



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado
(antiga Décima Segunda Câmara Cível)

SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

ORIGEM: VARA CÍVEL DE MESQUITA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0024929-79.2016.8.19.0213

APELANTES: MARIA CELESTE DOS SANTOS, BRUNA FERNANDA DOS SANTOS CORRÊA, FLÁVIO EDUARDO DOS SANTOS CORRÊA E FABIO LUIS DOS SANTOS CORRÊA (SUCESSORES DE ANA MARIA DOS SANTOS)

ADVOGADA: KELLEN GONZALEZ ROSENBERG MARQUARDT

APELADO: JORGE DO ESPIRITO SANTO SABINO

ADVOGADA: ADRIANA ANDRADE E SOUSA

JUIZ DE DIREITO: SERGIO ROBERTO EMILIO LOUZADA

RELATORA: DESEMBARGADORA DENISE LEVY TREDLER

APELAÇÃO CÍVEL. IMOBILIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, CUJO PEDIDO É CUMULADO COM RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. OMISSÃO SOBRE O PEDIDO RECONVENCIONAL. POSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO PELO TRIBUNAL. IMÓVEL RESIDENCIAL DA RÉ RECONVINTE COM REGISTRO IMOBILIÁRIO EM NOME DO AUTOR RECONVINDO. TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DESTES IMÓVEL À RÉ RECONVINTE. TERMO DE QUITAÇÃO E BAIXA DE HIPOTECA POSSIBILITADOS PELO ADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO PELA RÉ RECONVINTE. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA EM FAVOR DA RÉ RECONVINTE. PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO RECONVENCIONAL.

1. Ação ajuizada com a pretensão de cumprimento de obrigação de fazer, cujo pedido é cumulado com os de rescisão contratual e de indenização de danos materiais e morais, que se funda na alegação de descumprimento, pela ré, da obrigação de transferir a titularidade do contrato de financiamento do imóvel objeto da lide para o próprio nome, com consequentes cobranças indevidas em desfavor do demandante.

2. Reconvensão apresentada pela ré, com a pretensão de outorga de escritura definitiva do imóvel objeto da lide em seu favor, independentemente da assinatura do autor reconvinte, além da condenação deste às penas da litigância de má-fé.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado
(antiga Décima Segunda Câmara Cível)

3. Possibilidade de apreciação da reconvenção pelo Tribunal, haja vista a omissão da sentença sobre este pedido e a possibilidade de julgamento do processo sem a necessidade de produção de outras provas. Inteligência do inciso III, do § 3º, do artigo 1.013, do Código de Processo Civil.
4. Recurso interposto com exclusividade pelos sucessores da ré reconvincente, o que denota a conformação do autor reconvincente com a solução conferida à lide.
5. Controvérsia recursal que se cinge à possibilidade de outorga da escritura definitiva do imóvel residencial da ré reconvincente em favor desta, bem assim à pretensão de condenação do autor reconvincente às sanções aplicáveis à litigância de má-fé.
6. A ré reconvincente logrou comprovar o fato constitutivo do direito alegado com relação ao imóvel objeto da lide, sobretudo ao apresentar documentos bastantes a evidenciar que efetuou o pagamento das prestações do correspondente contrato de financiamento, bem assim que adotou providências junto à Caixa Econômica Federal para a transferência da titularidade do aludido contrato para seu nome, medida esta que restou frustrada em razão de inércia do próprio autor reconvincente.
7. Por sua vez, o autor reconvincente não se desincumbiu do ônus de demonstrar a existência de fato extintivo, impeditivo ou modificativo do direito alegado pela ré reconvincente no tocante ao imóvel em comento, sendo certo que a ausência de transferência da titularidade do contrato de financiamento para o nome da responsável pelo pagamento das prestações, por si, não tem o condão de afastar os efeitos legais dos pagamentos e demais obrigações cumpridas pela ré reconvincente.
8. Termo de quitação do contrato de financiamento e baixa da respectiva hipoteca, possíveis de serem obtidos em razão do adimplemento das prestações do contrato de financiamento pela ré reconvincente, o que corrobora a ausência de justa causa para a recusa do autor reconvincente em outorgar a escritura definitiva do imóvel residencial da ré reconvincente em favor desta.
9. Pedido reconvenicional, que merece parcial acolhimento, para determinar a outorga da escritura, independentemente assinatura do autor reconvincente, ora suprida judicialmente.
10. Rejeição da tese sustentada no sentido da litigância de má-fé do autor reconvincente, vez que não se verificam ocorridas as condutas descritas no artigo 80, do Código de Processo Civil.
11. Reforma parcial da sentença, apenas para integrá-la com o julgamento de parcial procedência do pedido reconvenicional, no sentido da autorização judicial de outorga da escritura definitiva



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado
(antiga Décima Segunda Câmara Cível)

do imóvel objeto da lide em favor da ré reconvinte, independentemente da assinatura do autor reconvindo.

