

Recurso re -
Tribunal STJ

HASTA PÚBLICA — QUANDO SE DISPENSA**RESUMO**

- O recorrente ajuizou ação de obrigação de fazer alegando que comprou imóvel, pagando o preço avençado à vista, não obtendo, porém, a escritura definitiva de compra e venda, o que pede judicialmente. A sentença julgou procedente, em parte, o pedido para condenar os réus a outorgar a escritura e ao autor a pagar a diferença entre o valor pago e o valor da atualização feita. O Tribunal de Justiça, contudo, proveu o recurso para anular a venda efetuada, devendo o valor pago ser devolvido, devidamente corrigido. - A sentença examinou detidamente a prova dos autos dando indicação de não ter havido prévia avaliação, de ter sido o alvará deferido em regime de urgência por estar o pai dos menores desempregado, de ter havido arrependimento do preço pactuado, apesar de ofertado pelos representantes dos menores, de ter sido deferido o alvará com arrimo no art. 386 do Código Civil, presente a necessidade da venda em favor dos menores. Mas, afinal, constatou a diferença de valor entre o efetivamente pago e a avaliação realizada. - O Acórdão recorrido, porém, entendeu que o alvará foi concedido, ademais de ausente a avaliação, em "nítida desvantagem" para os menores, passando, então, a esmiuçar o valor do bem para concluir que a "prova dos autos, nos demonstra, de forma cristalina, que o preço da venda do bem dos incapazes foi visceralmente (sic) aviltado", com o que a "alienação de um bem pertencente a incapazes, com os vícios e as imperfeições constatadas, é, no mínimo suspeita, a merecer o devido reparo pela via judicial" (fls. ...). - Há, portanto, dois aspectos que merecem considerados, nos termos do Acórdão recorrido. O primeiro, refere-se ao critério de vantagem para os menores, considerando o valor insuficiente do negócio realizado. Conforme a sentença e o Acórdão, ambas as peças examinando a prova dos autos, não houve avaliação prévia e, ainda, o preço foi menor do que o devido. O segundo, a assertiva constante do Acórdão recorrido sobre a "nítida desvantagem" do negócio para os menores, sabido que o art. 386 do Código Civil menciona que a alienação só é possível por "necessidade, ou evidente utilidade da prole". Esses, de fato, são os requisitos exigidos pelo Código para que a venda de bem pertencente a menor possa ser efetivada mediante prévia autorização do Juiz. Anote-se que CARVALHO SANTOS (Código Civil Brasileiro Interpretado, Livraria Freitas Bastos, vol. VI, 11ª ed., p. 80) sublinha: "Algumas vezes, há necessidade, mas não há vantagem. Ainda assim deve o imóvel ser alienado, porque, a necessidade existindo, os interesses do menor ficam melhor salvaguardados, embora não haja vantagem ou utilidade. A lei aí não leva em conta o bom negócio, mas o bem-estar, a garantia da subsistência do menor, a defesa do seu patrimônio, causas que justificam aquela necessidade". - A sentença considerou a necessidade, diante da situação do pai, desempregado. E o Acórdão recorrido não abalou essa convicção, confinando-se na avaliação insuficiente do valor do bem, o que, igualmente, considerou a sentença, tanto que determinou a complementação do preço pelo pagamento da diferença entre o já recebido pelos menores, tal como avençado originariamente, e o valor apurado na avaliação feita no curso do processo. Ou seja, concretamente, considerou-se presente a necessidade da venda. - Por outro lado, certo é que a invocação pelo Acórdão recorrido do art. 429 é hoje impertinente no caso sob julgamento. A questão foi muito discutida no Colendo Supremo Tribunal, havendo referências variadas sobre o tema na doutrina, a começar pela exaustiva exposição de CARVALHO SANTOS, a partir do pensamento de LEVI CARNEIRO (cit. pp. 84 e ss.). Contudo, em nossos dias há consenso sobre a incidência do art. 429 apenas nos casos de tutela, não naqueles outros nos quais os menores estão sob o pátrio poder, vigendo aqui a regra do art. 386. Veja-se, também, a lição de CLÓVIS BEVILACQUA no mesmo sentido (Comentários, art.

386, n. 4). - O recorrente, pela alínea a, não tem passagem, considerando que não está prequestionado o art. 386 do Código Civil. - O dissídio jurisprudencial, porém, está bem amparado, preenchidos os requisitos regimentais. - Destarte, presente o dissídio, eu conheço do recurso e dou-lhe provimento para restabelecer a sentença. Ac. de 24-11-1997 DJ de 19-12-1997 Arquivo do EMFOR, STJ/N 2.967 EMFOR 617

EMENTA

Está pacificado na doutrina e na jurisprudência o entendimento sobre a incidência do art. 386 do Código Civil nos casos de bem de menor sujeito ao pátrio poder. - O dissídio jurisprudencial está comprovado alcançando o paradigma a realidade dos autos ao afastar a aplicação do art. 429 do Código Civil ao negócio de compra e venda de bem imóvel de menor não subordinado ao instituto da tutela.