



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**  
**13ª CÂMARA CÍVEL**

**Autos nº. 0010066-23.2021.8.16.0021**

**RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL N. 0010066-23.2021.8.16.0021**  
**ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CASCAVEL**  
**APELANTE: I. F. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**APELADA: CHINA CONSTRUCTION BANK**  
**RELATOR: DES. JOSÉ CAMACHO SANTOS**  
**CÂMARA: 13ª CÍVEL**

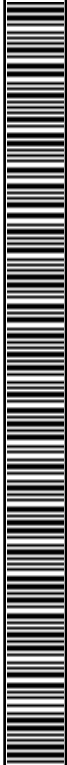
APELAÇÃO CÍVEL. REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. APELO DO AUTOR. RECONHECIMENTO EM SENTENÇA, DE LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. PRETENSÃO QUE, INDIRETAMENTE, VISA POSSE E PROPRIEDADE DE IMÓVEL ADQUIRIDO EM COMPRA E VENDA. IMÓVEL QUE PERTENCIA A TERCEIRO, QUE PRETENDE O DESFAZIMENTO DA DAÇÃO EM PAGAMENTO, EM OUTRA LIDE. AUTOR QUE PRETENDE O ABATIMENTO DO VALOR PAGO PELO ANTIGO PROPRIETÁRIO, NOS SEUS CONTRATOS, HAVIDOS COM O BANCO. EVIDENTE PREJUÍZO E CORRELAÇÃO DE FATOS. INTERESSE PROCESSUAL OBJETIVO. RECONHECIDO O LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. SENTENÇA MANTIDA. **RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

Vistos, relatados, discutidos etc.

**I. RELATÓRIO (EM SUMA)**

Esta AC fora interposta por I. F. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, quanto à sentença do mov. 45.1, nos autos n. 0010066-23.2021.8.16.0021, de Revisional, por ela opostos em face de *CHINA CONSTRUCTION BANK*, ambas aí já qualificadas, a qual julgara sem resolução de mérito, com fundamento nos arts. 115, 321 e 485, inc. I, todos do CPC, responsabilizando a parte ativa pelas custas, sem honorários advocatícios.

Inconformada com essa deliberação, a autora I. F. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS interpusera este recurso (mov. 49.1) dizendo: **(a)** a pretensão é a de revisar os contratos celebrados com o Banco, e receber indenização por perdas e danos (os lucros cessantes); **(b)** não há qualquer pretensão de discutir com terceiros, estranhos a lide, os fatos



passados entre parte apelante e Banco, tal qual impôs o Juiz porque não geram impactos àqueles; (c) não pretendem a declaração de invalidade de negócios com terceiros.

Contrarrazões no mov. 60.1.

## II. VOTO E FUNDAMENTAÇÃO

### II.1. CONHECIMENTO

Tendo sido preenchidos, no caso, os pressupostos de admissibilidade recursal, tanto os **intrínsecos** (o **cabimento**, que é aferível pela recorribilidade e pela adequação, a **legitimidade**, o **interesse**, que é mensurável pela necessidade e pela utilidade do recurso) quanto os **extrínsecos** (a **tempestividade**, a **regularidade formal**, a **inexistência de fato impeditivo e/ou extintivo** do direito de recorrer e o **preparo** ou o recolhimento das custas recursais, em sendo o caso), **ora se conhece** deste recurso, o qual, por força da lei instrumental, **não é dotado de eficácia suspensiva** (art. 1.012, § 1º, inc. III, do CPC).

### II.2. MÉRITO RECURSAL

#### II.2.1. Litisconsórcio passivo necessário

A insurgência refere-se a discussão de haver, ou não, a necessidade de se incluírem terceiros, no polo passivo da Revisional.

Embora já aos 19.5.21 (mov. 19), o Magistrado, em análise à inicial, tenha anunciado a necessidade de inclusão no polo passivo dos terceiros, JACOB ALFREDO S. e DIPLOMATA S/A, a parte autora discordara dessa decisão, dizendo que a pretensão inicial visava só a revisão e a indenização por lucros cessantes em face do Réu, sem qualquer prejuízo a terceiros (mov. 43).

Em razão da negativa em emendar a inicial, em sentença, o Magistrado reconheceu a necessidade de litisconsórcio passivo necessário, já que a parte autora visa questionar a validade de negócios jurídicos celebrados também com terceiros, além da parte ré. Veja:

[...] Não obstante a autora afirme que pretende apenas discutir as obrigações que foram pactuadas com o banco réu, vê-se que formula pedidos que se fundamentam em alegações de invalidade dos negócios jurídicos celebrados com os terceiros.

