

Negócio jurídico - Compromisso de compra e venda com cláusula de permuta e doação - Alegados vícios - Ausência de escritura pública - Insuficiência para declarar a nulidade do ato - Vício de consentimento - Embriaguez habitual - Redução da capacidade de discernimento - Art. 333, I, do CPC - Ausência de comprovação inequívoca - Validade da avença

Ementa: Apelação cível. Juntada documentos na fase recursal. Documento novo não caracterizado. Desentranhamento determinado. Ação anulatória de compromisso de compra e venda com cláusula de doação de bem permutado. Vício no negócio jurídico inexistente. Manifestação de vontade do vendedor e doador. Ébrio habitual. Ausência de comprovação. Improcedência.

- Não constitui documento novo, na forma estabelecida no art. 397 do CPC, aquele que poderia ter sido providenciado pela parte desde o ajuizamento da ação, impondo seja determinado seu desentranhamento dos autos.

- Verificando que o contrato foi celebrado por agente capaz e inexistindo outros vícios que o maculem, a avença é perfeitamente válida. Para descaracterizar a exigibilidade do negócio jurídico, cabe ao autor a prova de vícios de consentimento ou irregularidades na celebração do contrato, nos termos do art. 333, I, do CPC.

- Devem ser reputados válidos os atos praticados pelo vendedor em compromisso de compra e venda, com cláusula de doação de bem permutado, se não há prova consistente nos autos de qualquer vício na pactuação, ou que aquele se encontrava, ao tempo do negócio jurídico, impossibilitado de exercer livremente sua vontade, especialmente se inócua qualquer medida judicial buscando a declaração de sua interdição, sobretudo em decorrência de embriaguez habitual.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0040.11.008076-5/001 - Comarca de Araxá - Apelante: José Maria Pereira - Apela-dos: Maria Aparecida de Almeida e outro, Dionson Bor-ges de Almeida - Relator: DES. VALDEZ LEITE MACHADO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 26 de setembro de 2013. - *Valdez Leite Machado* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. VALDEZ LEITE MACHADO - Cuida-se de recurso de apelação interposto por José Maria Pereira,

contra a sentença de f. 62-64, de lavra do MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca Araxá que, nos autos da ação anulatória de ato jurídico cumulada com ação reivindicatória, manejada pelo apelante em face de Maria Aparecida de Almeida e Dionson Borges de Almeida, julgou improcedente o pedido, condenando o autor aos ônus da sucumbência, suspensa a exigibilidade por ser beneficiário da justiça gratuita.

Inconformado, o autor ofertou as razões recursais de f. 66-73, alegando que o negócio jurídico firmado entre o recorrente e os recorridos não está revestido da forma prescrita em lei, a teor do que dispõem os arts. 104, III, 166, IV, e 108, todos do Código Civil, e art. 366 do CPC. Destacou que a escritura pública é da essência do ato jurídico que visa à transferência de direitos reais em valor superior a trinta vezes o salário mínimo; assim, entende que o compromisso de compra e venda firmado com os requeridos e sem a lavratura da escritura respectiva não tem validade, haja vista versar sobre direitos cuja forma está prevista em lei.

Asseverou que o contrato particular em questão nem sequer pode ser registrado no cartório de registro de imóvel competente, uma vez que o bem dado em permuta pelo réu Dionson, situado na Rua Lázaro Vaz de São Paulo, nº 185, em Araxá, não está registrado em nome deste, inviabilizando a aquisição do direito real pelas partes envolvidas em relação aos bens permutados.

Acrescentou que noticiado bem, objeto da permuta, advém de direito de herança, figurando como proprietário o avô do segundo requerido (José Cândido de Almeida - falecido), herdado pela mãe (1ª ré) e tios do segundo requerido e cedido a este pelos ditos herdeiros, mediante "contrato de gaveta". Entretanto, acrescenta o apelante, referido bem ainda não foi inventariado.

