



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2017.0000551760

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0125494-46.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARCIUS ALEXANDRE LOBREGAT (ESPÓLIO) e NILZA MARIA GUTIERRES LOBREGAT (POR SI E) (INVENTARIANTE), são apelados MARIA APARECIDA RAMOS e ALCENY JACINTA RAMOS.

ACORDAM, em 28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "por votação unânime, é que negaram provimento ao recurso.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ENIO ZULIANI (Presidente sem voto), TEIXEIRA LEITE E PAULO ALCIDES.

São Paulo, 26 de julho de 2017.

Maia da Cunha
RELATOR
Assinatura Eletrônica

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

APELAÇÃO Nº : 0125494-46.2012.8.26.0100
APELANTE : Marcius Alexandre Lobregat (Espólio) e outro
APELADA : Maria Aparecida Ramos e outro
COMARCA : São Paulo
JUÍZA : Leticia Antunes Tavares
VOTO Nº : 39.712

Câmara Extraordinária. Resolução nº 737/2016. Processos entrados no Tribunal até dezembro de 2015 e distribuídos a outros relatores. Redistribuição excepcional de 600 apelações feita em 12.09.2016 para cumprimento da Meta 2 do CNJ.

Compra e venda. Anulação de negócio jurídico. Evição. Inexistência de julgamento extra petita ou ultra petita. Sentença que decidiu o litígio nos limites do pedido. Autores que adquiriram o imóvel dos réus, que por sua vez o adquiriram da pessoa jurídica titular do domínio. Ação revocatória julgada posteriormente, em que se declarou a ineficácia da transferência das unidades pertencentes à pessoa jurídica em questão. A evicção é o direito que tem o comprador, nos contratos onerosos, desde que não tenha assumido os riscos da evicção, de recobrar o valor pago e os prejuízos que resultarem da perda da coisa por força de decisão judicial. Prescrição de direito à indenização por evicção que somente surge com a perda do bem, e é decenal, conforme o prazo geral previsto no art. 205, CC. Indenização devida. Responsabilidade que independe da boa-fé do alienante ou da regularidade formal da alienação. Procedência acertada. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação indenizatória, condenando os réus ao pagamento de R\$170.000,00 ao fundamento de que o adquirente evicto tem direito de ser ressarcido pelo que desembolsou com o negócio jurídico frustrado.

Sustentam os réus, preliminarmente, nulidade da sentença por decidir fora dos limites da lide ao reconhecer a evicção, que sequer foi tratada na inicial, violando os princípios da ampla defesa e do contraditório ao modificar a causa de pedir, baseada na responsabilidade civil. No mérito, arguem a prescrição da pretensão indenizatória, conforme incisos IV e V do §3º do art. 206, CC. No atinente à evicção, afirmam que as autoras tinham pleno

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

conhecimento, na ocasião da celebração do negócio, do risco da evicção, já que sabiam ser a titular do domínio pessoa jurídica falida, e que os vendedores não lograram êxito em regularizar a escritura. Aduzem que não participaram da ação revocatória que tornou sem efeito o negócio jurídico envolvendo bens da massa falida, inexistindo fraude ou má-fé de sua parte, e por isso deveriam os autores ter ajuizado a pretensão indenizatória contra a massa falida.

Contrarrazões pelo improvimento do recurso às fls. 171/177

Este é o relatório.

O recurso não merece provimento.

Narram os autores terem adquirido dos réus um imóvel mediante instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado em 1999, pelo valor de R\$135.000,00, devidamente quitado (fls. 19/22). Afirmam que o imóvel estava hipotecado ao Banco do Estado de São Paulo, já que o vendedor o havia adquirido da empresa Encol S/A, proprietária do bem. O contrato de compra e venda celebrado com os réus previa que seria deles a responsabilidade pela escritura definitiva, tão logo efetivassem o registro do imóvel no cartório competente.

Contudo, alegam que foi decretada a falência da proprietária do bem, Encol S/A, sendo negado o pedido de alvará para outorga da escritura feito pelos autores no juízo da falência, em razão de ação revocatória que tramitava sobre o imóvel. Naqueles autos, fora declarada a nulidade do negócio jurídico celebrado entre os réus e a titular do domínio, reintegrando-a na posse do bem, e tendo o imóvel sido levado a leilão, sendo que a coautora arrematou o imóvel para resguardar sua posse, no valor de R\$170.000,00 (fls. 94/97). Pleiteiam, desse modo, a nulidade do negócio jurídico e a restituição do valor adimplido.