[...] Ora, não há como ser declarada a invalidade de uma parte das obrigações sem que participem do feito todos os envolvidos. A decisão de mérito impactará todos de modo uniforme [...].

Agora, de novo, se insurgira a parte autora, aqui apelante, defendendo que não pretende discutir com terceiros e que a discussão objeto do processo, não os alcança, de forma a não impactar ou a gerar prejuízo a eles. E, para tanto, nas razões recursais, esmiuça os pedidos da inicial, pretendendo, com isso, convencer de que não visa invalidar negócio algum.



Analisando a inicial (mov. 1.1), vê que a parte apelante, aos 15.4.21, aforara Revisional em face de *CHINA CONSTRUCTION BANK*, dizendo, de forma extremamente prolixa, que, ao pretender adquirir, via compra e venda, área de terras em Cascavel - PR, pactuara com a parte ré vários contratos. Esclarecera que tal imóvel, pertencera a JACOB ALFREDO S., o qual dera o bem em pagamento, ao Banco, por conta de dívidas do GRUPO DIPLOMATA (em recuperação judicial), mas, depois, o recomprara do Banco, e ao fim, distratara essa recompra. Em razão de o imóvel ter retornado ao Banco, a parte autora, que se diz dedicada à incorporação de empreendimentos imobiliários, comprara o bem, tendo, por isso, feito diversos negócios com a parte ré, inclusive, alguns com ciência de JACOB ALFREDO S. Nota-se a trama entre si, dos contratos celebrados, e narrados na inicial:

[...] A) Compromisso de Promessa de Venda e Compra por Instrumento Particular<sup>4</sup>, celebrado entre o banco Réu e Jacob Alfredo Stoffels Kaefer, em 22/12/2010, pelo preço de R\$ 32.000.000,00, e pagamento em 78 parcelas mensais e sucessivas, reajustáveis, com vencimentos entre 22/07/2011 e 22/12/2017;

B) Instrumento Particular de Distrato de Promessa de Venda e Compra, Transferência de Direitos e Obrigações, da Titularidade de Relação Negocial, Renúncia de Direitos e Outros Pactos, celebrado entre o banco Réu e Jacob Alfredo Stoffels Kaefer, sob a anuência da Autora, em 07/08/2013;

C) Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel<sup>6</sup>, celebrado entre o banco Réu e a Autora, sob a anuência de Jacob Alfredo Stoffels Kaefer, em 07/08/2013, pelo preço de R\$ 30.000.000,00, e pagamento em 72 parcelas mensais e sucessivas, reajustáveis, com vencimentos entre 04/09/2013 e 05/08/2019;

D) Nota Promissória, emitida pela Autora em favor do banco Réu, também em 07/08/2013 e no mesmo valor de R\$ 30.000.000,00;

E) Cédula de Crédito Bancário n.º 123229208, celebrada entre a Autora e o banco Réu, também em 07/08/2013, pelo preço complementar de R\$ 40.760.000,00, e pagamento nas mesmas 72 parcelas mensais e sucessivas, reajustáveis, com vencimentos, no mesmo período, entre 04/09/2013 e 05/08/2019;

F) instrumento Particular de Cessão Fiduciária incidente sobre Direito Real à Aquisição de Bem Imóvel, objeto da matrícula n.º 27.306, 3º Registro de Imóveis de Cascavel/PR, celebrado entre a Autora e o banco Réu, também em 07/08/2013; e,

G) Instrumento Particular de Cessão de Crédito, celebrado entre a Autora e o banco Réu, sob a anuência de Jacob Alfredo Stoffels Kaefer, por si e em nome do Grupo Diplomata, na mesma data de 07/08/2013, com o valor dos “créditos cedidos” de R\$ 34.287.083,56, pelo preço de R\$ 20.000.000,00, e pagamento à vista [...]. Destaques não da fonte!

Da narrativa inicial, vê-se que a parte ativa alegara grande série de inadimplementos da parte ré, devido a situações que teriam surgido com o passar dos anos, e que impedira transferência do imóvel àquela, sendo que, desses empecilhos, haveria a inegável interferência dos antigos proprietários do imóvel, JACOB ALFREDO STOFFELS KAEFER e do GRUPO DIPLOMATA. Veja trechos que fazem referência a isso:

[...] Nada obstante tais Aditamentos, no final do mesmo dia 01/12/2014, a Autora veio a ser surpreendida com a informação de que o Grupo Diplomata havia tido a sua Recuperação



Judicial convolada em Falência (vide-se autos 0024946-35.2012.8.16.0021, 1ª Vara Cível de Cascavel/PR).

