

Ação de nulidade - Alienação de imóvel - Venda de descendente a ascendente - Possibilidade - Negócio jurídico - Validade

Ementa: Anulatória. Negócio jurídico. Alienação de imóvel. Descendente a ascendente. Possibilidade.

- A legislação processual civil dispõe ser anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes expressamente houverem consentido, porém não proíbe que a venda seja feita de descendente a ascendente.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0514.04.012750-8/001 -
Comarca de Pitangui - Apelantes: Éder Ramos de
Oliveira e outro - Apelada: Rita Carolina Lobato -
Relator: DES. SENRA DELGADO**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 27 de janeiro de 2009. - *Senra Delgado* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. SENRA DELGADO - Éder Ramos de Oliveira e outro apelam da r. sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Pitangui-MG, que julgou improcedente a ação "ordinária de nulidade de compra de bem imóvel feita por ascendente" proposta contra Rita Carolina Lobato, condenando-os ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa, suspensa a sua execução por litigarem os autores sob o pálio da gratuidade de justiça.

Trata a exordial de ação ordinária em que os autores pretendem a nulidade da escritura e registro da venda de 2/8 de uma casa de residência, atualmente com cinco cômodos transformados em duas lojas, sendo uma loja com quatro cômodos, um porão e quintal de 552,10 m², situada na Praça Brito Conde, nº 100, na Cidade de Pitangui-MG, registrada sob a matrícula nº R-23.026 no Cartório de Registro de Imóveis daquela cidade. Segundo os autores, o negócio jurídico teria sido feito entre descendente e ascendente, ou seja, entre o seu genitor, Sr. Charles Roberto Ramos de Oliveira, e a mãe do genitor Rita Carolina Lobato, avó dos autores, contrariando os arts. 166 e 496 do Código Civil.

Contestando, a requerida alegou preliminarmente

litispêndência; nulidade de procuração assinada pela mãe do autor S.R.O., que, por ser ele menor relativamente capaz, deveria ter sido lavrada por instrumento público, e prejudicial de prescrição por ter transcorrido mais de dez anos da celebração do negócio jurídico. *De meritis*, alegou a inexistência de nulidade do ato jurídico, já que a venda fora feita de descendente a ascendente, e não como previsto no art. 496 do Código Civil (de ascendente a descendente), restando presentes todos os requisitos para a sua validade, motivos pelos quais se bateu pela improcedência da pretensão exordial.

A sentença de f. 172-176 rejeitou as preliminares, a prejudicial de prescrição e julgou improcedente a ação ao argumento de que "o Código Civil não traz qualquer norma que condicione a validade de venda de descendente para ascendente ao consentimento dos demais descendentes" (sic) (f.175).

Éder Ramos de Oliveira e S.R.O. recorrem, alegando que a compra e venda do supracitado imóvel malferiu o art. 496 do Código Civil e violou a consequente escritura pública e o seu registro. Aduzem ainda terem sido prejudicados com a negociação, motivos pelos quais se batem pela reforma da r. sentença fustigada, para que seja anulada a escritura pública e cancelado o registro do imóvel, objeto da lide.

Contrarrazões à f. 186, pela manutenção da r. sentença.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Tratam os autos de ação anulatória de ato jurídico, pela qual os autores pretendem a declaração da nulidade da escritura pública de venda e do respectivo registro do imóvel constituído por 2/8 de uma casa de residência, atualmente com cinco cômodos transformados em duas lojas, sendo uma loja com quatro cômodos, um porão e quintal de 552,10 m², situado na Praça Brito Conde, nº 100, na Cidade de Pitangui-MG, ao argumento de ter a venda sido realizada pelo seu falecido pai, em desacordo com a legislação civil.

O art. 166 do Código Civil vaticina ser nulo o negócio jurídico quando for celebrado por pessoa absolutamente incapaz; for ilícito, impossível e indeterminado o seu objeto; for ilícito o motivo determinante, comum às partes; não revestir forma prescrita em lei; for preterida alguma solenidade que a lei considerar essencial para a sua validade; tiver por objeto fraudar lei imperativa, ou se a lei taxativamente proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Por seu turno o art. 496 do mesmo Codex dispõe ser anulável a venda de ascendente a descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante houverem consentido expressamente.