12. Redistribuição dos ônus sucumbenciais relativos à reconvenção, com a condenação do autor reconvindo ao pagamento da integralidade das correspondentes despesas processuais, consoante o disposto no Parágrafo único, do artigo 86, do CPC, observada a gratuidade deferida.

13. Não incidem honorários recursais. Inteligência do § 11, do artigo 85, do CPC. EDcl no AgInt no REsp. 1.573.573/RJ, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, STJ.

14. Recurso a que se dá parcial provimento.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº. 0024929-79.2016.8.19.0213, entre as partes acima nomeadas, ACORDAM os Desembargadores, que compõem a Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora, como segue.

Voto

Trata-se de ação de obrigação de fazer cujo pedido é cumulado com os de rescisão contratual e de reparação de danos materiais e morais, ajuizada por JORGE DO ESPÍRITO SANTO SABINO em desfavor de ANA MARIA DOS SANTOS, em cuja peça inicial alega o autor, em síntese, ser proprietário do imóvel situado na rua Saul Bernardino Pedro, nº 273, Lote 91, Cosmorama, Mesquita/RJ; que este imóvel foi invadido pela ré há vários anos; que as partes realizaram acordo, por meio do qual a ré se comprometeu a pagar as parcelas do contrato de financiamento celebrado pelo autor junto à Caixa Econômica Federal, com a obrigação de realizar a transferência da titularidade do referido contrato para o próprio nome; que a ré descumpriu o acordo ao não realizar a aludida transferência, do que decorreram cobranças indevidas em seu desfavor, além de impossibilidade de realizar outros contratos, inclusive de financiamento imobiliário, razões por que requer seja o pedido inicial julgado procedente, com a rescisão do acordo das partes e a condenação da ré ao pagamento de indenização equivalente ao valor de aluguel referente ao período de ocupação do bem, condenada, ainda, a pagar indenização compensatória dos danos morais a que deu causa, estes estimados em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Reconvenção a fls. 70/76, em cujas razões sustenta a ré, em resumo, que as partes celebraram acordo nos autos de ação de reintegração de posse, cujos termos foram homologados por sentença judicial; que por meio do referido acordo, estando



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado
(antiga Décima Segunda Câmara Cível)

comprometida com o pagamento das prestações do contrato de financiamento do imóvel objeto da lide, também se comprometeu com a realização da transferência da titularidade do referido contrato para seu nome; que pago as prestações do aludido contrato de financiamento; que o termo de quitação e a baixa da respectiva hipoteca somente foram possíveis de obter em razão do adimplemento das referidas prestações; que adotou providências junto à Caixa Econômica Federal para o fim de realizar a transferência da titularidade do contrato de financiamento para seu nome, entretanto esta medida restou frustrada devido à inércia do próprio autor reconvindo, o qual deixou de comparecer para a assinatura do respectivo instrumento, em que pese estar ciente da necessidade de fazê-lo, razões por que requer seja o pedido inicial julgado improcedente, com o julgamento de procedência do pedido reconvenicional, possibilitando a outorga da escritura definitiva do seu imóvel residencial em seu favor, independentemente da assinatura do autor reconvindo, condenado este às sanções aplicáveis à litigância de má-fé, bem assim ao pagamento das verbas sucumbenciais.

Petição a fl. 248, que informa o óbito da demandada e promove a habilitação dos sucessores desta, com posterior esclarecimento da relação de parentesco de cada sucessor, conforme fl. 267.

Sentença em fls. 314/316, com os seguintes fundamentos e dispositivo:

“(...) O legítimo atuar da ré foi demonstrado, pelos documentos juntados com a peça de defesa.

Pelo que consta dos autos, foi firmado um acordo judicial entre as partes em uma ação de Reintegração de Posse, cabendo a parte autora tomar as medidas cabíveis para a transferência de titularidade do financiamento do imóvel junto a CEF.

Assim, todo o infortúnio vivenciado pelo autor relativo a cobranças recebidas deu-se por culpa do próprio autor que se quedou inerte quanto ao cumprimento daquele acordo, não havendo embasamento fático para o pedido de rescisão de acordo judicial nesta ação, o qual demandaria, por exemplo, prova de algum vício da vontade, o que não restou demonstrado na presente demanda.

