



Apelação Cível nº 0001356-30.2016.8.19.0207

Apelante 1: BDL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Apelante 2: LUCIO BARBOSA MARGARONIS

Apelados: OS MESMOS

Juiz sentenciante: ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR

Relator: DES. ANDRÉ LUIZ CIDRA

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NOTA PROMISSÓRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. QUITAÇÃO PRO SOLUTO. RECONVENÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGULARIZAÇÃO REGISTRAL. AUSÊNCIA DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. IRREGULARIDADE SANÁVEL NO RECOLHIMENTO DAS CUSTAS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSOS DESPROVIDOS. 1) A insuficiência do preparo da reconvenção não configura vício apto a ensejar sua extinção, por constituir irregularidade sanável, devendo a parte ser previamente intimada para complementar as custas, em observância aos princípios da primazia do julgamento do mérito e da cooperação processual. 2) No caso, o próprio juízo de origem somente alterou o valor da causa na sentença, inexistindo determinação anterior para complementação do preparo. 3) A escritura pública de compra e venda contendo declaração de quitação não extingue a obrigação representada pela nota promissória quando esta é emitida em caráter pro soluto, pois a quitação refere-se ao adimplemento da obrigação contratual mediante substituição da dívida originária por obrigação cambial autônoma. 4) A emissão da nota promissória produziu obrigação diferente daquela decorrente do contrato de compra e venda celebrado entre as partes, passando a subsistir em forma de obrigação cambial independente, cuja exigibilidade permanece até demonstração inequívoca de seu pagamento. 5) A escritura pública de confissão de dívida, firmada na mesma data da escritura de compra e venda, possui elevada força probatória e revela reconhecimento expresso da obrigação pecuniária remanescente, reforçando a exigibilidade da nota promissória e afastando a interpretação de quitação integral do negócio jurídico. 6) A alegação de inexistência do mútuo mencionado na escritura de confissão de dívida não afasta a eficácia do instrumento público, pois inexistente prova robusta apta a infirmar a declaração expressa de reconhecimento da dívida ou demonstração do efetivo adimplemento da obrigação cambial. 7) A coexistência da escritura

pública de compra e venda e da escritura pública de confissão de dívida evidencia que as partes distinguiram a transferência da propriedade do imóvel da permanência da obrigação pecuniária correspondente ao saldo devedor, o que reforça a exigibilidade da nota promissória. 8) A exceção de contrato não cumprido não impede a cobrança da nota promissória, porque a obrigação cambiária possui autonomia em relação às obrigações relacionadas à regularização registral do imóvel. 9) Não há julgamento extra petita quando o provimento jurisdicional concede tutela apta a assegurar resultado prático equivalente ao pedido formulado. 10) A determinação de expedição de carta de adjudicação e de regularização dos registros imobiliários viabiliza precisamente a superação dos entraves registraes apontados pelo reconvinte. 11) O conjunto probatório demonstra que a regularização do registro do imóvel dependia da atuação da parte autora para cumprimento das exigências formuladas pelo Registro Geral de Imóveis, legitimando a procedência da reconvenção. 12) Mantida a procedência da reconvenção e da ação monitória, subsistem a condenação das partes vencidas ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, impondo-se, ainda, a majoração da verba honorária recursal, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil. 13) **MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSOS DESPROVIDOS.**

RELATÓRIO

Trata-se de apelações cíveis interpostas por ambas as partes ligantes contra sentença prolatada pelo **Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Niterói**, que, nos autos da ação monitória movida por **BDL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** em face de **LUCIO BARBOSA MARGARONIS**, julgou procedentes os pedidos deduzidos na petição inicial e na reconvenção, nos seguintes termos:

Trata-se de **AÇÃO MONITÓRIA**, formulada por **BDL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **LUCIO BARBOSA MARGARONIS**. Alega, em síntese, que, em 27 de outubro de 2010, celebrou contrato de compra e venda de imóvel com o réu, em cuja cláusula 4 foi definida a obrigação deste último de pagar a quantia de 100 mil reais, com vencimento em 15

Apelação Cível nº 0001356-30.2016.8.19.0207 (7)

Vigésima Câmara de Direito Privado
Desembargador André Luiz Cidra



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara de Direito Privado



de maio de 2013, mediante nota promissória emitida. Requer, dessa forma, a sua condenação ao pagamento do valor.

Petição inicial em fls. 03/05.

Embargos à ação monitória c/c reconvenção em fls. 417/438. Em sede de embargos, foram aduzidas as preliminares de incompetência territorial do juízo e de inépcia da inicial. No mérito, a parte aduz a quitação dada pelo autor, pelo que entende pela ausência de dívida. Em sede de reconvenção, o réu/reconvinte alega a impossibilidade de registro da escritura de compra e venda do bem sem que o autor/reconvindo forneça os documentos requeridos pelo cartório de RGI da localidade, o que este último teria se negado a fazer. Requer, dessa forma, seja o autor compelido a assinar escritura de rerratificação da compra e venda realizada, atendendo às formulações do RGI, indicadas em fls. 434/436.

