

Permuta de imóveis - Área de preservação permanente - Desconhecimento - Vício de vontade - Boa-fé contratual - Dano moral

Ementa: Apelação cível. Rescisão de contrato de permuta de imóveis. Bem localizado em área de preservação permanente. Fato desconhecido. Vício demonstrado. Boa-fé contratual. Prevalência. Dano moral. Ausência de demonstração. Indeferimento que se impõe.

- É de se declarar a nulidade do contrato de permuta de imóveis quando restou demonstrado nos autos que um deles está localizado em área de preservação permanente, em que é impossível a edificação de qualquer imóvel, e que tal circunstância não foi comunicada ao contraente a quem se destinaria o imóvel.

- A configuração do vício de vontade, no caso, justifica a rescisão do termo, haja vista que inafastável a prevalência do princípio da boa-fé contratual.

- O sentimento de contrariedade ou a quebra da relação de fideducias entre as partes contratantes não acarretam, por si só, danos morais, se não houve a comprovação de dano efetivo ao patrimônio moral ou aos atributos da personalidade.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0183.08.142474-3/001 - Comarca de Conselheiro Lafaiete - Apelantes: Marioênio Natal Pinto, Maria de Paula Pinto, José Batista Pinto - 1º apelante: Donizete Silvério Pinto e outros - 2º apelante: José Dutra Sobrinho representado por curador especial da Defensoria Pública - Apelados: Maria de Paula Pinto, José Batista Pinto, Donizete Silvério Pinto e outro, Marioênio Natal Pinto, José Dutra Sobrinho - Relator: DES. LUCIANO PINTO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

Belo Horizonte, 2 de agosto de 2012. - Luciano Pinto - Relator.

Notas taquigráficas

DES. LUCIANO PINTO - Cuida-se de ação denominada desfazimento de negócio jurídico ajuizada por Donizete Silvério Pinto e outros em desfavor de José Dutra Sobrinho, asseverando, em síntese, que firmaram contrato de permuta do lote nº 18, quadra P, da Rua Alayde dos Santos Reis, Bairro São João, Conselheiro Lafaiete - MG, dando, em troca, 1.600m² de um terreno localizado em Santana dos Montes e um veículo VW/Fusca 1300, placa GPA-3744, ano 1980.

As partes outorgaram procurações mútuas para a concretização do negócio; não obstante, ao comparecer ao órgão municipal para obter autorização para construção no local, vieram os autores a saber que se tratava de área de reserva de domínio público, considerada área de preservação permanente.

Prosseguiram, asseverando que o réu não se interessou em solucionar o problema amigavelmente, o que deu causa à presente.

Requereram liminarmente o bloqueio e a devolução do veículo e, ao final, a procedência da ação e a decretação da nulidade do negócio e a condenação do réu no pagamento de indenização por danos morais e nos ônus sucumbenciais.

Sobreveio decisão (f. 31) que deferiu a liminar.

Depois de diversas tentativas de citação, foi deferida a citação editalícia do réu. Ao réu revel, citado por edital, foi nomeada curadora especial (f. 59), que apresentou defesa por negativa geral (f. 61).

Impugnação à contestação (f. 64/67), rechaçando as razões lançadas na defesa.

Audiência de instrução e julgamento (f. 109/111), em que foram ouvidas duas testemunhas.

Foi proferida a sentença (f. 121/126), que firmou seu entendimento no sentido de que a intenção do requerido de levar a erro os requerentes ficou clara nos autos, haja vista que o documento de f. 30 demonstra que ele tinha conhecimento de que se tratava de área de preservação permanente e não informou aos autores acerca das restrições legais que pesavam sobre o imóvel.

Nesse contexto, entendeu que restou demonstrado o vício no negócio e julgou parcialmente procedente a demanda para declarar nulo o negócio jurídico celebrado entre as partes, e condenou o réu no pagamento das custas e honorários advocatícios no valor de R\$1.500,00.

Os autores manejaram recurso de apelação (f. 128/131), requerendo a reforma da sentença no que tange ao indeferimento do pedido de condenação do apelado no pagamento de indenização por danos morais.

O réu, representado por curadora especial, interpôs recurso de apelação (f. 136/137), requerendo, em suma, a reforma da sentença, ao argumento de que competia aos requeridos comprovar que não sabiam do encargo que existe sobre o imóvel em questão, entendendo que tal prova não foi produzida.

