarretando ônus excessivo à autora. Invoca os preceitos dos arts. 166, VI e 425 do CC. Em consequência, pugna pela inexigibilidade do título objeto da ação monitória em apenso, com a antecipação dos efeitos da tutela.

Juntou documentos (fls. 14-37).

A liminar foi indeferida (fls. 47).

Citado, o réu contestou a demanda (fls. 57-61). Nessa oportunidade, reporta-se às alegações já aduzidas nos autos de ação monitória em apenso. Afirma que, ao contrário do alegado pela autora, o negócio foi acordado em data de 16.11.2009 (recibo de fls. 15), imediatamente após o que se deu a baixa do registro de usufruto do bem, em 03.12.2009. Aduz que a autora, por se arrepender do negócio pactuado entre as partes, pretende sua nulidade e a consequente devolução das arras pagas, o que seria de todo ilegal, por se tratar no caso de arras confirmatórias, cuja retenção é garantia de indenização mínima ao contratante adimplente. Defende a exigibilidade do título objeto da monitória apensa, batendo-se pela improcedência.

Juntou documentos (fls. 62-63).

Com réplica (fls. 64-67), as partes foram instadas a especificar provas. Sem manifestação do réu, a autora pugnou pela produção de prova oral.

O requerido Adriano Marino Jordão propôs, em paralelo (autos n. 46189/2010, em apenso), ação monitória em face da Senhora Inês Ribeiro, visando a cobrar o valor do cheque de R\$ 17.200,00 dado como arras.

Citada, a emitente opôs embargos monitórios, neles reiterando todos os fundamentos de fato e de direito alegados nesta ação declaratória.

A monitória foi distribuída ao Juízo da 9ª Vara Cível, que, reconhecendo a conexão, ordenou a remessa dos autos ao Juízo da 8ª Vara Cível.

Os autos vieram conclusos para sentença”.

Relatei. Decido.

1. Cabível o julgamento antecipado da lide (CPC, art. 330, I). Os fatos essenciais para a compreensão da causa ou são incontroversos ou estão suficientemente provados pelos documentos que instruem a petição inicial. Desnecessária, pois, a designação de audiência de instrução para oitiva de testemunhas.

2. Esclareça-se que serão julgadas em **simultaneus processus** a presente ação declaratória n. 38640/2010 e a monitória n. 46189/2010, ora em apenso.

3. A autora qualificou juridicamente os fatos alegados como causa de pedir, atribuindo o vício de nulidade ao negócio (CC, art. 166, VI) celebrado com o réu; porém, da descrição fática contida na inicial é possível inferir que, em verdade, a ação se funda em alegação de inexigibilidade das arras por inexecução contratual da prestação a cargo do requerido.

Por outras palavras, a requerente baseia sua pretensão não na invalidade (nulidade) congênita do negócio de compra e venda do imóvel, mas sim no inadimplemento atribuído ao vendedor. Isso porque, segundo se aduz, esse último, mesmo ciente em novembro de 2009 dos documentos que deveriam ser apresentados à Caixa Econômica Federal para obtenção do financiamento imobiliário, apenas registrou no CRI a escritura de renúncia do usufruto em 25.3.2010. Confira-se a causa de pedir narrada na inicial, **verbis**:

“Diante dessa situação, o requerido teve que efetuar a baixa do usufruto, para que pudesse viabilizar o imóvel a ser financiado, uma vez que não pode constar quaisquer ônus para tal finalidade.

Sendo assim, ficou combinado que o cheque dado como sinal de negócio somente seria descontado quando houvesse a baixa do usufruto, o [que] se imaginou ocorrer nos próximos dias, no máximo em trinta dias...

Ocorre que o requerido, tão somente em data de 25 de março de 2010, logrou êxito na baixa do usufruto anteriormente instituído..." (fls. 04).

Assim, este Juízo julgará a demanda à luz dessa causa de pedir e do pedido de inexigibilidade do cheque, sem que isso resulte em julgamento **extra petita**. É que o juiz não se vincula aos fundamentos jurídicos invocados pela parte, mas sim aos fatos alegados como **causa petendi** e ao objeto da ação.