Réplica e resposta à reconvenção em fls. 486/501. Na resposta à reconvenção, o autor/reconvindo alega a preliminar de inépcia, aduzindo que a reconvenção não possui conexão com a demanda principal, a preliminar de prescrição, e a preliminar de impugnação ao valor da reconvenção. No mérito, afirma a inexistência de quaisquer provas de mora da sua parte do contrato.

Em fl. 505, as partes foram instadas em provas, requerendo o autor/reconvindo o julgamento do feito no estado, enquanto o réu/reconvinte não se pronunciou.

Acolhida a preliminar de incompetência territorial em fls. 516/517, autos redistribuídos.

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

Quanto à preliminar de inépcia da inicial, tenho que a mesma não merece guarida.

O réu afirma a ausência de provas da parte autora aptas a embasar o seu pleito. No entanto, tenho que as provas anexadas à inicial mostram-se razoáveis e suficientes para, em tese, embasar os pedidos. Reforço, ainda, que a análise detida das provas deve ser feita em juízo de mérito, inviável em sede de preliminar, em que deve ser reconhecida, tão-somente, a verossimilhança das alegações.

Ausentes outras preliminares quanto ao pedido principal, assim como nulidades ou vícios, passo ao julgamento do seu mérito, nos termos do art. 355, I, do CPC.

A demanda cinge-se ao reconhecimento de dívida do réu para com o autor, no valor de cem mil reais, relativa a contrato de compra e venda de imóvel.

Tal valor seria correspondente, em tese, à última parcela devida pelo comprador/réu, com vencimento no dia 15 de maio de 2013, conforme

Apelação Cível nº 0001356-30.2016.8.19.0207 (7)

Vigésima Câmara de Direito Privado
Desembargador André Luiz Cidra



estipulado na cláusula 4 (fl. 14) do instrumento particular de compra e venda firmado entre as partes.

Do mesmo modo, o valor encontra-se previsto na escritura pública de confissão de dívida assinada pelas partes em 21 de junho de 2011, como se vê de seu item 2 (fls. 18 e 19), em que o réu se confessa devedor da quantia de 370 mil reais, dando-lhe o imóvel objeto da presente em garantia, mediante hipoteca.

Há nos autos, ainda, escritura pública de compra e venda (fls. 445/459), também de 21 de junho de 2011, mesma data em que assinada a confissão de dívida pelas partes, no mesmo cartório de notas, em que o autor/vendedor deu quitação à compra do imóvel, conforme item 4 (fl. 447).

Desta feita, em que pese a inegável transferência da propriedade do imóvel objeto do contrato de compra e venda, não resta dúvidas quanto à existência de dívida entre as partes, reconhecida por ambas mediante instrumento público, conforme acima mencionado. Dessa forma, tenho que merece acolhida o pleito constante da petição inicial, sendo devido pelo réu o valor pleiteado pelo autor, haja vista a ausência de provas nestes autos do seu efetivo pagamento.

Passo, em seguida, à análise do pedido de reconvenção, inicialmente quanto às preliminares alegadas pelo autor/reconvindo.

Não obstante a alegação de que a demanda reconvenicional não possui ligação com o pedido principal, tenho que a reconvenção encontra-se regular, sendo certo que trata dos mesmos fatos e relações jurídicas discutidos na ação principal. Dessa forma, afasto a preliminar de inépcia da reconvenção.

O reconvindo alega, ainda, a preliminar de prescrição das obrigações objeto do contrato de compra e venda firmado, haja vista este ter sido assinado em 2010. Tal alegação, contudo, não deve ser acolhida, como passo a expor.

Ora, os pedidos formulados em sede de reconvenção tratam-se, em essência, de pedidos afetos à adjudicação compulsória do bem, haja vista a impossibilidade de registro do mesmo ante as exigências do RGI, as quais dependeriam de efetiva participação do autor/reconvindo. Tendo em vista que a ação de adjudicação compulsória é imprescritível, afasto a alegação de prescrição.

Por fim, quanto à preliminar de impugnação do valor da causa da reconvenção, reconheço a sua incidência no caso, ante o teor do art. 292 do CPC, devendo o valor da reconvenção ser correspondente ao valor do imóvel que a parte pretende regularizar no RGI.

Ausentes outras preliminares quanto ao pedido reconvenicional, assim como nulidades ou vícios, passo ao julgamento do seu mérito, nos termos do art. 355, I, do CPC.

E nesse aspecto tenho que o mesmo merece guarida, ante as exigências cartorárias não cumpridas, conforme demonstrado em fls. 434/436 dos autos, sendo certo que tais exigências dependem de participação do autor/reconvindo.

A adjudicação compulsória tem como requisitos a apresentação de instrumento contratual válido e legitimamente firmado; a inexistência de cláusula de arrependimento; a prova da quitação do preço (artigos 15, 16 e 22 do Decreto-Lei n. 58/1937) e da recusa do promitente vendedor, ou de terceiros a quem os direitos deste forem cedidos, à outorga da escritura definitiva de compra e venda (artigos 1.417 e 1.418 do CC).

A parte ré/reconvinte comprova a quitação das prestações em sua totalidade, conforme fls. 434/436 de sua peça de reconvenção, devendo, dessa forma, ser rerratificada a escritura pública de compra e venda assinada pelas partes, para que esta esteja de acordo com as exigências formuladas pelo RGI, para que seja feita a transmissão do registro de propriedade do bem.