O caminho do não adimplemento do acordo, seria uma ação para o cumprimento do julgado (acordo judicial), e não para a rescisão do mesmo. **Isto posto, impõe-se JULGAR IMPROCEDENTE o rol de pedidos da inicial, na forma da fundamentação supra, na forma do artigo 487, inciso I, do NCP.** Em consequência, condena-se a parte autora no ônus da sucumbência, arbitrando-se a verba honorária em dez por cento (10%) do valor da causa. Publique-se e intimem-se as partes e seus procuradores. Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se.”

Grifos apostos.



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado
(antiga Décima Segunda Câmara Cível)

Embargos de declaração a fls. 325/326, acolhidos em fl. 339, apenas para consignar a suspensão da exigibilidade das despesas processuais diante da gratuidade deferida em favor do autor reconvindo.

Apelam os sucessores da ré reconvinte, conforme fls. 334/336. Requerem seja sanada a omissão da sentença com relação ao pedido reconvencional, envolvendo a concessão de gratuidade de justiça, bem assim a pretensão de outorga da escritura definitiva do imóvel objeto da lide e a condenação do autor reconvindo por litigância de má-fé e ao pagamento das verbas sucumbenciais.

Contrarrazões a fls. 360/365, que prestigiam o julgado.

Decisão em fl. 415, que defere gratuidade de justiça ao recurso, além de recebê-lo no duplo efeito.

É o breve relatório.

Cinge-se a controvérsia recursal à omissão do julgado no tocante ao pedido reconvencional apresentado pela ré, considerada a pretensão desta de concessão de gratuidade de justiça, bem assim de outorga de escritura definitiva do imóvel objeto da lide, independentemente da assinatura do autor reconvindo, além da condenação deste às sanções de litigância de má-fé e ao pagamento das verbas próprias da sucumbência.

Releva observar, de início, que somente a ré reconvinte interpôs recurso contra a sentença proferida pelo Juízo *a quo*, o que denota a conformação do autor reconvindo com a improcedência do pedido inicial.

No que tange à reconvenção, se cuida de direito reconhecido no *caput*, do artigo 343, do Código Processo Civil, segundo o qual "*na contestação, é lícito ao réu propor reconvenção para manifestar pretensão própria, conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa.*"

No caso em apreço, a omissão do julgado sobre o pedido reconvencional configura vício sanável pelo próprio Tribunal, consoante o disposto no inciso III, do § 3º, do artigo 1.013, do CPC, cujo teor transcrevo a seguir.

"Art. 1.013. A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada. (...)

§ 3º **Se o processo estiver em condições de imediato julgamento, o tribunal deve decidir desde logo o mérito quando: (...)**





Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado
(antiga Décima Segunda Câmara Cível)

III - constatar a omissão no exame de um dos pedidos, hipótese em que poderá julgá-lo;
Grifos desta.

De início, merece acolhimento o pedido de concessão de gratuidade de justiça em favor da ré reconvinte, vez que não apreciado no primeiro grau de jurisdição, sendo certo que as provas carreadas aos autos se mostram capazes de corroborar a hipossuficiência alegada. Assim, entendo que a gratuidade, inicialmente deferida para o presente recurso, deve ser estendida aos demais atos processuais.

Analizados os fatos e os documentos conhecidos nos autos, verifico assistir parcial razão aos apelantes. Isto porque a ré reconvinte logrou comprovar o fato constitutivo do direito alegado, ao apresentar provas bastantes da real intenção das partes com relação à transferência dos direitos e obrigações do imóvel objeto da lide em favor da ré reconvinte, inclusive havendo acordo realizado, em antecedente ação de reintegração de posse, no sentido do comprometimento da ré reconvinte com a transferência da titularidade do contrato de financiamento do aludido imóvel para o próprio nome, eis que originalmente celebrado com a Caixa Econômica Federal em nome do autor reconvindo.

Com efeito, a ré reconvinte demonstra ter efetuado o pagamento das prestações do referido contrato de financiamento, bem assim ter adotado providências junto à CEF para a realização da mencionada transferência, a qual restou frustrada devido ao não comparecimento do autor reconvindo para assinatura do instrumento correspondente.

Neste tocante, destaca-se o seguinte trecho da sentença proferida:

“(…) Pelo que consta dos autos, foi firmado um acordo judicial entre as partes em uma ação de Reintegração de Posse, cabendo a parte autora tomar as medidas cabíveis para a transferência de titularidade do financiamento do imóvel junto a CEF.

