

**Ato jurídico - Nulidade - Imóvel - Dupla venda -
Registro - Validade - Imissão de posse -
Possibilidade**

Ementa: Apelação cível. Nulidade de ato jurídico. Imóvel vendido duas vezes. Registro. Validade. Imissão de posse. Possibilidade.

- Não há falar em fraude se a empreendedora, a pedido do promitente comprador, transfere o imóvel objeto

do contrato a terceira pessoa, após sua quitação, independentemente de ter aquele, anteriormente, prometido à venda o mesmo imóvel para outros compradores, notadamente se estes nem sequer registram o contrato.

- Tem direito o adquirente do imóvel à imissão de sua posse contra quem esteja no imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.05.202878-5/001 - Co-marca de Uberlândia - Apelante: Wellington Silva - Apelantes adesivos: João Pereira Braga Filho e outro - Apelados: Wellington Silva, João Pereira Braga Filho e outro - Litisconsorte: Wagner Francisco de Oliveira, Sollo Urbanismo Ltda. - Relator: DES. LUCIANO PINTO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª 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 DEFERIR AOS RÉUS A JUSTIÇA GRATUITA, DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO PRINCIPAL E JULGAR PREJUDICADA A ADESIVA.

Belo Horizonte, 25 de setembro de 2008. - *Luciano Pinto* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. LUCIANO PINTO - João Pereira Braga Filho e s/m Maria Lúcia Ferreira Braga ajuizaram ação de nulidade de ato jurídico contra Wellington Silva, Wagner Francisco de Oliveira e Sollo Urbanismo Ltda.

Narraram que Wagner Francisco de Oliveira e s/m Telma Tibúrcio Oliveira adquiriram, em fevereiro/94, de Angra Empreendimentos Ltda. (antiga denominação de Sollo Urbanismo Ltda.), um imóvel residencial situado na Rua Antônio Mendes Santos, 44, que seria pago em 60 parcelas mensais.

Que, em agosto/97, faleceu Telma Tibúrcio Oliveira e, em novembro do mesmo ano, a empresa Angra notificou Wagner acerca de sua inadimplência com referido contrato, tendo sobrevivendo uma ação contra ele de reintegração de posse.

Que, em abril/98, os autores adquiriram de Wagner o referido imóvel, tendo havido um acordo no processo movido por Angra Empreendimentos Ltda., no sentido de que os autores pagariam a dívida, tendo tal acordo, ao que disseram, sido cumprido.

Que, naquela oportunidade, compareceram no feito Wagner, como meeiro, e os filhos do casal.

Que a filha de Wagner e Telma, Glaucimar, já maior de idade, recebeu sua quota-parte e outorgou procuração pública.

Que a posse do imóvel lhes foi transmitida, permanecendo tal situação até a presente data.

Que o inquilino do referido imóvel lhes teria informado que uma pessoa de nome Wellington Silva comparecera no imóvel, identificando-se como seu proprietário.

Que verificaram ter o réu Wagner deixado de providenciar o inventário de Telma e ainda ter havido uma venda direta da empresa Sollo Urbanismo Ltda. para terceira pessoa, sem observância do aludido acordo firmado nos autos da ação de reintegração de posse.

Assim, assinalaram que a referida venda não poderia produzir efeitos porque o imóvel já lhes pertencia, estando eles, inclusive, na sua posse.

Discorreram sobre o direito que entenderam aplicável ao caso e ao final pediram a procedência da ação, com a decretação da nulidade da venda e condenação dos réus em indenização por danos morais.

Juntaram documentos.

Houve citação dos réus.

Wellington Silva contestou a ação às f. 146/155.

Disse ter adquirido o imóvel descrito na inicial diretamente da empresa Sollo Urbanismo Ltda., não constando qualquer registro dele em nome de Wagner Francisco de Oliveira, de quem os autores alegaram tê-lo adquirido.

Disse mais: que o contrato era legal, tendo apresentado todos os pressupostos necessários para sua validade e acrescentou não ter havido qualquer vício de consentimento ou outra razão para a decretação de sua nulidade.

Acrescentou que, embora os autores tenham dito que compraram o imóvel, eles nunca providenciaram seu registro, e isso lhes retiraria qualquer direito à propriedade.