À vista do exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO PRINCIPAL, nos termos do art. 487, I, do CPC, para condenar o réu ao pagamento ao autor do valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com juros de mora e correção monetária a contar de 15 de maio de 2013.

Sendo o crédito aqui discutido anterior à vigência da Lei nº 14.905/2024, impõe-se a adoção de regime bifásico:

- até 29/08/2024, correção monetária pelo IPCA-E, a contar do vencimento e juros moratórios simples de 1% ao mês, também a partir do vencimento do débito, solução que preserva a natureza compensatória da correção e a moratória dos juros, sem cumulações indevidas;
- a partir de 30/08/2024, aplica-se a correção monetária pelo IPCA (art. 389, parágrafo único, CC) e os juros de mora pela SELIC (abatida a atualização que a compõe), até o efetivo pagamento. Essa modulação observa o princípio "tempus regit actum" e evita duplicidade de índices.

Outrossim, condeno o réu ao pagamento das despesas do pedido principal, bem como ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, tudo na forma do art. 85 e ss do CPC.

Quanto à reconvenção, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO RECONVENCIONAL, nos termos do art. 487, I, do CPC, para determinar seja expedida em favor do reconvinte a competente carta de adjudicação do imóvel, autorizando os cartórios de notas em que registrada a escritura de compra e venda do bem e de RGI a proceder às alterações necessárias nos seus respectivos registros, nos termos apontados pelo cartório de registro de imóveis, de modo a regularizar a situação registral do imóvel.

Tendo em vista ter sido acolhida a preliminar de impugnação ao valor da causa da reconvenção, determino seja o valor da mesma alterado para que corresponda ao valor de compra do imóvel, devidamente atualizado, qual seja, R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)

Condeno, ainda, o reconvinco ao pagamento das despesas relativas à reconvenção, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85 e ss do CPC.

À serventia, para: (1) expedir a carta de adjudicação do bem, (2) atualizar o valor da causa na DRA, e (3) certificar quanto às custas devidas no presente feito.

Certificados o pagamento das custas e o trânsito em julgado, e nada mais sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se.

O apelante **BDL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** esclarece que não impugna a procedência da ação monitória e o reconhecimento da exigibilidade da nota promissória, limitando sua insurgência aos capítulos da sentença que acolheram a reconvenção, determinaram a adjudicação compulsória do imóvel e lhe impuseram custas e honorários sucumbenciais relacionados ao pedido reconvenicional.

Sustenta, preliminarmente, a nulidade da reconvenção em razão da ausência de recolhimento adequado das custas processuais. Argumenta que o juízo sentenciante retificou o valor da causa da reconvenção para R\$ 370.000,00, sem que tivesse sido determinada a complementação das custas ou comprovado o recolhimento correspondente ao novo valor atribuído à demanda. Afirma que a única certidão de recolhimento constante dos autos refere-se a momento anterior à retificação do valor da causa, não servindo para comprovar a regularidade do preparo após a alteração promovida pela sentença. Defende que a reconvenção possui natureza jurídica de ação autônoma, sujeitando-se aos mesmos requisitos da petição inicial, inclusive quanto ao recolhimento das custas e correta atribuição do valor da causa, de modo que a ausência desses requisitos configura vício de pressuposto processual apto a ensejar sua extinção sem resolução do mérito, nos termos do art.



485, IV, do CPC. Alega que o julgamento do mérito reconvençional sem a prévia regularização do preparo caracteriza *error in procedendo*, pois o magistrado deixou de oportunizar a complementação das custas e apreciou pedido formulado em ação que não teria observado requisito essencial ao desenvolvimento válido do processo. Acrescenta que a irregularidade constitui matéria de ordem pública, passível de reconhecimento em qualquer grau de jurisdição, não sujeita à preclusão. Argui que a ausência de intimação para saneamento do vício e a apreciação da reconvenção sem observância do contraditório configuraram ofensa ao devido processo legal, à ampla defesa e ao contraditório. No mérito, sustenta a existência de *error in judicando* quanto à procedência da reconvenção. Argumenta que a sentença deferiu a adjudicação compulsória sem a demonstração dos requisitos necessários para sua concessão, especialmente a recusa injustificada do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva, a constituição em mora e a negativa formal de transferência do imóvel. Aduz que a decisão limitou-se a mencionar exigências registrais e cartorárias, presumindo indevidamente a existência de resistência da vendedora, quando tais exigências não equivalem à recusa contratual nem evidenciam inadimplemento imputável à apelante. Assegura que não houve prova de comportamento obstativo, notificação, requerimento formal de outorga ou qualquer ato que demonstrasse negativa deliberada de transferência do imóvel. Assevera, por isso, que a adjudicação compulsória foi deferida sem substrato probatório suficiente e em desacordo com os pressupostos legais da tutela específica, impondo-se a reforma da sentença para julgar improcedente a reconvenção. A apelante também argumenta que eventual obrigação sua restringe-se à colaboração necessária para a regularização documental e registral do imóvel, mediante fornecimento de documentos, certidões e assinaturas exigidos pelos órgãos competentes. Afirma que as despesas de escritura, registro, tributos e emolumentos são de responsabilidade exclusiva do comprador, nos termos do art. 490 do Código Civil, inexistindo cláusula contratual que lhe imponha tais encargos. Alega que o contrato celebrado entre as partes teve por objeto apenas um lote de terreno devidamente individualizado, inexistindo previsão de obrigações