Requeru a juntada da certidão de f. 74 e do documento de f. 75, com a finalidade de demonstrar a ausência de bem imóvel registrado em nome do segundo requerido no CRI de Araxá.

Sustentou que o contrato é nulo também pelo fundamento de sua incapacidade para contratar ao tempo da avença, visto que acometido de embriaguez habitual, portanto inapto para os atos da vida civil.

Por fim, alega que o reconhecimento de nulidade do negócio jurídico deve alcançar também a doação formalizada pelo apelante ao tempo do compromisso de compra e venda, já que, no mesmo ato, doou o bem que recebeu em permuta do segundo réu para a filha em comum do autor e a primeira ré, ato que reputa nulo em virtude das questões ora invocadas.

Por fim, requereu o provimento do recurso.

Embora intimado, o apelado não apresentou contrarrazões, conforme certidão de f. 78.

É o relatório, em resumo.

A princípio, saliento ter diligenciado perante o Juiz de 1º grau acerca do protocolo manual de f. 66, obtendo como resposta a certidão de f. 84 verso, noticiando que

o equipamento de protocolo se encontrava defeituoso na data do recurso, justificando, pois, o recebimento manual da peça.

Portanto, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

O pedido de juntada dos documentos de f. 74-75 deve ser indeferido, porquanto não se trata de documento novo.

Dispõe o art. 397 do CPC:

Art. 397. É lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados, ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos.

Cumpra observar que a certidão emitida pelo cartório imobiliário, f. 74, e o documento de arrecadação municipal, f. 75, poderiam ter sido produzidos pelo recorrente desde o ajuizamento da ação, haja vista que objetivam comprovar que o bem objeto da permuta relacionada ao negócio jurídico que se pretende anular não é de propriedade do segundo réu; portanto, a apresentação de documentos, somente na fase recursal, constitui a produção extemporânea da prova, não se enquadrando na hipótese legal citada.

Ademais, referidos documentos nem sequer foram examinados sob o crivo do contraditório, configurando prejuízo para a defesa da parte contrária.

Logo, determino o desentranhamento dos documentos de f. 74-75, independentemente do trânsito em julgado desse recurso.

Depreende-se dos autos que o apelante ajuizou ação anulatória de compromisso de compra e venda cumulada com ação reivindicatória, ao argumento de ser proprietário do imóvel constituído de um terreno situado na Rua Carmem de Oliveira Lara, no Bairro Santo Antônio, lote 21, quadra 02, na cidade de Araxá-MG, adquirido da Cooperativa Integral de Desenvolvimento do Planalto de Araxá Ltda. - Coind; asseverou que, por ser vítima de alcoolismo, registrou tardiamente o imóvel, em 29.09.2012, sendo certo que a primeira requerida e o filho desta, aproveitando-se do estado de embriaguez habitual do autor, fizeram com que ele assinasse um compromisso de compra e venda que tinha como objeto a venda de seu único imóvel. Sustenta, assim, a nulidade do negócio jurídico firmado.

Ao acurado exame dos autos, confiro o "contrato particular de compromisso de compra e venda", f. 14-15, constando o autor como vendedor do imóvel acima especificado, e o segundo réu, Dionson Borges de Almeida, como comprador; como forma de pagamento estabeleceram as partes a permuta de uma casa residencial na Rua Lázaro Vaz de São Paulo, nº 185, Bairro Urciano Lemos, também na cidade de Araxá, além do valor de R\$3.000,00.

No referido ajuste, foi firmada cláusula de doação por parte do autor, José Maria, e Maria Aparecida

Borges, ré e ex-companheira daquele, do imóvel recebido pelo requerente em permuta para a filha do casal, Brenda Borges Pereira.

Pois bem. Cinge-se a controvérsia a aferir, conforme sustenta o autor, se, de fato, há mácula no compromisso de compra e venda entabulado com o segundo réu, contendo cláusula de doação do bem permutado no pacto em questão.

