

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

RESCISÃO DE CONTR COMPRA E VENDA

Recurso

Apelação Cível 12106/2004

Relator

VOTO Trata

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — RESCISÃO DE CONTRATO - SIMULAÇÃO - NOVO CÓDIGO CIVIL - RESSARCIMENTO DOS DANOS

EMENTA

ACÓRDÃO: Ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com pedido de perdas e danos. Simulação. Ato nulo. Novo código civil dano material e moral. A opção legislativa de deixar de considerar a simulação como causa de anulabilidade e sim de nulidade está, sem sombra de dúvida, fundada na idéia de que tal vício é diretamente vinculado à ofensa de interesse público, ou seja, a autenticidade e correção das relações contratuais. Como sabido e consabido, o princípio da autonomia da vontade está relacionado a possibilidade da parte se autodeterminar, escolhendo o tipo de negócio que deseja celebrar. E este poder não condiz, data venia, com o ato simulado, onde a vontade é, infelizmente, dirigida a ocultar determinada realidade. E, nesse diapasão, é indubitoso o acerto do NCC ao considerar a simulação ato nulo e, com efeito, sujeito a incidência do artigo 169, segundo o qual o "negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo". Ainda que o ato simulado tenha sido realizada antes de vigência do referido diploma, o artigo 2035 legitima a sua incidência, ao asseverar que os efeitos de negócio jurídico, produzidos após 12.01.03, serão subordinados aos preceitos contidos no novo código. Assim também o parágrafo único do indigitado dispositivo legal, quando afirma que "nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública (...)". E, no caso em comento é indubitosa a ocorrência de conduta violadora do princípio da boa-fé, não havendo, pois, que se falar em retroatividade, mas sim em efeito direto e imediato da lei. Preliminar de prescrição refutada. Em sede de mérito, melhor sorte não assiste aos réus, já que há não é demais concluir que o primeiro réu, aproveitando-se no mandato que lhe foi conferido e pretendendo burlar a lei (art. 1133, II, CC/16 e art 497, I, do CC/02), realizou negócio simulado, vendendo imóvel da mandante à segunda ré, por preços inferiores ao valor de mercado e permanecendo na posse do mesmo. Ocorrência de dano material consubstanciado, nos prejuízos que a autora teve que suportar com a não locação dos bens alienados de forma simulada. A conduta dos réus foi realizada fora dos limites lógico-formais, ou seja, com violação direta ao comando legal do artigo art. 1133, II, CC/16 e art. 497, I, do CC/02, pelo que caracterizado o ato ilícito e, por corolário, o dever de reparar pelos prejuízos daí decorrentes. De igual sorte, o pedido de composição de danos morais. O ato simulado praticado pelos réus causou à autora transtornos que vão além de meros aborrecimentos. Senhora idosa, residente na Espanha, se viu obrigada a retornar ao Brasil, mesmo com sérios problemas econômicos. Aqui chegando pode verificar que a confiança depositada no primeiro réu por longos anos foi quebrada, tendo suportar todos os descontos e os inconvenientes gerados pela situação. Improvimento do primeiro recurso e do segundo recurso. Provimento do recurso adesivo. Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 12106/2004 em que figura como Apelante 1) Agnaldo Oliveira da Silva, Apelante 2) Andréa Melo Rodrigues, Apelante 3) Marina Amor Dapia (Recurso Adesivo) e como Apelados os mesmos, Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, à unanimidade, em negar provimento ao primeiro e ao segundo recurso, dando provimento ao recurso adesivo, nos termos do voto do Desembargador Relator. VOTO Trata-se de ação de rito ordinário ajuizada por Maria Amor Dapia em face de Agnaldo de Oliveira da Silva e Andréa Melo Rodrigues, visando a rescisão de escritura pública de compra e venda e o pagamento de perdas e danos. Alega a autora que, precisando retornar à Espanha, deixou a administração de seus bens sob a responsabilidade do 1º réu,

tendo este, após certo tempo, postulado procuração com poderes mais amplos, sob o argumento de melhor representá-la no Brasil. Afirma que diante da confiança depositada, providenciou de imediato nova procuração, remetendo a mesma devidamente traduzida por tradutor juramentado, onde constava, além dos poderes de administração em geral, poderes para alienar imóveis. Aduz que o 1º réu, a partir de julho de 1999, deixou de lhe enviar os alugueres dos imóveis que possuía, tendo, ao depois, retido a sua aposentadoria. Após sérias dificuldades econômicas, assevera ter voltado ao Brasil e descoberto que 16 dos seus 19 imóveis foram vendidos pelo 1ª, sendo que dois deles, l