Apesar de regularmente intimadas, as partes não apresentaram contrarrazões de recurso.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos.

Apelação dos autores (f. 128/131).

Em suma, bateram-se os autores em seu recurso pela reforma da sentença no que tange ao indeferimento do pedido de condenação do apelado no pagamento de indenização por danos morais, ao argumento de que os atos do apelado lhes causaram dissabores e aborrecimentos.

A meu ver, não assiste razão aos apelantes em seu inconformismo.

Embora seja tênue a linha divisória entre as situações que realmente mereçam a guarida do instituto do dano moral e as que representam meros dissabores, aborrecimentos, neste sítio estou em que não houve lesão ao patrimônio moral dos apelantes.

Pelo que dos autos consta, não se percebe qualquer repercussão dos fatos narrados que pudesse abalar o bom conceito de que gozavam os apelantes em seu meio social. Não se demonstrou o abalo desse conceito.

Evidentemente, houve uma frustração quanto à expectativa criada em razão da contratação estabelecida entre as partes, mas esse fato, isoladamente, não implica necessariamente a existência de danos morais.

No caso dos autos, a meu sentir, a rescisão do contrato, por si só, não autoriza o reconhecimento de responsabilidade por danos morais, a qual exige que haja um ilícito que tenha violado o patrimônio moral da parte, seus direitos da personalidade, v.g., seu nome, sua honra, reputação, o que não restou demonstrado nesta seara.

Nesse contexto, percebo que os recorrentes não se desincumbiram da prova de qualquer outra situação, oriunda da frustração, apta a ensejar uma reparação por danos morais.

Nesse sentido:

Ação de rescisão de contrato - Empreendimento imobiliário - Impontualidade na entrega da obra - Danos morais. - 1. O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (STJ - REsp 876.527/RJ- Rel: Min. João Otávio de Noronha).

Civil - Dano moral. - O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os deveres de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido (STJ - REsp nº 201.414/PA, Terceira Turma, Rel.: Ministro Ari Pargendler, DJU de 5 de fevereiro de 2001).

Nesse contexto, apesar do reconhecimento da necessidade de declaração de nulidade do negócio jurídico estabelecido entre as partes, estou que não restou demonstrado qualquer dano ao patrimônio moral dos postulantes, de modo que não há falar em dever de indenizar ou em reforma da sentença quanto a tal tópico.

Isso posto, nego provimento ao recurso dos autores. Apelação do réu (f. 135/137).

A seu tempo, defendeu o réu, por meio de sua curadora especial, a tese de que não restou demonstrado nos autos que os autores/apelados não tinham conhecimento do gravame existente sobre o imóvel que adquiriram, e, com esses argumentos, requereu a reforma da sentença.

Não assiste razão ao apelante.

A meu ver, a sentença não merece ressalvas em seu entendimento, f. 126:

A intenção do requerido em ludibriar os requerentes se mostra cristalina nos autos. Não restam dúvidas de que ele tinha conhecimento prévio da situação do imóvel, pois, conforme se infere do laudo ambiental de f. 30, o requerido foi notificado no dia 27 de julho de 2007, ou seja, aproximadamente quatro meses antes da realização do negócio com os requerentes.

Como se vê do documento de f. 30, o Sr. José Dutra Sobrinho, ora apelante, recebeu, no dia 27.07.2007, a "Avaliação Ambiental" da área localizada na Rua Alayde dos Santos Reis, Bairro São João, denominada "Bacia Hidrográfica do Ribeirão Ventura Luiz", restando estabelecido, ao final do documento, que o terreno se encontra em área de preservação permanente.

Ora, se as procurações somente foram outorgadas pelas partes no mês de novembro daquele ano, pode-se facilmente inferir que o apelante tinha conhecimento das restrições existentes no local e deveria ter informado os apelados, de forma clara e expressa, acerca dela.

Saliente-se, por oportuno, que não há falar em ausência de demonstração de que os autores não tinham conhecimento acerca da referida restrição, como defendeu o apelante, haja vista a manifesta impossibilidade de produção de prova de fato negativo.

Nesse contexto, entendo que a sentença não merece reparos e deve ser integralmente mantida.

Isso posto, nego provimento ao recurso do réu.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MÁRCIA DE PAOLI BALBINO e LEITE PRAÇA.

Súmula - RECURSOS NÃO PROVIDOS.