Discorreu sobre o princípio da boa-fé nas relações negociais e sobre a teoria da aparência, insistindo ter agido dentro da legalidade quando adquiriu o imóvel, não havendo qualquer razão jurídica para sua nulidade.

Por fim, verberou o pedido de indenização por danos morais dos autores.

Sollo Urbanismo Ltda., de sua vez, apresentou contestação às f. 164/174.

Apontou preliminar de ilegitimidade passiva, assinalando não ter participado de qualquer transação relativa a instrumento de compra e venda do imóvel.

No mérito, narrou o contrato firmado com Wagner e disse não ter aquiescido de qualquer transferência do referido imóvel a terceira pessoa, salientando que, no acordo firmado nos autos da ação de reintegração de posse, não constara qualquer obrigação de sua parte.

Assim, disse que a liberação do imóvel, após sua quitação e assinatura da escritura, foi apenas um cumprimento do contrato ao qual se obrigava.

Adiante, disse que a transferência do referido imóvel para Wellington Silva se teria dado legalmente, porque ele estava quitado e foi a pessoa indicada por Wagner como cessionário do contrato.

Com isso, disse desconhecer qualquer relação com os autores, de modo que nenhuma obrigação tinha com eles.

Pediu a improcedência da ação.

Juntou documentos.

Os autores impugnaram as contestações às f. 205/215.

À f. 217, houve decisão no sentido de decretar a revelia de Wagner Francisco de Oliveira.

Às f. 282/289, realizou-se audiência de instrução e julgamento, na qual foram tomados os depoimentos pessoais das partes e ouvida uma testemunha dos autores.

Cada parte apresentou, sob forma de memorial, suas razões finais.

Cumprido salientar que constam, em autos apensos, ação de imissão de posse movida por Wellington Silva, relativamente ao imóvel objeto dessa demanda, ação de reintegração de posse também ajuizada por Wellington Silva e embargos de terceiros relativos à ação de reintegração de posse, movidos pelos ora autores contra Wellington Silva.

A reintegração de posse e embargos de terceiros foram extintos em sentença proferida naquela primeira demanda.

Às f. 309/351 destes autos, foi proferida sentença que julgou a ação de nulidade de ato jurídico, a imissão de posse e uma impugnação a deferimento de justiça gratuita que João Pereira Braga Filho e sua mulher manejaram contra Wellington Silva.

Quanto à ação de nulidade de ato jurídico c/c dano moral, o pedido foi julgado parcialmente procedente, tendo a sentença entendido que o réu Wagner Francisco, na ação de reintegração de posse que Sollo Urbanismo Ltda. lhe moveu, teria assumido com os autores o compromisso de venda do imóvel, porque eles quitaram sua dívida com a Sollo.

Contudo, a sentença não entendeu ter havido danos morais.

Assim, decretou a nulidade da venda feita por Wagner Francisco de Oliveira a Wellington Silva.

Conseqüentemente, julgou improcedente a ação de imissão de posse movida por Wellington Silva, condenando-o por litigância de má-fé.

Finalmente, rejeitou a impugnação à justiça gratuita deferida ao réu Wellington Silva.

Daí o recurso de Wellington Silva, de f. 333/348.

Inicialmente, o apelante faz menção ao parecer do representante do Ministério Público, atuante no juízo criminal, que está por cópia às f. 237/239, notadamente sobre a observação de que os aqui autores não teriam feito prova dos aludidos pagamentos, embora intimados a apresentar recibos.

Disse que também na presente ação não teria havido prova de qualquer pagamento feito por João Pereira a Wagner, não tendo se concretizado o negócio. Daí o

motivo pelo qual os autores não buscaram o registro da compra e venda do imóvel.

Adiante, disse que a sentença se embasou em depoimento do próprio réu Wagner, que teria interesse na demanda, principalmente em razão da possibilidade de responder a uma ação criminal.

Assinalou que o depoimento da única testemunha ouvida nos autos não era suficiente para comprovar a fraude e acrescentou que fraude não se presume.

Mais: disse que a petição inicial baseou a alegação de nulidade no fato de ter o réu Wagner vendido o imóvel após a morte de sua mulher, contudo, como o imóvel nunca foi registrado no cartório como dele, essa venda nem poderia ser discutida.

Ressaltou tê-lo adquirido da própria Sollo, em nome de quem o imóvel estava na época.