No tocante ao contrato propriamente dito, ressalta-se que, para a validade do negócio jurídico, é necessário que o agente seja capaz para a prática do ato. A respeito, dispõe o Código Civil:

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.

Para a hipótese de se declarar a nulidade do negócio jurídico, o art. 166 do Código Civil é mais abrangente, estabelecendo o seguinte:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

- I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;
- II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;
- III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;
- IV - não revestir a forma prescrita em lei;
- V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;
- VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;
- VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Acerca do contrato de compra e venda, estabelece o art. 481 do Código Civil:

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Diante de tal contexto normativo, tem-se que, ao contrário do que sustenta o autor, é válido o compromisso de compra e venda para o reconhecimento de direito e deveres das partes envolvidas.

Embora a exigência de lavratura de escritura para se promover a transmissão de direito real (art. 108, CC), cabe ao comprador adotar medidas ou exigir a execução dos atos subsequentes à compra e venda para resguardar os direitos adquiridos na promessa de compra e venda firmada.

Todavia, tendo o vendedor firmado o compromisso de compra e venda, sem providenciar a respectiva transmissão do domínio por intermédio de escritura pública em favor do adquirente, não pode agora, com o objetivo de anular o contrato, destacar a ausência da escritura pública, já que referido ato exige sua participação.

Aliás, a respeito disso, consta do compromisso de compra e venda firmado pelas partes cláusula expressa no sentido de que “o vendedor se compromete a apre-

sentar toda documentação necessária para transferência do imóvel ao comprador na data de assinatura da escritura” (cls. 4^o).

Logo, a ausência de escritura, por si só, não é suficiente para declarar a nulidade da compra e venda.

Rechaço, ainda, a alegação do autor no sentido de que o segundo requerido, Dionson, não figura como proprietário do bem permutado e, naquele ato, foi doado à filha em comum do requerente com a primeira ré.

O fato de o imóvel objeto da permuta não estar registrado perante o cartório imobiliário em nome daquele que o deu como forma de pagamento ao autor também não induz à alegada nulidade do negócio jurídico em apreço.

A respeito disso, o próprio autor confessa e esclarece, no presente recurso, que o imóvel permutado foi recebido por sua ex-companheira e irmãos desta em virtude de herança deixada pelo falecido pai destes. Esclarece, ainda, que referido bem, em ato seguinte, foi cedido pelos herdeiros ao requerido Dionson, por “contrato de gaveta”, porquanto ainda pendente o processo de inventário.

Assim, diante do relato do próprio autor, tem-se que referidas circunstâncias não tiram a legitimidade do requerido para negociar o bem em questão, uma vez que o detinha de forma legítima, com promessa de transmissão futura efetiva, por liberalidade dos herdeiros e proprietários do bem (mãe e tios do requerido).

Some-se a isso que, considerando que o bem permutado foi doado para a filha do autor em conjunto com a primeira ré, portanto por manifestação de vontade de seus pais, que inclui o requerente, cumpre tão somente à beneficiária, ainda que por representação, reivindicar o êxito da doação, caso reste inviabilizada a transmissão por ato daquele que cumpre promovê-la.

Todavia, a permuta, tal como apresentada nos autos, não evidencia qualquer nulidade.

Alega o autor, ainda, que, ao tempo do negócio jurídico em espeque, se encontrava com sua capacidade de discernimento dos atos da vida civil reduzida, por ingestão habitual de bebida alcoólica; assim, atribuindo-lhe a condição de incapaz para o ajuste firmado, busca sua nulidade também por esse fundamento.

Por outro lado, ao alegar a nulidade de negócio jurídico consubstanciado em compromisso de compra e venda contendo cláusula de permuta e doação, com fundamento em vício de consentimento, cumpre à parte que alega se desincumbir, satisfatoriamente, do ônus que lhe compete, qual seja comprovar, de modo cabal, acerca da invocada incapacidade.

Portanto, só se pode descaracterizar a exigibilidade do negócio jurídico em questão se o autor apresentar a prova dos alegados vícios de consentimento, nos termos do art. 333, I, do CPC, ônus do qual não se desincumbiu.

