

Compra e venda - Imóvel - Vício de consentimento - Coação - Ausência - Contrato - Cláusula *ad corpus* - Previsão legal - Complemento da área - Devolução do excesso - Impossibilidade - Negócio jurídico - Nulidade - Inocorrência - Lucros cessantes - Inexistência - Indenização - Descabimento

Ementa: Apelação cível. Contrato de compra e venda. Vício de consentimento. Coação. Ausência. Cláusula *ad corpus*. Previsão legal. Possibilidade. Indenização por lucros cessantes. Inocorrência. Recurso a que se nega provimento.

- A coação, enquanto vício de consentimento capaz de ensejar defeito no negócio jurídico, consubstancia-se na declaração defeituosa da vontade do agente por fundado temor de dano iminente e considerável contra si, sua família ou seus bens, a teor do que dispõe o art. 151 do Código Civil.

- A presença da cláusula *ad corpus*, por si só, não acarreta a nulidade do contrato de compra e venda, tampouco o direito à indenização, por se tratar de hipótese prevista legalmente (§ 3º do art. 500 do CC), em que o imóvel é alienado como um corpo certo e determinável e, por tal razão, não se admite reclamação pelo complemento da área, nem devolução do excesso.

- A entrega da coisa é consectário lógico do contrato de compra e venda, não havendo que se falar em indenização por lucros cessantes ante a paralisação da atividade econômica exercida no imóvel objeto do negócio jurídico.

Nega-se provimento ao recurso.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0543.07.000969-0/001 - Comarca de Resplendor - Apelantes: Geraldo do Nascimento Costa e sua mulher - Apelado: Consórcio da Hidrelétrica de Aimorés - Relator: DES. CÉLIO CÉSAR PADUANI

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª 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.

Belo Horizonte, 5 de junho de 2008. - Célio César Paduani - Relator.

Notas taquigráficas

DES. CÉLIO CÉSAR PADUANI - Geraldo do Nascimento Costa e Sebastiana Correia Costa interpueram recurso de apelação contra a sentença de f. 171/177-TJ, prolatada pelo Juiz da Comarca de Resplendor, que, nos autos da ação declaratória proposta pelos recorrentes em face do Consórcio da Hidrelétrica de Aimorés, julgou improcedentes os pedidos iniciais, condenando os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), suspensa sua exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

Insurgem-se os recorrentes, nas razões de f. 179/184-TJ, alegando que eram proprietários de um terreno de 726,48 m² e possuidores de outros 1.152 m², perfazendo o total de 1.879,20 m². Asseveram que foram pressionados a vender o imóvel e não receberam pela área de posse, sendo lançada na escritura a cláusula *ad corpus*, que contraria seus interesses. Aduzem não terem sido pagas as indenizações em decorrência da extinção da atividade de criação/venda de suínos e dos aluguéis de duas casas. Pugnam pela reforma da sentença para que sejam julgados procedentes os pedidos exordiais.

Contra-razões às f. 186/195-TJ.

Não há interesse público indisponível para a manifestação da douta Procuradoria-Geral de Justiça.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Colhe-se dos autos que os recorrentes ajuizaram ação declaratória em face do Consórcio da Hidrelétrica de Aimorés buscando o recebimento da complementação do valor pago em decorrência da compra e venda de um terreno rural, ao fundamento de terem sido coagidos a entabular o referido acordo, inclusive com cláusula *ad corpus*, além de não terem sido indenizados pela área possuída, nem pelos lucros cessantes ante a extinção da atividade econômica exercida e da renda dos aluguéis de duas casas existentes naquela propriedade. Pleitearam, por fim, a reparação por danos morais.

Os pedidos exordiais foram julgados improcedentes pelo douto Magistrado, por não vislumbrar o vício de consentimento apontado, tampouco o direito às indenizações pleiteadas.

Ao que vejo, a questão vergastada deve ser analisada basicamente sob dois aspectos: primeiro, a verificação da presença do alegado vício do consentimento (coação) a ensejar a nulidade do negócio jurídico e, segundo, a abrangência desse negócio jurídico.