Assim, **todo o infortúnio vivenciado pelo autor relativo a cobranças recebidas deu-se por culpa do próprio autor que se quedou inerte quanto ao cumprimento daquele acordo, não havendo embasamento fático para o pedido de rescisão de acordo judicial nesta ação, o qual demandaria, por exemplo, prova de algum vício da vontade, o que não restou demonstrado na presente demanda. (…)**

Grifei.

A bem da verdade, a sentença julga improcedente o pedido formulado pelo autor reconvindo, justamente por verificar que este deu causa à impossibilidade de transferência da titularidade do contrato de financiamento junto à CEF, bem assim aos



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado
(antiga Décima Segunda Câmara Civil)

transtornos decorrentes desta falta de regularização, de modo que não poderia o autor reconvindo utilizar-se da sua própria inércia para obter vantagem em detrimento dos direitos anteriormente reconhecidos em favor da ré reconvinte.

Neste contexto, verifica-se que o autor reconvindo não se desincumbiu do ônus de demonstrar a existência de fato extintivo, impeditivo ou modificativo do direito alegado pela ré reconvinte no tocante ao imóvel objeto da lide, sendo certo que a ausência de transferência da titularidade do contrato de financiamento para o nome da ré reconvinte, que efetuou o pagamento das respectivas prestações, por si, não poderia afastar os efeitos legais dos pagamentos e demais obrigações adimplidas pela demandada. Menos ainda, se considerado que o próprio autor reconvindo criou óbice à transferência em comento, conforme já assinalado.

A tudo acresce lembrar que o termo de quitação do contrato de financiamento e a baixa da respectiva hipoteca somente foram possíveis em razão do adimplemento das prestações do contrato de financiamento pela ré reconvinte, o que corrobora ainda mais a inexistência de justa causa para a recusa do autor reconvindo em outorgar a escritura definitiva do imóvel objeto da lide em favor daquela.

Portanto, o pedido reconvencional merece parcial acolhimento, com a outorga da escritura definitiva do imóvel objeto da lide em favor da ré reconvinte, independentemente de assinatura do autor reconvindo, possível de ser suprida judicialmente.

Com relação à pretensão recursal de condenação do autor reconvindo às penas de litigância de má-fé, entendo não merecer acolhida, vez que as condutas verificadas no curso da ação não se enquadram nas descrições do artigo 80, do Código de Processo Civil¹.

Assim, deve ser parcialmente reformada a sentença, apenas para integrá-la com o julgamento de parcial procedência do pedido reconvencional e a determinação de outorga da escritura definitiva do imóvel objeto da lide em favor da ré reconvinte, independentemente da assinatura do autor reconvindo, desacolhido o pedido de condenação deste por litigância de má-fé.

¹ Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:

- I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;
- II - alterar a verdade dos fatos;
- III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;
- IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;
- V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;
- VI - provocar incidente manifestamente infundado;
- VII - interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório.



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Sétima Câmara de Direito Privado
(antiga Décima Segunda Câmara Cível)

Releva ressaltar a imutabilidade da sentença no tocante à improcedência do pedido inicial do autor reconvinco, vez que não houve a interposição de recurso contra este capítulo da sentença, de modo que se verifica abarcado pela coisa julgada².

Em decorrência da modificação do julgado com relação à reconvenção, faz-se mister redistribuir os ônus sucumbenciais desta, com a condenação do autor reconvinco ao pagamento da integralidade das despesas processuais, fixados os honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) do valor da causa, observada a gratuidade deferida, o que ora efetuo com fundamento no Parágrafo único, do artigo 86, do CPC.

Releva consignar, outrossim, a não incidência de honorários recursais no caso em pauta, vez que ausentes os pressupostos legais previstos no §11, do artigo 85, do CPC, consoante o entendimento do e. Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria³.

Por essas razões, voto no sentido de se dar parcial provimento ao recurso, conforme acima explicitado.

Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2025.

Com assinatura digital

Denise Levy Tredler
Desembargadora Relatora

² Art. 502. Denomina-se coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso. (...)

Art. 505. Nenhum juiz decidirá novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, salvo:

I - se, tratando-se de relação jurídica de trato continuado, sobreveio modificação no estado de fato ou de direito, caso em que poderá a parte pedir a revisão do que foi estatuído na sentença;

II - nos demais casos prescritos em lei.

Art. 506. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.

Art. 507. É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão.

Art. 508. Transitada em julgado a decisão de mérito, considerar-se-ão deduzidas e repelidas todas as alegações e as defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido.

³ EDcl no AgInt no REsp. 1.573.573/RJ, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, STJ.