Acerca do “ônus da prova”, veja-se doutrina de Fredie Didier Júnior:

Ônus é o encargo atribuído à parte e jamais uma obrigação. Ônus, segundo Goldschmidt, são imperativos do próprio interesse, ou seja, encargos, sem cujo desempenho o sujeito se põe em situações de desvantagem perante o direito. (*Curso de direito processual civil*. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2008, v. 2, p. 72.)

Prossegue o referido processualista:

A expressão 'ônus da prova' sintetiza o problema de se saber quem responderá pela ausência de prova de determinado fato. Não se trata de regras que distribuem tarefas processuais (regra de conduta); as regras do ônus da prova ajudam o magistrado na hora de decidir, quando não houver prova do fato que tem de ser examinado (regra de julgamento). [...] O sistema não determina quem deve produzir a prova, mas sim quem assume o risco caso ela não se produza. (Ob. cit., p. 75.)

E conclui:

Compete, em regra, a cada uma das partes o ônus de fornecer os elementos de prova das alegações de fato que fizer. A parte que alega deve buscar os meios necessários para convencer o juiz da veracidade do fato deduzido como base da sua pretensão/exceção, afinal é a maior interessada no seu reconhecimento e acolhimento. (*Idem, ibidem*, p. 75.)

Do caderno processual, contudo, não restou claro que o autor, de fato, não se encontrava na posse plena de suas faculdades mentais ao tempo do compromisso de compra e venda em apreço, f. 14-15, mormente no tocante à alegada embriaguez habitual.

A respeito do tema, dispõe o art. 4º do Código Civil:

São incapazes, relativamente a certos atos, ou à maneira de os exercer:

[...]

II - os ébrios habituais, os viciados em tóxicos, e os que, por deficiência mental, tenham o discernimento reduzido.

Acerca da expressão "ébrios habituais", Roberto Senise Lisboa elucida:

A questão da embriaguez deve ser bem compreendida. Não se considera relativamente incapaz aquele que simplesmente se utiliza de bebida alcoólica, mas a pessoa que a ingere habitualmente, tendo por esse motivo reduzido o seu discernimento para a prática de atos e negócios jurídicos.

A habitualidade pode se dar de forma periódica, mais constante ou não, como diariamente, a cada dois dias, a cada final de semana. A legislação não conduz ao absurdo de se reputar relativamente incapaz aquele que simplesmente ingere bebida alcoólica, mas sim o que perde por esse motivo, ainda que de forma parcial, a compreensão da realidade que o cerca, para praticar atos e negócios jurídicos. (*Manual de direito civil*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 311-312.)

Todavia, para evitar abusos, a incapacidade decorrente da embriaguez habitual exige comprovação inequívoca mediante verificação médica cabal do alcoolismo e declarada em processo de interdição.

No presente caso, apesar de conter, nos autos, a declaração de f. 18, atestando que o autor esteve internado na unidade terapêutica da "Fazenda do Senhor Jesus", em dois períodos (2009-2010 e 2011), não consta dos autos qualquer relatório médico atestando a embriaguez habitual do requerente, sobretudo que leve a concluir pela redução de sua capacidade de discernimento em virtude de tal condição.

De igual modo, não houve processo judicial para interditar o autor, conforme se extrai da ata de audiência de f. 62-64, nem prova cabal que conduza à conclusão de que este era incapaz para os atos da vida civil, mormente ao tempo do negócio entabulado, que visa anular.

Portanto, verificando que o contrato foi celebrado por agente capaz e inexistindo outros vícios que o maculem, a avença é perfeitamente válida, devendo ser mantida a sentença de improcedência do pleito anulatório e, por conseguinte, da ação reivindicatória do bem objeto do contrato.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelo apelante, ressolvendo-se o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES EVANGELINA CASTILHO DUARTE e ROGÉRIO MEDEIROS.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.