A digna Magistrada acolheu a pretensão inicial, ao fundamento de que o comprador evicto tem direito de ser ressarcido pelo o que desembolsou em razão do negócio do qual se originou a evicção. Condenou os réus, desse modo, a restituir o valor da coisa no momento em que se deu a evicção, impondo a fixação do valor de R\$170.000,00 por razoabilidade e pela impossibilidade de avaliação da coisa no momento da evicção, corrigidos

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

monetariamente a partir da expedição da carta de arrematação à coautora, a fim de evitar enriquecimento sem causa dos autores.

Pois bem.

A r. sentença, da lavra da digna Magistrada Dra. Leticia Antunes Tavares, analisou de forma precisa e escorreita o direito controvertido e as provas existentes, dando à lide solução justa, correta e adequada.

Os fundamentos expendidos, a teor do permissivo contido no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo (*"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la"*), e com o fim de evitar inútil e cansativa repetição, com outras palavras, ficam inteiramente adotadas como razão de decidir pelo improvimento do recurso.

Não custa anotar que o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem autorizado a providência ao decidir que *"a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decísium"* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, rel. Min. Eliana Calmon, j. de 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Resta anotar que inexistente qualquer nulidade na sentença, considerando que a digna Magistrada julgou a lide nos limites do pedido, utilizando os fundamentos que entendeu pertinentes para a solução e justiça da decisão, anotando que o reconhecimento da responsabilidade pela evicção não altera a causa de pedir, fundada no ressarcimento dos adquirentes em razão da frustração do negócio jurídico celebrado.

Em outras palavras, seja com fundamento na responsabilidade civil, seja com fundamento na evicção, o resultado a que se chegou a decisão é o mesmo: o direito dos compradores de serem indenizados pelos prejuízos sofridos, o que consiste, exatamente, no pedido inicial. Não há que se falar, desse modo, em julgamento extra petita por violação aos art. 141 e

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

492 do CPC, mormente considerando que a r. sentença não ultrapassou os limites do pedido.

Nesse sentido é a jurisprudência pacífica do Colendo Superior Tribunal de Justiça: *"(...) 2. Não ocorre julgamento ultra petita se o Tribunal local decide questão que é reflexo do pedido na exordial. Diante disso, na análise da petição inicial, verifica-se que a lide foi apreciada nos termos do pedido e da causa de pedir, razão pela qual não há falar em decism extra petita. Ademais, o pleito inicial deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida na exordial como um todo, sendo certo que o acolhimento da pretensão extraído da interpretação lógico-sistemática da peça inicial não implica julgamento extra petita (...)"* (Resp 1662652/RJ – Segunda Turma – Rel. Min. Herman Benjamin – Dje 08.05.2017).

Nem há que se falar em prescrição.

O artigo 189 do Código Civil dispõe que a contagem da prescrição somente se inicia com a violação do direito, o que significa dizer que o direito do evicto nasce justamente a partir do momento em que há o perdimento do bem, circunstância ocorrida, no caso, apenas em 27.02.2007, por ocasião da prolação da sentença de procedência da ação revocatória, que determinou a ineficácia da transferência da unidade objeto da lide, reintegrando a Encol S/A na posse da mesma.

E, como bem decidiu a digna Magistrada, por se tratar do instituto da evicção, e não propriamente de responsabilidade civil, aplica-se o prazo prescricional geral de dez anos, previsto no art. 205 do Código Civil.

Nesse sentido, confira-se, da 4ª Câmara de Direito Privado: *"Indenizatória. Aquisição de imóvel. Evicção. Aplicação do prazo prescricional da regra geral do artigo 205 do Código Civil. Em anterior ação de consignação em pagamento proposta pela locatária do imóvel, ficara caracterizado que o locador do bem é o possuidor. Comprador do imóvel negociou com o possuidor, pagando determinada quantia a fim de adquirir a posse do bem. Ressarcimento apto a sobressair. Vendedora apelante responde pela evicção, independentemente de ter participado da ação consignatória. Responsabilidade pela evicção abrange diretamente o bem. Referências do polo passivo acerca de necessidade de propositura de ação de imissão na posse não têm consistência. Apelo desprovido"* (Apelação nº 1035395-08.2015.8.26.0100 – São Paulo – Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda – Julgado em 25.07.2016).

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

E ainda: "*Bem móvel. Ação de indenização. Evição. Reconhecimento. Prescrição e decadência. Inocorrência. Prazo de 10 anos. Tratando-se de ação pessoal, fundada em evicção, não em vício redibitório, a prescrição se opera no prazo de dez anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil, contado a partir do momento em que o adquirente foi privado do bem. Veículo apreendido pela autoridade policial. Fraude. Adulteração da numeração do chassi. Evição caracterizada. Responsabilidade objetiva. Aplicação do artigo 447 do Código Civil. Valor exigido que deve ser devolvido ante a impossibilidade de recuperação do veículo. Recurso não provido*" (Apelação nº0003432-65.2008.8.26.0319 – Lençóis Paulista – 26ª Câmara Extraordinária de Direito Privado – Rel. Des. Cesar Lacerda – Julgado em 05.12.2016).