adicionais relativas a construções ou regularizações diversas. Requer, assim, que, caso seja mantida a adjudicação compulsória, o Tribunal delimite expressamente que os custos de regularização registral incumbem exclusivamente ao apelado. Por fim, impugna a condenação ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais relativos à reconvenção. Sustenta que jamais se opôs à regularização do imóvel ou à eventual outorga necessária, afirmando que a mera apresentação de defesa e impugnação ao pedido reconvenicional constitui exercício regular do contraditório, não caracterizando resistência substancial apta a justificar a imposição de sucumbência. Indica que não foi comprovada recusa formal, constituição em mora ou negativa de transferência do imóvel, razão pela qual não haveria fundamento para lhe atribuir integralmente os ônus sucumbenciais decorrentes da reconvenção. Pleiteia a redistribuição proporcional das despesas processuais e honorários advocatícios, com fundamento no art. 86 do CPC.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso para: a) reconhecer a nulidade da reconvenção e extingui-la sem resolução do mérito por ausência de preparo adequado; b) subsidiariamente, anular parcialmente a sentença para possibilitar a regularização das custas; c) reformar o julgado para julgar improcedente a reconvenção; d) subsidiariamente, delimitar que as despesas registrares, tributárias e cartorárias sejam suportadas exclusivamente pelo réu; e) redistribuir os ônus sucumbenciais; e condenar o réu ao pagamento das custas e honorários recursais.

O apelante **LUCIO BARBOSA MARGARONIS** sustenta, preliminarmente, a nulidade parcial da sentença por julgamento extra petita. Argumenta que o pedido reconvenicional formulado não consistia na adjudicação compulsória do imóvel, mas sim na condenação da apelada à assinatura de escritura de rratificação, correção de erros materiais constantes dos títulos aquisitivos e cumprimento das exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, além



do reconhecimento da exceção de contrato não cumprido. Afirma que já existe escritura pública de compra e venda em seu favor, razão pela qual a adjudicação compulsória não resolveria os obstáculos registrais existentes. Alega que o magistrado concedeu providência diversa daquela expressamente requerida, sem solucionar as pendências que impedem o registro da propriedade, incorrendo em afronta aos artigos 141 e 492 do CPC. Requer, assim, a anulação parcial da sentença para que a reconvenção seja apreciada nos exatos limites em que foi proposta. No mérito, busca a reforma da sentença para afastar a condenação imposta na ação monitória. Defende que inexistente qualquer dívida em favor da parte autora, pois o negócio imobiliário foi integralmente quitado. Afirma que a escritura pública de compra e venda lavrada em 21/06/2011 concedeu quitação plena e irrevogável do preço ajustado, sem qualquer ressalva, demonstrando que todas as obrigações decorrentes da aquisição do imóvel foram satisfeitas. Menciona que a própria escritura definitiva substituiu o contrato preliminar de promessa de compra e venda e tornou sem efeito qualquer alegação posterior de saldo remanescente. Argumenta que a lavratura da escritura pública com quitação integral impede a cobrança da nota promissória apontada como fundamento da ação monitória, inexistindo causa jurídica para a pretensão de cobrança. Aduz que a denominada escritura de confissão de dívida não comprova a existência de débito relacionado à compra e venda do imóvel. Alega que referido instrumento faz referência a suposto contrato de mútuo no valor de R\$ 250.000,00, cujo aperfeiçoamento dependeria da efetiva entrega dos valores emprestados. Contudo, afirma que jamais recebeu a quantia mencionada, inexistindo qualquer comprovante de transferência bancária ou outro documento que demonstre a tradição do numerário. Indica que o contrato de mútuo possui natureza real e somente se aperfeiçoa com a entrega da coisa mutuada, circunstância que não ocorreu no caso concreto. Dessa forma, explica que não houve constituição válida da obrigação, sendo inexigível a nota promissória vinculada ao alegado empréstimo. Ressalta também que, por estar vinculada ao negócio jurídico subjacente, a nota promissória perdeu a autonomia característica dos títulos cambiais, tornando-se



