

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

NULIDADE DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Recurso

Resp 3.604

Tribunal

STJ

AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO — DANO MATERIAL - DANO MORAL - TUTELA ANTECIPADA - IMÓVEL - COMPRA E VENDA - VÍCIO REDIBITÓRIO - ART. 166/NCC - TUTELA ANTECIPADA

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ... CÍVEL DA COMARCA DE ... - ... AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO cc. DANOS MORAIS E MATERIAIS com pedido de TUTELA ANTECIPADA para SEQÜESTRO DE NUMERÁRIOS ..., neste ato denominada AUTORA, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, via de seus advogados que esta subscrevem, propor a presente AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO, cumulada com DANOS MORAIS E MATERIAIS e pedido de TUTELA ANTECIPADA para o SEQÜESTRO de importâncias pecuniárias que encontram-se - indevidamente - nas mãos dos Requeridos, ..., pelos substratos fáticos e jurídicos que adiante enumeradamente enuncia: 1. A Autora, no início do mês de ... de ..., foi procurada pelo Corretor de Imóveis Sr ..., ora Requerido, que lhe ofereceu-lhe um imóvel residencial que encontrava-se à venda. Havendo interesse na aquisição do bem, firmou proposta de Compra e Venda do imóvel residencial, tipo apartamento, localizado ..., pelo preço de R\$... (... ..) nas seguintes condições: ... 1.1 Firmado a proposta de compra de imóvel, a Autora fez transferência, no ato da assinatura e diretamente ao Corretor e Terceiro Requerido, da importância de R\$... (... ..). Após, em data de .../.../..., efetuou a transferência em conta corrente dos primeiros Requeridos da importância de R\$... (... ..), deixando de efetuar o pagamento das demais prestações avençadas, já que cientificou-se que houvera sido vítima do "conto do vigário", já que o imóvel não encontra-se em condições de habitação, pois era apropriado. 1.2 Ocorre que somente após ter efetuado parte de pagamento do imóvel, a Autora se deu conta que houvera sido induzida em erro, considerando-se que o bem encontra-se com sérias avarias estruturais, inclusive, impossibilitando para habitação, ... vícios estes sorrateiramente, ocultos quer pelo Corretor de Imóveis, quer pelos "vendedores", transmudando o "negócio" jurídico para ato lesivo ao patrimônio da Autora, induzida em erro que foi. 1.3 Tivesse a Autora conhecimentos dos vícios redibitórios existentes, não teria efetuado a entrega de R\$... (...) ao Requeridos e estes, não teriam enriquecidos ilicitamente, as custas do dinheiro da Autora, aliás, conseguido após muito anos de trabalho, espelhando verdadeiro ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 2. Referida venda foi realizada através de fraude e simulação de ato jurídico, conforme se provará a seguir, passível de nulidade, ex-vi do artigo 151 do Código Civil Brasileiro, e por tais razões esta eivada de nulidade, não podendo gerar nenhum efeito jurídico. 2.1. Descortinada a fraude, os Requeridos decidiram devolver à Autora, tão só a, - irrisória - importância de R\$... (... ..), através de depósito bancário (doc. Anexo). Quanto ao saldo da importância expropriada R\$... (... ..), os Requeridos deixaram a Autora a "ver navios", enriquecendo-se ilicitamente às custas do patrimônio desta que, diga-se de passagem, foi adquirido após anos e anos de luta, suor e muito trabalho. 3. Desnecessário, à vista do exposto, afirmar a Vossa Excelência que a fraude foi perpetrada com a convivência do Terceiro Requerido, o Corretor de Imóveis ..., que não mediu esforços, sempre em conluio com os demais Requeridos, para induzir a Autora em erro com o objetivo de apropriarem-se do valor de R\$... 4. A falsidade nas informações que foram transferidas à Autora, no momento consumativo da odiosa "venda", foi arquitetada tanto pelo Corretor de Imóveis, quanto pelo casal que figurou como vendedores, porque, ninguém melhor que eles para saber dos vícios estruturais daquele Edifício. 4.1. Falsidade em sentido amplo, é tudo aquilo que se opõe a verdadeiro; em sentido

jurídico, é toda alteração da verdade. 5. As provas encartadas a esta, são robustas e concludentes demonstrado à saciedade, a falsidade das afirmações dos requeridos no momento consumativo da venda. 6. O artigo 104 do Código Civil estabelece que: "Art. 104 - A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei." 7. Dita o artigo 147 do Código Civil que, são anuláveis os negócios jurídicos ..." quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio." 7.1. Não há dúvida que a declaração de vontade da Autora ao efetuar a proposta da compra do apartamento originou-se de erro substancial, podendo, portanto, ser anulado o negócio jurídico.