Com isso, insiste na inocorrência de qualquer das hipóteses do art. 166 do Código Civil, notadamente ter havido ilicitude na venda, ao contrário do entendimento da sentença.

Discorreu longamente sobre essa questão e disse que, em sendo a matéria unicamente de direito, deveria a sentença ter apenas se atido na regularidade do ato.

Bateu-se pela boa-fé e teoria da aparência, voltando aos temas de sua contestação.

Pediu a reforma da sentença, inclusive quanto à improcedência da sua ação de imissão de posse, com o deferimento de tutela recursal para que possa adentrar o imóvel.

Os autores apresentaram contra-razões às f. 351/360 e apelação adesiva às f. 365/368, para que a sentença seja reformada quanto ao não-acolhimento do pedido de indenização por danos morais.

Da apelação principal (réu).

Conheço do recurso porque presentes os pressupostos de admissibilidade.

Os autores/apelados, embasando seu pedido na ocorrência de fraude, pediram a nulidade da venda e do conseqüente registro do imóvel descrito na inicial, feita por Sollo Urbanismo Ltda. em favor de Wellington Silva.

Contudo, entendo que não têm eles razão porque, na verdade, não houve qualquer irregularidade no negócio encetado por aquelas partes.

Não há como derruir o negócio jurídico quando a empreendedora transfere a propriedade do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a terceira pessoa indicada pelo promitente comprador, notadamente se esse contrato foi inteiramente quitado e o promitente indica tal pessoa como sua cessionária, porque o direito protege o adquirente de boa-fé.

No caso dos autos, para a Sollo Urbanismo Ltda. nenhuma diferença fazia se, no acordo firmado nos autos da ação de reintegração de posse que moveu contra Wagner, com quem firmou o negócio, a quitação da dívida se daria com cheques de João Pereira Braga Filho

ou de quem quer que fosse, especialmente porque naquele acordo não constou nenhuma obrigação no sentido de que ela, empreendedora, somente pudesse transferir o imóvel para João.

Assim, a empresa somente se ateu ao fato de que o contrato fora totalmente quitado, de modo que o originário promitente comprador, caso não houvesse superveniência de impedimento legal, poderia, em princípio, indicar outrem para receber a escritura.

Também não importava para Wellington se Wagner transferiu ou não direitos sobre o imóvel anteriormente, porque o negócio firmado com ele foi absolutamente legal, haja vista que não se provou, aqui, sua má-fé.

Na verdade, a dupla venda feita por Wagner, em tese, somente poderá garantir a João direito de ressarcimento contra ele e, eventualmente, contra a Sollo Urbanismo Ltda.

Bem de ver que Wagner, em seu depoimento de f. 285/286, deixou claro que Wellington não só pagou todo o débito como tomou todas as medidas necessárias para regularizar a situação do imóvel diante da compra e venda efetuada.

Disse o réu:

[...] que Wellington não ficou devendo nada ao depoente, mas não sabe se pagou o remanescente para os herdeiros da sua falecida esposa Telma; [...] que o réu Wellington, ao adquiriu (sic) o imóvel do depoente pagou o debito (sic) que pendia na Angra; uma vez que os autores não cumpriram o que foi pactuado com o depoente; que Wellington fez o pagamento diretamente para a Angra; [...] que ao vendeu (sic) o imóvel para o réu Wellington Silva já havia dado ciência ao mesmo de que teria alienado anteriormente o bem aos autores, mas eles não teriam cumprido o que foi combinado; [...] que para efeito de quitação do debito (sic) o depoente e Wellington estiveram juntos na Angra, mas quem providenciou toda papelada junto a empresa foi o comprador Wellington; [...] que Wellington pagou para Sollo uma taxa de licenciamento ou liberação no valor de seiscentos e sessenta reais; [...]

De se observar, aqui, que a iniciativa de Wellington foi bem mais condizente com quem efetivamente adquire um imóvel, porque os autores, na verdade, nem procuraram registrar o contrato firmado com Wagner.

Não se está olvidando que Wagner teria vendido o imóvel duas vezes, é bom que fique claro isso, porque essa situação foi inclusive confessada nos autos por ele.