dependente da demonstração da causa debendi. Assim, salienta que a inexistência do mútuo e a ausência de prova da efetiva entrega dos recursos inviabilizam a cobrança do título. Dispõe que a sentença incorreu em erro na apreciação das provas ao reconhecer a existência de dívida sem comprovação da origem da obrigação alegada pela autora. O apelante também insiste no reconhecimento da exceção de contrato não cumprido, prevista no art. 476 do Código Civil. Argumenta que a apelada assumiu obrigações relacionadas à regularização documental e registral do imóvel, incluindo a correção de inconsistências na escritura pública e o atendimento das exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis. Afirma que tais providências jamais foram adotadas, impedindo o registro da propriedade e restringindo o pleno exercício de seus direitos sobre o bem. Sustenta que, enquanto persistirem pendências imputáveis à vendedora, não pode ser exigido qualquer pagamento ou encargo decorrente do alegado inadimplemento, sob pena de violação à boa-fé objetiva e de enriquecimento sem causa. Requer, portanto, o reconhecimento da exceção de contrato não cumprido, impedindo a cobrança de qualquer valor até que a apelada cumpra integralmente suas obrigações contratuais. Subsidiariamente, caso seja mantida a condenação, requer a reforma da sentença apenas quanto aos consectários legais. Sustenta que os juros de mora não podem incidir desde o vencimento da obrigação, mas somente a partir da citação válida, ocorrida em 19/12/2023, nos termos do art. 405 do Código Civil e da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Requer, assim, a adequação do termo inicial dos juros moratórios.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso para: reconhecer a nulidade parcial da sentença por julgamento extra petita; subsidiariamente, reformar integralmente o julgado para declarar improcedente o pedido monitório, reconhecer a inexistência de débito, julgar procedente a reconvenção nos termos originalmente formulados, condenando a apelada a promover a rerratificação da escritura e cumprir as exigências registrais; reconhecer



a exceção de contrato não cumprido; ou, ainda subsidiariamente, fixar os juros de mora a partir da data da citação. Requer também a inversão dos ônus sucumbenciais, com condenação da apelada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, inclusive em grau recursal.

É o relatório.

V O T O

Conheço os recursos, eis que presentes os requisitos de admissibilidade.

Trata-se, na origem, de ação monitória proposta por **BDL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** em face de **LÚCIO BARBOSA MARGARONIS**, visando à cobrança de R\$ 100.000,00, valor correspondente, segundo a parte autora, à última parcela do preço de um contrato de compra e venda de imóvel celebrado em 27/10/2010.

A empresa demandante sustenta que essa parcela seria representada por nota promissória com vencimento em 15/05/2013, a qual não teria sido quitada, requerendo a condenação do réu ao pagamento do débito.

Em sua defesa, o réu opôs embargos à ação monitória e formulou pleito reconvenicional.

Alega, em resumo, que a dívida cobrada não existia, pois a escritura pública de compra e venda continha cláusula de quitação integral do negócio, afastando a exigibilidade da nota promissória.

Na reconvenção, afirma que não conseguia registrar definitivamente o



imóvel porque a parte autora não havia providenciado as retificações exigidas pelo Registro Geral de Imóveis (RGI), requerendo a regularização da escritura.

Concluída a instrução processual, o juízo de origem julgou procedente tanto o pedido principal quanto o pedido reconvenicional.

Quanto à ação monitória, o magistrado sentenciante concluiu que, apesar de a escritura pública de compra e venda conter declaração de quitação, também havia nos autos escritura pública de confissão de dívida, firmada pelas partes, reconhecendo a existência do débito. Considerou que o réu não produziu prova do efetivo pagamento da obrigação, razão pela qual o condenou ao pagamento de R\$ 100.000,00, acrescidos de correção monetária e juros, além das custas e honorários advocatícios.

Em relação à reconvenção, o juízo de origem entendeu que ficaram demonstradas as exigências formuladas pelo cartório de registro de imóveis e que a regularização dependia da participação da empresa autora. Nesse sentido, reconheceu que estavam presentes os requisitos para a adjudicação compulsória, determinando a expedição de carta de adjudicação e autorizando a retificação da escritura e dos registros imobiliários para viabilizar a regularização da propriedade. Também determinou a adequação do valor da causa da reconvenção para R\$ 370.000,00 e condenou a autora/reconvinda ao pagamento das custas e honorários relativos à reconvenção.

Irresignadas, ambas as partes interpuseram recursos de apelação cível, objetivando a reforma da r. sentença.

Em suas razões recursais, a parte ré sustenta, em síntese, a inexistência da dívida objeto da ação monitória, ao argumento de que a escritura pública de

compra e venda conferiu plena quitação do negócio, razão pela qual não seria exigível a nota promissória. Além disso, afirma que a sentença incorreu em julgamento extra petita ao determinar a expedição de carta de adjudicação, em vez de apreciar os pedidos reconventionais nos exatos termos em que foram formulados, consistentes no pleito de condenação da empresa autora à assinatura da rerratificação da escritura pública de compra e venda do imóvel e no reconhecimento da exceção do contrato não cumprido.

Por sua vez, a parte autora limita sua insurgência ao capítulo relativo à reconvenção, defendendo a nulidade de seu processamento em razão da ausência de recolhimento adequado das custas, a inexistência dos requisitos para a adjudicação compulsória e a consequente reforma da condenação ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais.

I - Da preliminar de nulidade da reconvenção pela ausência de recolhimento das custas

A preliminar de nulidade da reconvenção não merece prosperar.

Embora a apelante assegure que o processamento da reconvenção ocorreu sem o recolhimento adequado das custas, a alegada insuficiência do preparo não constitui vício capaz de ensejar, por si só, a extinção da demanda reconventional, por se tratar de irregularidade sanável.

Nos termos da sistemática adotada pelo Código de Processo Civil, eventual insuficiência das custas deve ser previamente oportunizada à parte para complementação, em observância aos princípios da primazia do julgamento de mérito e da cooperação processual.