Como tem decidido o Superior Tribunal de Justiça, *"em nosso sistema processual, o juiz não está adstrito aos fundamentos jurídicos apontados pelas partes. Exige-se, apenas, que a decisão seja fundamentada, aplicando o magistrado ao caso concreto a legislação considerada pertinente"* (REsp 999.832/RN, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, DJe de 29.05.2009. No mesmo sentido: REsp 252.148/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 24.02.2003; REsp 721.346/RJ, 3ª Turma, rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 08.05.2006; e AgRg no Ag 304.953/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ de 22.10.2001).

Mencione-se ainda o voto proferido pelo Min. Massami Uyeda quando, ao julgar os EDcl no REsp 794.037/RS, 4ª Turma, DJ de 29.06.2007, aduziu: *"respeitados os limites da causa de pedir e do pedido, pode o julgador apreciar a questão sob fundamento jurídico diverso do suscitado pelas partes ou pelo magistrado a quo, em virtude do princípio do jura novit curia"*.

4. Tem razão a autora ao sustentar a inexigibilidade do cheque dado como arras no negócio.

São fatos incontroversos, porque não impugnados especificadamente na contestação (CPC, art. 302, **caput**), os seguintes: a) a autora, em 16.11.2009, contratou a aquisição do imóvel cuja nua propriedade pertencia ao requerido; b) a título de sinal, foi emitido por ela o cheque n. 850.167, no valor de R\$ 17.200,00, sacado contra o Banco do Brasil; c) o réu, quando da realização do negócio, obrigou-se a promover

junto ao CRI o cancelamento do usufruto que fora instituído em favor de terceiros; d) após consultar a CEF em 24.11.2009 sobre os documentos exigidos para financiar a compra do imóvel, a autora apresentou a relação deles ao réu, que ficou ciente da necessidade de exibição da certidão negativa de ônus reais como condição para obter a liberação do financiamento; e e) embora lavrada a escritura pública de renúncia do usufruto em 3.12.2009 (fls. 17), o réu somente a levou a registro em 25.3.2010 (fls. 62 - AV 8/18670).

Como se vê, escoado prazo razoável (e esse prazo foi extrapolado em mais de 150 dias!) para que o requerido liberasse o imóvel do ônus real que sobre ele incidia (usufruto), a autora poderia legitimamente recusar-se a firmar o contrato. E foi o que fez ao proceder à notificação extrajudicial do vendedor, dando-lhe ciência de sua recusa (fls. 35-36).

Ora, diante dessa moldura fática, tenho como certo que ao requerido vendedor não é dado exigir o pagamento das arras. Como resulta claro da dicção do art. 419 do Código Civil, somente à parte inocente é que assiste o direito de reter ou exigir o pagamento das arras. Não, porém, a que deu causa à inexecução da obrigação.

De modo que, descumprida pelo réu a obrigação que assumira de promover, em prazo razoável, a baixa do usufruto que gravava o imóvel, as arras - materializadas no cheque n. 850.167, valor de R\$ 17.200,00 - devem reputar-se inexigíveis.

Donde a acolhida dos pedidos formulados nesta ação declaratória e nos embargos monitórios opostos nos autos n. 46.189/2010 em apenso.

5. Do exposto, com fundamento nos arts. 4º, I, e 269, I, ambos do CPC, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial desta ação e nos embargos monitórios, para o efeito de declarar inexigível, por inadimplemento do réu, o cheque n. 850.167, no valor de 17.200,00 (fls. 08 dos autos da ação monitória).

Com o trânsito em julgado, desentranhe-se o cheque (cópia dele deverá ser retida nos autos), restituindo-se o à autora.

Pela sucumbência, pagará o réu/embargado as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios devidos ao patrono da autora/embargada, que arbitro em R\$ 1.500,00 (CPC, art. 20, § 4º). Tais verbas somente lhe poderão ser exigidas observada a restrição dos arts. 11 e 12 da Lei n. 1.060/1950.

Traslade-se cópia desta sentença para os autos n. 46189/2010.

P.R.I.

Londrina, 10 de fevereiro de 2011.

Marcos José Vieira

Juiz de Direito