O ordenamento jurídico consagra a igualdade entre os descendentes perante o ascendente, de modo que a todos aqueles é assegurado tratamento equânime, justamente para evitar privilégios com a venda fictícia para um ou para outro.

A intenção do art. 496 do Código Civil é justamente evitar que uma venda simulada altere a igualdade dos quinhões hereditários dos descendentes, encobrendo possível doação sob o manto de uma compra e venda o que representaria um adiantamento de legítimas.

Assim, a falta de concordância dos descendentes que não figurem contratualmente como adquirentes acarreta presunção de vício de consentimento, no caso presunção de fraude contra os demais, que ficam autorizados a buscar a anulação da venda.

Todavia, *in casu*, nada disso aconteceu.

Na realidade, os autos noticiam negócio jurídico havido de forma contrária, ou seja, de descendente para ascendente, já que o pai dos autores vendeu o supracitado imóvel para sua genetriz e avó dos autores.

Seria de se indagar a possibilidade da restrição apontada no art. 496 do Código Civil atingir a venda de descendente a ascendente.

A propósito, jurisprudência, *mutatis mutandis*:

Medida cautelar de arrolamento de bens - Venda de descendente a ascendente - Alegação de ato simulado - Procurador com poderes insuficientes. - Presume-se fraudulenta a venda de ascendente a descendente (Código Civil, art.1123), mas não no caso inverso. Para este há necessidade de prova. O direito de impugnar a alienação de bens feita por mandatário com poderes insuficientes é do outorgante, e não de terceiros. Apelação improvida. (Apelação Cível nº 32.694 - Apelante: Silvana Picinin - Apelados Miguel Jorge Safe Neto e outros - Relator Desembargador Dilermando Meireles - TJDF - Acórdão nº 71.619).

E a doutrina de Álvaro Vilaça Azevedo:

Elucida-nos, a respeito, Rubens Limonge França, escudado em Agostinho Alvim, que a proibição é extensiva a todos os herdeiros necessários, havendo, pois, obrigatoriedade de anuência dos demais. Assim, realizando-se a venda por descendente a ascendente, necessário é que o outro ascendente concorde com ela, o que resulta, ainda, na combinação dos arts.1.829 e 1846 do novo Código Civil (arts.1.603 e 1.721 do Código Civil, de 1916). Não há que se falar, entretanto, genericamente, de anuência de venda de descendentes a ascendentes, pois tão-só têm direito a impugnar esse negócio de alienação os que, sendo herdeiros necessários, tiverem direito a sucessão do bem, objeto do mesmo negócio, e no momento da realização deste [...].

Por outro lado, caso um filho venda a seu pai, viúvo, não se deve cogitar da anuência, por exemplo, de quem quer que seja, mesmo que de bisavô, porque, na linha ascendente, não ocorre o *ius representationis*, o direito de representação, segundo dispõe o art.1.852 do novo Código Civil (art.1.621 do Código de 1916). Veja-se, mais, que, se a venda se der a ascendente casado com comunhão universal ou parcial de bens, inócua torna-se a aquiescência do outro cônjuge, que, necessariamente, restará dono da metade do bem pelo outro adquirido, a título oneroso. (Comentários ao novo Código Civil - Das várias espécies de contrato (art. 496). Rio de Janeiro: Forense, 2005, v. 7, p.155-156).

Vencidos os obstáculos dispostos nos arts. 166 e 496 do Código Civil, melhor sorte não assiste aos recorrentes, visto que não há impedimento de o descendente vender bem de raiz ao seu ascendente.

Como bem afirmou o MM. Juiz *a quo*:

[...] o artigo mencionado pelos autores não se aplica ao presente caso, sendo certo ainda que o Código Civil não traz qualquer norma que condicione a validade da venda de descendente para ascendente ao consentimento dos demais descendentes (sic) (f.175).

Portanto, impossível a declaração de nulidade da escritura pública e do respectivo registro, devendo ser mantida a r. sentença monocrática, por seus próprios fundamentos.

Nego provimento ao recurso para manter intocada a r. decisão hostilizada.

Custas recursais, pelos apelantes, ressalvada a concessão da gratuidade de justiça.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES e MOTA E SILVA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...