Ademais, a própria sentença foi a responsável por retificar o valor da



causa da reconvenção para R\$ 370.000,00, inexistindo, até então, determinação para adequação do preparo.

Assim, não era possível exigir do reconvinte o recolhimento de custas sobre valor que somente veio a ser fixado ao final do julgamento.

O próprio juízo *a quo* determinou a atualização do valor da causa na DRA e a certificação das custas eventualmente devidas, evidenciando que eventual insuficiência do preparo será objeto de regularização na fase de cumprimento de sentença.

Desse modo, ainda que se reconhecesse eventual irregularidade, a consequência não seria a nulidade da reconvenção, mas, quando muito, a intimação da parte para complementar o preparo.

II - Da (in)exigibilidade da nota promissória

Conforme os documentos constantes dos autos, as partes celebraram, em 27/10/2010, um instrumento particular de compromisso de compra e venda de um imóvel localizado no loteamento Bosque Geribá, em Armação dos Búzios/RJ (fls. 12-16). O ajuste previa o pagamento do preço em parcelas, sendo a última, no valor de R\$ 100.000,00 (item 4), representada por nota promissória com vencimento em 15/05/2013.

Posteriormente, em 21/06/2011, as partes lavraram escritura pública de compra e venda (fls. 445-454) e escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária (fls. 17-23), instrumentos que deram origem à controvérsia acerca da subsistência ou não da obrigação de pagamento da referida nota promissória e da regularização registral do imóvel.



Nessa perspectiva, o réu sustenta que inexistente obrigação de pagamento da nota promissória porque a escritura pública de compra e venda, lavrada em 21/06/2011, conferiu plena quitação ao negócio, sem qualquer ressalva quanto à existência de saldo devedor.

Além disso, argumenta que a confissão de dívida estaria vinculada a um suposto contrato de mútuo que jamais se concretizou, em razão da ausência de comprovação da efetiva entrega dos valores, razão pela qual a nota promissória não poderia ser exigida.

Não merece acolhimento a tese de inexigibilidade da nota promissória.

Embora a escritura pública de compra e venda contenha declaração de quitação, tal circunstância, por si só, não afasta a exigibilidade da nota promissória, na medida em que a quitação consignada no instrumento decorre da emissão de título pro soluto, a qual extinguiu a obrigação originária decorrente do contrato de compra e venda, substituindo-a por uma nova obrigação de natureza cambial, correspondente ao pagamento do valor nela representado.

Portanto, a declaração de quitação refere-se ao adimplemento da obrigação contratual mediante a entrega da nota promissória, permitindo a outorga da escritura definitiva, mas não significa que o valor estampado no título tenha sido efetivamente pago.

Com efeito, na mesma data da lavratura da escritura pública (21.06.2011), as partes celebraram escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, por meio da qual o réu reconheceu expressamente ser devedor da quantia de R\$ 370.000,00, nela compreendida a obrigação representada por nota



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara de Direito Privado



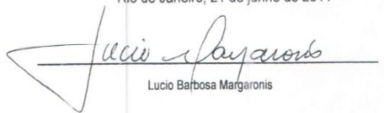
promissória de R\$ 100.000,00 com vencimento em 15 de dezembro de 2013, conferindo, inclusive, garantia real ao cumprimento da dívida.

NOTA PROMISSÓRIA

Nº 03/03 R\$ 100.000,00

No dia 15 de maio de 2013, pagarei por esta única via de **NOTA PROMISSÓRIA** a **BDL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF nº 03.682.896/0001-24, ou à sua ordem, na praça de Niterói, em moeda corrente nacional, a quantia de **CEM MIL REAIS**.

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2011


Lucio Barbosa Margaritis

Emitente: **LUCIO BARBOSA MARGARITIS**
CPF/MF nº: 071.663.607-71
Endereço: Rua Raposo, nº 270, Ilha do Governador
Tel.: (021)
Cidade: Rio de Janeiro Estado: Rio de Janeiro

pagamento. 4. Assim, pela presente e na melhor forma de direito a **OUTORGANTE VENDEDORA** vende o referido imóvel para o **OUTORGADO COMPRADOR** pelo preço certo e ajustado de R\$120.000,00 -(cento e vinte mil reais)-, integralmente pago neste ato por intermédio de uma nota promissória do mesmo valor, vencível em 15-01-2012, nota promissória essa emitida neste ato pelo **OUTORGADO COMPRADOR** e recebida em caráter **pro soluto**, em virtude do que a **OUTORGANTE VENDEDORA** dá plena quitação, para nada mais pedir ou reclamar com fundamento na presente venda, pelo que lhe cede e transfere toda a posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel vendido, suas benfeitorias e servidões de direito, e se obrigava a responder pela evicção de direito, se chamada à autoria, pondo o mesmo **OUTORGADO COMPRADOR** a paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. 5. Com renúncia expres-

