

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO

Recurso

Resp 2.967-

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — USO DE DOCUMENTO FALSO - NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO - PRINCÍPIO DA BOA-FÉ - INAPLICABILIDADE

EMENTA

ACÓRDÃO: Venda a non domino. Nulidade do negócio jurídico de compra e venda de imóveis por absoluta ausência de manifestação volitiva do proprietário e utilização de documentos falsificados. Prova pericial atestando o falso. O princípio da boa-fé. Inaplicabilidade. Perdas e danos. Ausência de comprovação. Ação declaratória de nulidade do ato jurídico não é ação real imobiliária. Desnecessidade da citação dos cônjuges. Denúnciação da lide. Pretende o autor ver declarados nulos contratos de compra e venda, e promessa de compra e venda de imóveis que alega terem sido produzidos mediante falsidade de seus documentos. Trata-se, pois, de alienação a non domino. Discute-se, pois, matéria de absoluto cunho obrigacional, porque se refere à validade, ou não, de contratos, não se trata de ação real imobiliária. Ensina MOACYR DO AMARAL SANTOS que tais ações são aquelas que visam à tutela de um dos direitos previstos no art. 674 do C.C., isto é, enfiteuse, servidão, usufruto, uso, habitação, renda expressa constituída sobre imóvel, penhor, anticrese e hipoteca. Ademais, a posse que o autor pede lhe seja dada é consequência imediata da declaração de nulidade do ato jurídico e decorre deste fato, não se tratando, pois, de ação possessória. Aliás, a posse lhe seria concedida mesmo que não a tivesse requerido, porque seria o resultado lógico do desencadeamento do processo declarativo. Quanto à denúnciação da lide, deve ser indeferida porque a doutrina tem entendido que o instituto só "deve ser admitido quando o denunciado esteja obrigado, por força de lei ou de contrato (negócio jurídico qualquer) a garantir o resultado da demanda, caso o denunciante resulte vencido (Min. BARROS MONTEIRO, em voto no Resp. 2.967-RJ). Ora, na espécie sob exame, não há lei tornando obrigatório o direito de regresso, nem há entre a Construtora denunciante e denunciados, contrato assegurando o exercício de direito de regresso. No mérito, cumpre, desde logo, destacar que a perícia concluiu, categoricamente que não são do autor as assinaturas lançadas na escritura de promessa de compra e venda e outorga de procuração (f. 13, vol. I) e que deu origem a todas as demais escrituras. E, da mesma forma, falsos são todos os documentos de identidade atribuídos ao autor. Logo, nulos todos os atos jurídicos por absoluta ausência de manifestação volitiva do proprietário. Sem dúvida, aparentemente, os réus agiram com boa-fé, mas é evidente, também, que não se pode sobrepor este princípio da boa-fé ao princípio da validade do negócio jurídico que exige, para produzir concreto efeito, manifestação volitiva de quem está apto a fazê-la. A boa-fé deve ser protegida, ensina VICENTE RÁO, quando conduz à aquisição de um direito, o que, à evidência, incorreu na espécie sob exame uma vez que o ato jurídico da compra e venda não produziu qualquer efeito em face da absoluta ausência da manifestação de vontade do alienante e, assim, os réus não adquiriram qualquer direito. Pretende o autor se ver indenizado, em face do dano patrimonial sofrido, pelos dois primeiros réus, um porque adquiriu os lotes e outro a quem o falsário outorgou mandato, e pelo Tabelião. Todavia, desde logo cumpre ressaltar que não há comprovação de qualquer dano material sofrido pelo autor que, a seu turno, alega que o dano repousa no fato de que não pôde dispor dos imóveis e somente esta particularidade implicaria na condenação dos réus em perdas e danos e, todavia, isto não corresponde a uma efetiva diminuição patrimonial, senão impossibilidade momentânea de alienar os imóveis. E tal circunstância não gera condenação em perdas e danos, porque estas exigem para a sua compensação que o autor tenha, efetiva e concretamente, sofrido um prejuízo material, uma diminuição do seu patrimônio, monetariamente apurável. Apelos e agravos dos réus rejeitados. Do autor, parcialmente, provido, apenas para que os réus diante dos quais se deduziu

apenas o pedido de declaração de nulidade dos atos jurídicos, suportem, solidariamente, as verbas da sucumbência. Os demais, em face de quem se requereu também perdas e danos, compensam-se as verbas. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 9.336/02 em que são Apelantes (1) Espólio de Michel Wilson Resnikoff (2) Construtora Jhecel Ltda. e (3) Rogério Luiz Pereira Mocho e outros e Apelados (1) os mesmos (2) José Carlos Galliez Pinto (3) Geraldo Magela Soares e (4) Adovano Barreto. Acordam os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Ju