O que não se acolhe é a tese de nulidade da segunda compra e venda firmada com Wellington, porque ela se deu de boa-fé por parte do comprador (visto que a má-fé não foi provada) e, como tal, o direito a resguarda.

É bem verdade que a ré Sollo Urbanismo Ltda., em sua contestação (especificamente à f. 167), disse que, em 11.08.2004, Wagner teria comparecido em sua sede com certidão de óbito da mulher na qual não constava existência de herdeiros, quando, na verdade, à f. 18, no

referido documento (certidão de óbito) consta que a falecida deixara dois filhos.

Assim, em tese, tanto Wagner Francisco de Oliveira quanto Sollo Urbanismo Ltda. poderão responder por perdas e danos perante João Pereira Braga Filho e sua mulher.

Esse fato estabelece, inequivocamente, que a ré Sollo Urbanismo Ltda. não se houve com as cautelas necessárias, (nesse tópico, a Sollo Urbanismo Ltda. se torna responsável perante os apelados João e sua mulher), porém, repita-se, a compra e venda de boa-fé de Wellington deve ser resguardada.

Veja-se a jurisprudência do STJ:

Civil. Venda de imóvel a duas pessoas distintas. Anulação de escritura e do registro. Improcedência. - A só e só circunstância de ter havido boa-fé do comprador não induz a que se anule o registro de uma outra escritura de compra e venda em que o mesmo imóvel foi vendido a uma terceira pessoa que o adquiriu também de boa-fé. Se duas distintas pessoas, por escrituras diversas, comprarem o mesmo imóvel, a que primeiro levar a sua escritura a registro é que adquirirá o seu domínio. É o prêmio que a lei confere a quem foi mais diligente. Recursos conhecidos e providos (REsp 104200/SP).

Assim, estou que tem razão o apelante em relação ao tópico da sentença que decretou a nulidade do ato jurídico firmado por ele e Sollo Urbanismo Ltda.

Relativamente ao pedido de imissão de posse, contido em ação própria, assinalo que também tem razão o apelante porque há inquestionável direito seu de imitir-se na posse do imóvel que lhe foi alienado, aplicando-se, por integração sistemática, o princípio do Decreto-lei 70/66.

A propósito, veja-se:

- Decreto-lei n. 70/66. Imóvel financiado. Imissão de posse. - A ação de imissão de posse a que alude o art. 37, § 2º, do DL 70/66 pode ser proposta contra o devedor ou quem está na posse do imóvel (REsp 12508/SP).

Mutatis mutandis:

1. Em regra, o autor da ação de imissão na posse deve provar, com a inicial, a propriedade do imóvel.

(...)

4. Mera existência de ação anulatória de alienação do imóvel questionado não suspende ação de imissão na posse (REsp 254458/RJ).

Assim, também dou razão ao apelante para julgar procedente a ação de imissão de sua posse no imóvel objeto da demanda, autos apensados de número 0702.06.276908-9.

Com isso, dou provimento ao recurso.

Julgo improcedente a ação de nulidade de ato jurídico promovida por João Pereira Braga Filho e sua mulher contra Wellington Silva, Wagner Francisco de Oliveira e Sollo Urbanismo Ltda.

Custas e honorários, pelos autores, estes de 20% sobre o valor da causa para os advogados de Wellington

Silva, e de 20% sobre o valor da causa para os advogados de Sollo Urbanismo Ltda., porque Wagner Francisco de Oliveira não contestou a ação.

Julgo procedente a ação de imissão de posse movida por Wellington Silva contra Milton Antônio da Silva e sua mulher, mas indefiro o pedido de liminar recursal porque não ficou demonstrado o risco de prejuízo irreparável.

Custas e honorários, pelos réus, estes de 10% sobre o valor da causa, ficando suspensa a cobrança porque defiro aos réus a justiça gratuita requerida na contestação.

Da apelação adesiva (dos autores).

Conheço do recurso porque presentes seus pressupostos legais, contudo dou-o por prejudicado porque dei provimento à apelação principal e julguei improcedente a ação promovida pelos ora apelantes.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MÁRCIA DE PAOLI BALBINO e EDUARDO MARINÉ DA CUNHA.

Súmula - DEFERIRAM AOS RÉUS A JUSTIÇA GRATUITA, DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO PRINCIPAL E JULGARAM PREJUDICADA A ADESIVA.

...