Imóveis Cabo Frio - RJ. 2. O preço ajustado para a referida compra foi de R\$120.000,00 -(cento e vinte mil reais)-, pago naquele ato por intermédio de uma nota promissória do mesmo valor, com vencimento para o dia 15 de janeiro de 2012. Além disso, a Outorgada Credora emprestou ao Outorgante Devedor a quantia de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) que deverá ser pago por intermédio de duas Notas Promissórias nos valores de R\$150.000,00 -(cento e cinquenta mil reais)- para o dia 15 de dezembro de 2012 e R\$100.000,00 -(cem mil reais)

para o dia 15 de maio de 2013, notas promissórias essas emitidas pelo **OUTORGANTE DEVEDOR** e recebidas pela **OUTORGADA CREDORA** em caráter **pro soluto**. 3. Por lhe ter sido outorgada escritura de compra e venda antes de ter sido efetivamente pago o preço ajustado, eis que o foi por notas promissórias emitidas em caráter **pro soluto**, o **OUTORGANTE DEVEDOR** se confessa devedor da **OUTORGADA CREDORA** da quantia de R\$370.000,00 -(trezentos e setenta mil reais)-, que se obriga a pagar nos respectivos vencimentos das aludidas notas promissórias. 4. Em garantia da dívida aqui confessada, o

Trata-se de instrumento público dotado de elevada força probatória, cuja eficácia somente poderia ser afastada mediante prova robusta da extinção da obrigação. Todavia, não há nos autos qualquer elemento capaz de demonstrar o efetivo pagamento da nota promissória.

O réu limita-se a aduzir que a quitação constante da escritura pública

Apelação Cível nº 0001356-30.2016.8.19.0207 (7)

Vigésima Câmara de Direito Privado
Desembargador André Luiz Cidra





abrangeria integralmente todas as obrigações existentes entre as partes, interpretação que não encontra respaldo no conjunto probatório.

Ao contrário, a coexistência da escritura de compra e venda e da escritura de confissão de dívida, ambas firmadas na mesma ocasião, revela que as partes distinguiram a transferência da propriedade do imóvel da permanência da obrigação pecuniária assumida pelo devedor consubstanciada na nota promissória de R\$ 100.000,00 com vencimento em 15 de dezembro de 2013.

Em síntese, a emissão da nota promissória pro soluto teve o efeito de extinguir a obrigação originária decorrente do contrato de compra e venda do imóvel, substituindo-a por uma obrigação cambiária autônoma, representada pelo próprio título de crédito.

Em outras palavras, a obrigação oriunda do contrato de compra e venda do imóvel foi substituída pela obrigação de pagamento da nota promissória, cuja exigibilidade subsiste até que haja prova de sua quitação, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

Também deve ser rejeitada a tese de que a escritura pública de confissão de dívida seria inexigível por estar vinculada a um suposto contrato de mútuo que não teria sido aperfeiçoado em razão da ausência de comprovação da entrega dos valores.

Não obstante o réu aponte que a quantia de R\$ 250.000,00 jamais lhe foi disponibilizada e que, por se tratar de contrato real, a inexistência da tradição impediria a constituição da obrigação, tal argumento não encontra respaldo no conjunto probatório dos autos.



Ainda que o réu procure atribuir origem diversa à dívida, permanece incontroverso que houve reconhecimento expresso da obrigação por meio de escritura pública de confissão de dívida, instrumento dotado de elevada força probatória, sem que tenha sido produzida prova idônea capaz de infirmar sua validade ou demonstrar a extinção da obrigação nele reconhecida.

A mera alegação de ausência de comprovante de transferência bancária não prevalece sobre a confissão formalizada pelas partes, tampouco é suficiente para afastar a exigibilidade da nota promissória, sobretudo diante da inexistência de qualquer elemento que demonstre o pagamento do título ou a desconstituição da dívida confessada.

Desse modo, não há fundamento para afastar a exigibilidade da nota promissória com base na alegada inexistência do mútuo, porquanto a obrigação cobrada decorre de dívida expressamente reconhecida pelo próprio apelante em escritura pública, cuja eficácia permanece íntegra diante da ausência de prova apta a desconstituí-la.

Igualmente, não prospera a invocação da exceção de contrato não cumprido, uma vez que a obrigação de regularização registral do imóvel constitui questão distinta da obrigação cambiária assumida pelo apelante, não sendo apta a afastar a exigibilidade da nota promissória, cuja cobrança decorre de obrigação autônoma regularmente constituída.

Desse modo, ausente comprovação do pagamento da nota promissória e existindo confissão expressa da dívida em escritura pública, compreendo que acertou o magistrado sentenciante ao reconhecer a exigibilidade do crédito e condenar o réu ao pagamento da quantia devida.

Saliento que a pretensão de fixação dos juros de mora a partir da citação não deve ser acolhida.

A obrigação discutida decorre de nota promissória com vencimento certo, configurando obrigação positiva, líquida e exigível, de modo que a mora se constitui automaticamente com o inadimplemento da obrigação no seu termo, nos termos do art. 397 do Código Civil.

Logo, correto o magistrado sentenciante ao estabelecer a incidência dos juros moratórios desde o vencimento do título, não havendo falar em aplicação do art. 405 do Código Civil, restrito às hipóteses em que a mora depende de constituição do devedor.