E, pior, veio a ser surpreendida com a informação de que a referida sentença falimentar havia fixado o termo legal como sendo 23/01/2009 (“início do período suspeito”), o que poderia vir a afetar a anterior dação em pagamento firmada entre o Presidente do Grupo Diplomata, Jacob Alfredo Stoffels Kaefer, e o banco Réu, e, conseqüentemente, **vir a afetar a compra e venda entre as partes.**

Assim, em 25/02/2015 (ou seja, antes mesmo do 1º novo vencimento realinhado), foi realizada a averbação da INDISPONIBILIDADE do imóvel (AV-16 da Matrícula nº 27.306), a qual, por óbvio, prejudicou, ainda mais, a Autora, a qual sequer chegou a receber a posse do imóvel, já tinha sofrido a perda de parcela de área do imóvel e, naquele momento, ainda tinha um risco de não vir a obter a efetiva propriedade imobiliária, ao final.

[...] Nada obstante, finalmente, para aniquilar a situação da Autora, em 13/04/2015, a **Massa Falida do Grupo Diplomata aforou ação revocatória, em face do banco Réu**, com o objetivo de desfazer a dação em pagamento do imóvel, efetuada por seu Presidente, Jacob Alfredo Stoffels Kaefer (vide-se autos 0011387-06.2015.8.16.0021, 1ª Vara Cível de Cascavel/PR).

**Isto, conseqüentemente, poderia vir a afetar, também, a compra e venda entre as partes.**

A Autora, então, aprofundou o estudo da petição inicial da referida ação revocatória, e obteve conhecimento, também, de um laudo pericial, o qual acabou por, simplesmente, corroborar os inadimplementos do banco Réu, sobretudo quanto à ausência de transferência da posse do imóvel:

[...] Ou seja, além de confirmar toda a operação precedente entre o Grupo Diplomata, na pessoa de Jacob Alfredo Stoffels Kaefer, e o banco Réu, bem como, além de confirmar que o banco Réu era contumaz em práticas negociais não tão ortodoxas, as quais SEMPRE LHE BENEFICIARAM, o referido laudo pericial atestou a **necessidade do banco Réu de vir a dar uma destinação ao imóvel.**

[...] Assim, **fato é que o trâmite da ação revocatória prejudicou, de vez, a Autora, a qual sequer chegou a receber a posse do imóvel**, já tinha sofrido a perda de parcela de área do imóvel e, naquele momento, ainda tinha o risco agravado de não vir a obter a efetiva propriedade imobiliária, ao fina [...].

Note-se que a empresa DIP Frangos, **uma das empresas do conglomerado de empresas do Grupo Diplomata, supostamente estaria na posse do imóvel**, NÃO se sabendo, ao certo, o porquê e nem a que título, razão pela qual foi, também, a DIP Frangos, incluída na referida notificação.

[...] Nada obstante, para agravar a situação já insustentável, em 23/10/2019, a Autora veio a obter a informação de que havia sido averbada NOVA INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel (AV-18, matrícula 27.306), agora em razão de ordem proferida pelo juízo da Vara Especial em Ação Civil Pública e Ação Popular de Cuiabá/MT, em face do banco Réu (autos n.º 1035898-87.2019.8.11.0041).

[...] O extrato da conta corrente nº 14.101204-8 (doc. 5), junto ao banco Réu, da mesma forma, comprova a duas que, ato contínuo à assinatura de tal instrumento contratual (CCB), o banco Réu exigiu, que a Autora “transferisse” a quantia remanescente de R\$ 20.000.000,00, ao antigo proprietário do imóvel (o que foi feito em quatro repasses, respectivamente: 12/08, 13/08, 19/08 e 29/08/2013).

[...] É o que se requer, portanto, neste tópico: o **ABATIMENTO** destes primeiros R\$ 20.000.000,00, **JÁ** pagos pela Autora, quanto ao preço total da compra e venda do imóvel, junto ao banco Réu, **extinguindo-se o ato simulado (“cessão dos créditos”)** e dando-se **eficácia ao ato oculto.**



Como se vê, daí, **não** houvera simples menção ao fato de JACOB ser o proprietário antigo, do imóvel, e, sim, vinculado a uma série de emaranhados que impõe reconhecer que **existiram situações que necessitam ser mais bem esclarecidas**, e que envolveriam, também, o GRUPO DIPLOMATA, inclusive, a citada lide **Revocatória**, aforada em face da parte ré, com o fim de **desfazer a dação em pagamento do imóvel**, o mesmo do qual a parte autora, aqui apelante, busca ver incorporado a seu patrimônio. Não fosse isso, tem-se que um dos pedidos da inicial é, exatamente, o da transferência do imóvel para o domínio dela, parte autora. Confira:

[...] C.1.3) seja suspensa a obrigação da Autora em efetuar os pagamentos das cinquenta e quatro parcelas remanescentes do preço do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel (doc. 4.3) - Segundo Aditamento (doc. 9.1), e seja suspensa a obrigação da Autora em efetuar os pagamentos das cinquenta e quatro parcelas remanescentes do preço da Cédula de Crédito Bancário n.º 12322920 (doc. 4.5) - Segundo Aditamento (doc. 9.2), até a data da efetiva transferência da posse, ocasião em que deverá vir a ser recalculado o saldo [...], Destaques não da fonte!