Quanto ao mérito, é cediço que a evicção é o direito que tem o comprador, nos contratos onerosos, desde que não tenha assumido os riscos da evicção, ressarcir-se do valor pago e dos prejuízos que resultarem da perda da coisa. E, conforme norma expressa do art. 447, primeira parte, do Código Civil, "*Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção*". Tal responsabilidade, pois, independe da boa-fé do alienante ou da regularidade formal da venda e compra, bastando a perda do bem por sentença judicial em razão de causa jurídica anterior ao negócio.

Neste sentido, é a lição da doutrina: "*Evição é a perda da coisa em virtude de sentença judicial, que a atribui a outrem por causa jurídica preexistente ao contrato. Todo alienante é obrigado não só a entregar ao adquirente a coisa alienada, como também a garantir-lhe o uso e gozo. (...) Não se exige culpa do alienante, que mesmo de boa-fé responde pela evicção, salvo quando expressamente se tenha convencionado em contrário, pois se admite a exclusão da responsabilidade, como se verá adiante*" (Direito Civil Brasileiro, volume III: contratos e atos unilaterais – Carlos Roberto Gonçalves – São Paulo – Saraiva – 2004 – p. 118/119).

E, conforme leciona NELSON ROSENVALD, "*Da mesma forma só se configurará a evicção nos casos em que a privação é causada por um terceiro em razão de um vício do direito transmitido ao evicto, que antes supunha ter esse direito integrado ao seu patrimônio. A titularidade real do direito é do terceiro e não do alienante, pois aquele ostenta um direito superior ao do adquirente. Por isso, é fundamental a constatação da anterioridade do direito do terceiro – segundo elemento da evicção –, sob pena de o adquirente assumir em sua esfera patrimonial todos os prejuízos consequentes à perda da coisa cujo fato gerador seja posterior à sua aquisição. A*

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

aquisição do direito será inexoravelmente justificada por uma causa anterior ao contrato que serviu como título da aquisição do direito pelo evicto (Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, Ed. Manole, 9ª Ed., SP, 2015, pp. 472).

Daí que a regularidade da venda e compra firmada entre as partes não obsta o direito dos autores à indenização pela evicção, valendo anotar, ainda, que as questões atinentes à perda do bem, ante a declaração de ineficácia do negócio por sentença prolatada nos autos da ação revocatória, já foram lá definitivamente decididas e fogem dos limites desta demanda.

E, conforme a redação do art. 449 do CC, "*Não obstante a cláusula que exclui a garantia contra a evicção, se esta se der, tem direito o evicto a receber o preço que pagou pela coisa evicta, se não soube do risco da evicção, ou, dele informado, não o assumiu*".

No caso, da mera leitura do contrato de compra e venda celebrado entre as partes, infere-se que os adquirentes não assumiram qualquer risco pela evicção, ao que não se chega pela singela redação da cláusula terceira, atinente à lavratura da escritura, que apenas comprova o conhecimento dos autores de que a titularidade do imóvel não pertencia aos alienantes, sem que isso importe na assunção dos riscos pela evicção ou o seu conhecimento pelos adquirentes, afastando, desse modo, a incidência do art. 457 do CC.

Transcreva-se, a esse respeito, as ponderações feitas pela r. sentença: "*E mesmo o alegado pelos demandados, no sentido de que o negócio firmado foi cumprido, já que as compradoras tinham ciência, no momento do firmamento do contrato de que já havia ocorrido a falência da referida empresa, e de que as vendedoras tinham a escritura, mas que não estava registrada, não pode excluir a responsabilidade de reparação. A uma, porque a data de ciência do risco de evicção não foi a do firmamento do negócio, mas sim a da já citada decisão do juízo do Estado de Goiás que julgou improcedente o pedido de autorização para outorga de escritura de compra e venda e registro (fls. 54), qual seja 27 de fevereiro de 2007. A duas, porquanto, mesmo que se pudesse prever a evicção pela falência da titular do domínio, isto é, se se soubesse que a coisa era litigiosa, que sobre ela já existia demanda capaz de ensejar a evicção (que não havia), a parte autora teria direito de restituição do preço por não ter assumido o risco da evicção no contrato*" (fl. 150).

Acertada, portanto, a condenação dos réus a ressarcirem os autores adquirentes pelos prejuízos decorrentes da evicção.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado

E o recurso, por conseguinte, não merece provimento.

Pelo exposto, é que se nega provimento ao recurso.

MAIA DA CUNHA
RELATOR