Pois bem. Sabe-se que a coação, enquanto vício de consentimento capaz de gerar defeitos no negócio jurídico, consubstancia-se na declaração defeituosa da vontade do agente por fundado temor de dano iminente e considerável contra si, sua família ou seus bens, a teor do que dispõe o art. 151 do Código Civil.

Os recorrentes fundamentam a alegação da existência de vício de consentimento no fato de terem sido instaladas máquinas no quintal de sua casa e na afirmação de que o recorrido manteria o valor inicialmente ofertado, ainda que passados dois anos.

No entanto, ao que observo dos autos, os depoimentos testemunhais são imprecisos e não corroboram as afirmações dos recorrentes. Transcrevo excertos:

O depoente não sabe dizer qual foi a conduta do Consórcio que levou os autores a vender o terreno por preço inferior ao que ele valia. Sabe que os autores foram pressionados, mas não sabe dizer em que consistiu a pressão (f. 160-TJ).

Não sabe dizer por que os autores aceitaram menos do que o terreno valia (f.161-TJ).

Os autores nunca informaram o depoente sobre alguma conduta do Consórcio que os tenha coagido a efetuar a venda nos termos em que foi feita [...]. Sabe que o Consórcio colocou máquinas no terreno do autor enquanto este lá permanecia. Não sabe dizer, no entanto, se isso aconteceu antes ou depois de ter sido paga a indenização (f. 162-TJ).

Ademais, não vejo de que maneira a colocação de maquinário nas proximidades do terreno em questão poderia ser vista como forma de coação, já que tal ato poderia ter sido repellido por meio de ação própria, não tendo os recorrentes lançado mão desta forma de defesa.

Lado outro, ainda que tomada por verdadeira e irrefutável a afirmação dos recorrentes de que o valor ofertado seria mantido pelo recorrido, mesmo após o transcurso de anos, não vislumbro em tal atitude a iminência de risco e fundado temor, elementos próprios à caracterização da coação.

Endossando as bem-lançadas palavras do douto Magistrado, esse mal, além de não ser grave, também não era certo nem iminente. Por isso, não é hábil a configurar coação e não tem força suficiente para invalidar o negócio jurídico.

A meu sentir, a dita coação não extrapola a seara da mera alegação, por não ser possível extrair do arcabouço probatório quaisquer indícios de que tenha havido, de fato, um vício do consentimento a ensejar a nulidade do negócio jurídico em questão, porquanto não se desincumbiram os recorrentes do ônus constitutivo do direito alegado, nos termos do art. 333, I, do CPC.

Ultrapassada a questão da coação, passo à análise da abrangência do negócio jurídico entabulado.

Colhe-se dos autos que, diferentemente do que ocorreu com os demais proprietários e posseiros daquela região (f. 36/46-TJ), os recorrentes não foram desapropriados amigavelmente de suas terras, mas firmaram contrato de compra e venda, nos termos avençados na escritura pública acostada às f. 78/81-TJ.

Não se trata, portanto, de procedimento desapropriatório, em que se deve perquirir acerca da prévia e justa indenização. Trata-se de um contrato de compra e venda firmado por agentes capazes, com objeto lícito e pela forma prescrita em lei.

Cumpra registrar que a presença da cláusula *ad corpus*, por si só, não acarreta a nulidade do contrato de compra e venda, tampouco o direito à indenização, por se tratar de hipótese prevista legalmente (§ 3º do art. 500 do CC), em que o imóvel é alienado como um corpo certo e determinável e, por tal razão, não se admite a reclamação pelo complemento da área, nem devolução do excesso.

Pelo que tenho que a referência às dimensões lançadas na escritura pública de f. 79-TJ é meramente enunciativa, mormente se considerando que a cláusula *ad corpus* foi expressamente consignada na referida escritura, não restando comprovado, sobretudo, o alegado vício do consentimento apto a afastá-la.

No que tange ao pedido de indenização pelos lucros cessantes, razão também não assiste aos recorrentes, haja vista que a entrega da coisa é consectário lógico do contrato de compra e venda, não havendo que se falar em indenização por lucros cessantes pela cessação da atividade econômica exercida no imóvel objeto do negócio jurídico.

Forte em tais fundamentos, nego provimento ao recurso.

Custas pelos recorrentes, suspensas nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

É como voto.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores AUDEBERT DELAGE e MOREIRA DINIZ.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...