III - Da reconvenção

Em sua peça de defesa, o reconvinte sustenta que, conquanto tivesse celebrado escritura pública de compra e venda do imóvel e adimplido as obrigações assumidas, não conseguiu promover o registro da propriedade em seu nome em razão do descumprimento, pela autora/reconvinda, de obrigações indispensáveis à regularização registral do bem.

Alega que a escritura pública continha erros materiais e omissões, além de não atender às exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, circunstâncias que impediam a transferência definitiva da propriedade.

Diante disso, requer a condenação da reconvinda à assinatura da escritura de rerratificação, com a correção das inconsistências apontadas e o cumprimento das exigências cartorárias, sob pena de multa diária.



O magistrado sentenciante julgou procedente o pedido reconvenicional para determinar a expedição em favor do reconvinte da competente carta de adjudicação do imóvel, autorizando os cartórios de notas em que registrada a escritura de compra e venda do bem e de RGI a proceder às alterações necessárias nos seus respectivos registros, nos termos apontados pelo cartório de registro de imóveis, de modo a regularizar a situação registral do imóvel.

Em relação ao resultado da reconvenção, os apelantes apresentam irresignações distintas.

O réu argumenta que a sentença incorreu em julgamento extra petita, tendo em vista que, embora tenha reconhecido seu direito à regularização do imóvel, determinou a expedição de carta de adjudicação em vez de apreciar os pedidos formulados na reconvenção, consistentes na condenação da autora à retificação da escritura pública e ao cumprimento das exigências do Registro de Imóveis.

Por sua vez, a autora insurge-se contra a procedência da reconvenção, mencionando a inexistência dos requisitos para a adjudicação compulsória e, por conseguinte, a necessidade de afastamento da condenação ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais decorrentes da reconvenção.

Quanto às alegações do réu, não se verifica a ocorrência de julgamento extra petita.

Ainda que o reconvinte tenha postulado a condenação da parte autora à assinatura de escritura de rerratificação e ao cumprimento das exigências formuladas pelo Registro de Imóveis, o provimento jurisdicional concedido teve por finalidade justamente assegurar a regularização da situação registral do imóvel, objeto central da pretensão reconvenicional.



O fato de o magistrado ter determinado a expedição de carta de adjudicação, autorizando os cartórios competentes a promoverem as alterações necessárias à regularização do registro, não desnatura o objeto da demanda, uma vez que a tutela deferida buscou viabilizar o mesmo resultado prático perseguido pelo reconvinte, qual seja, a efetiva regularização da propriedade.

O juiz não está adstrito ao fundamento jurídico invocado ou ao meio processual sugerido pelas partes, mas sim ao pedido e ao resultado útil perseguido, razão pela qual lhe é permitido determinar a medida que considere mais adequada à efetiva solução da controvérsia, conforme os princípios da instrumentalidade das formas e da máxima efetividade da tutela jurisdicional.

Com efeito, a sentença reconheceu que as exigências formuladas pelo Registro de Imóveis impediam a conclusão do registro do bem e que a solução da controvérsia dependia da adoção de providências aptas a superar esse obstáculo.

Em síntese, ao determinar a expedição de carta de adjudicação e autorizar os cartórios competentes a promoverem as alterações necessárias ao registro, o magistrado conferiu tutela apta a superar os entraves registraes apontados pelo próprio reconvinte, assegurando-lhe o bem da vida efetivamente perseguido.

Assim, a decisão observou os limites da pretensão deduzida, mostrando-se suficiente para viabilizar a regularização da propriedade, inexistindo ofensa aos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil ou qualquer prejuízo ao reconvinte que justifique a anulação do julgado.

De igual modo, não assiste razão à autora.



O conjunto probatório evidencia que a regularização registral do imóvel dependia da adoção de providências imputáveis à parte autora, circunstância suficiente para justificar a procedência da reconvenção.

Conquanto a apelante suscite a ausência dos requisitos para a adjudicação compulsória, verifica-se que o juízo de origem buscou conferir tutela apta a viabilizar a efetiva regularização da situação registral do bem, diante do impasse existente entre as partes, inexistindo elementos que justifiquem a reforma do julgado.

Também não prospera a alegação de que sua responsabilidade se limitaria ao fornecimento de documentos ou assinaturas, tampouco o pedido de atribuição exclusiva ao réu das despesas registraes, tributárias e cartorárias.

Eventuais encargos decorrentes da regularização do imóvel devem ser suportados na forma da legislação aplicável e das obrigações assumidas pelas partes, não havendo fundamento para delimitação diversa daquela estabelecida na sentença.

Por fim, mantida a procedência da reconvenção, igualmente deve ser preservada a condenação da autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios correspondentes, por constituir consequência lógica da sucumbência, nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil.

Não há falar em redistribuição dos ônus sucumbenciais, uma vez que a reconvenção foi corretamente julgada procedente, impondo-se a manutenção integral da sentença também nesse ponto.

IV - Dispositivo



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Câmara de Direito Privado



Ante o exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO aos recursos**. Majora-se os honorários sucumbenciais para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa (reconvenção) e o valor da condenação (ação monitória), na forma do §11 do artigo 85 do CPC.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

DES. ANDRÉ LUIZ CIDRA
R E L A T O R