Ora, o amplo interesse no domínio do bem imóvel, tanto o da parte autora quanto o dos terceiros, já demonstra a extensão dos desdobramentos (riscos, eventuais prejuízos) que poderão advir, se aqui, ou lá, na outra lide, advier o reconhecimento de algum direito decorrente de haveres reais objeto dos contratos celebrados entre as partes, com a parte ré.

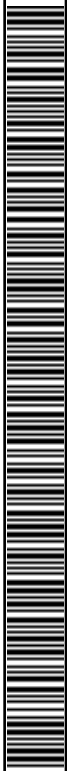
Portanto, soa crível que a própria parte autora reconheceria, em várias passagens da inicial, que os negócios havidos entre os antigos proprietários e a parte réu, **teriam trazido prejuízo a ela**, de sorte que, ela mesmo, indiretamente, deixara entrever a **conexão** havida entre as partes e o prejuízo que os contratos, eventualmente, enunciariam entre si.

A extensão e a coligação dos negócios são tais, que a parte ativa chegara a pleitear o abatimento daquilo que JACOB pagara ao Banco, para ser amortizado de sua própria dívida. Veja:

[...] O ponto é que, no originário Compromisso de Promessa de Venda e Compra por Instrumento Particular (doc. 4.1), celebrado entre Jacob Alfredo Stoffels Kaefer e o banco Réu, existiu o pagamento do valor histórico de R\$ 12.103.469,48, no período de 31/05 /2011 até 19/07/2013, por parte de Jacob Alfredo Stoffels Kaefer, para o próprio banco Réu.

E, em consequência do subsequente Instrumento Particular de DISTRATO de Promessa de Venda e Compra, Transferência de Direitos e Obrigações, da Titularidade de Relação Negocial, Renúncia de Direitos e Outros Pactos (doc. 4.2), datado de 07/08/2013, por óbvio, era o banco Réu quem deveria providenciar a devolução dos valores que recebeu para Jacob Alfredo Stoffels Kaefer.

No entendimento da Autora, estes R\$ 20.000.000,00 pagos (os quais JÁ foram transferidos ao antigo proprietário do imóvel), constituíam uma **DÍVIDA** do próprio banco Réu, em consequência do distrato (doc. 4.2), e deveriam **AMORTIZAR** o preço total de R\$ 70.760.000,00 para a compra do imóvel [...].



Assim, evidente o litisconsórcio necessário mencionado, a teor do que enuncia o CPC, nestes termos:

Art. 114. O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.

Art. 115. A sentença de mérito, quando proferida sem a integração do contraditório, será: [...]

Parágrafo único. Nos casos de litisconsórcio passivo necessário, o juiz determinará ao autor que requeira a citação de todos que devam ser litisconsortes, dentro do prazo que assinar, sob pena de extinção do processo.

E, pelo exposto, uma vez constatada que a discussão também atinge, **indiretamente**, direitos reais atrelados à propriedade do bem imóvel, inegável é que, no caso, os terceiros que discutem a invalidade da dação em pagamento do imóvel, em lide outra, autônoma, tem interesse direto nesta demanda, de modo que fora **escorreita** a sentença, em reconhecer a necessidade da formação de litisconsórcio necessário, tal qual nela regulado.

Assim, propõe-se a **manutenção** da sentença, com o conseqüentemente **não** provimento deste apelo.

Deixa-se de majorar os honorários advocatícios recursais (art. 85, §§ 2º e 11, do CPC), já que tais não foram fixados na sentença.

### II.3. CONCLUSÃO

E com tais considerações, conclui-se consolidando o **conhecimento** do recurso, e, na essência, **negando-lhe** provimento.

**É como voto!**

### III. DISPOSITIVO

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 13ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar **CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO** o recurso de I. F. Empreendimentos Imobiliários Ltda..

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Fernando Ferreira De Moraes, sem voto, e dele participaram Desembargador José Camacho Santos (relator), Juiz Subst. 2º grau Victor Martim Batschke e Desembargador Fábio André Santos Muniz.

28 de setembro de 2022

**Des. JOSÉ CAMACHO SANTOS**  
**Relator**

[gsds]

