

**Escritura pública - Permuta - Anulação - Dano moral - Indenização - Vício redibitório - Direito - Decadência - Negócio jurídico - Validade**

Ementa: Apelação cível. Anulação de permuta de escritura pública. Indenização por danos morais. Ausência de vícios no negócio jurídico. Recurso improvido.

- A pendência de débito de IPTU sobre o imóvel não é suficiente para gerar a anulação do negócio jurídico firmado entre as partes, podendo a parte buscar seu direito de regresso pelas vias próprias.

- No que se refere às infiltrações no imóvel adquirido, decaíram os apelantes do direito de reclamar pelos vícios redibitórios da coisa adquirida, nos termos do art. 445 do CC.

- A diferença da área aduzida pelos autores não implica a anulação do negócio jurídico realizado, uma vez que a negociação dos imóveis foi *ad corpus*, ou seja, o corpo do imóvel é o elemento determinante para a realização do negócio jurídico, sendo as medidas dos mesmos meramente enunciativas.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.648739-0/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Geraldo José Peixoto Ferreira e outra - Apelado: Girolamo Bevilaqua Neto - Relatora: DES.ª HILDA TEIXEIRA DA COSTA**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª 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, 14 de fevereiro de 2008. - *Hilda Teixeira da Costa* - Relatora.

**Notas taquigráficas**

DES.ª HILDA TEIXEIRA DA COSTA - Trata-se de apelação interposta por Geraldo José Peixoto Ferreira e Neide de Oliveira Torres contra a r. sentença (f. 285/300), que, nos autos da ação anulatória de negócio jurídico c/c indenização por danos morais ajuizada em face de Girolamo Bevilaqua Neto, julgou improcedentes os pedidos contidos na inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 269, I, do CPC, e condenou os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa, suspendendo a exigibilidade nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50. Determinou, ainda, que, após transitada em julgado a r. decisão, seja expedido mandado para

liberação do impedimento à alienação do imóvel localizado na Rua Fábio Couri, nº 4, Bairro Luxemburgo, em contra-ordem ao determinado à f. 206.

Entendeu a MM. Juíza a qua que, diante dos elementos constantes dos autos, não se coteja nenhum dos vícios elencados na peça de ingresso, merecendo ratificação o negócio jurídico firmado entre as partes em respeito ao *pacta sunt servanda*.

Os autores apelaram (f. 301/305), alegando que a exceção do pagamento das taxas de condomínio, efetuado por ocasião da propositura da presente ação, as demais irregularidades do imóvel dado em permuta pelo apelado, bem como os vícios omitidos quando da celebração da permuta estão devidamente provados nos autos.

Aduzem a ausência de boa-fé na transação imobiliária realizada entre estes e o apelado, quando, expressamente e através de documento público à f. 15, o réu declara a inexistência de ônus reais, fiscais e extrajudiciais, contrariamente à realidade fática, diante da existência de ônus relativo ao IPTU dos períodos de 1993, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2002, que totaliza a quantia de R\$ 17.842,51, o que caracteriza um vício, tornando anulável a transação.

Declaram que inexistem nos autos prova de que tenha ocorrido qualquer combinação, acordo ou contrato entre as partes para compensação de valores devidos sobre os imóveis permutados, pelo que divorciado dos autos o convencimento da douta Julgadora.

Afirmam que somente tomaram conhecimento das infiltrações no imóvel à época da propositura da presente ação, tendo requerido a elaboração de laudo técnico, e que não transcorreu o prazo do art. 445 do CC. Acrescem ser injusto o entendimento de que o imóvel dado em permuta pelo apelado foi como coisa certa e discriminada e que o apartamento possui área muito inferior ao constante na escritura.

Ressaltam o comprometimento das faculdades psicológicas e mentais do apelante e a inexperiência dos apelantes em transações imobiliárias, em face da experiência profissional do apelado na comercialização de imóveis. Ao final, requerem o provimento do recurso para que seja reformada a r. sentença.

O réu apresentou contra-razões (f. 307/313), argüindo que havia dívidas fiscais nos dois imóveis utilizados na permuta, além de outras relativas às taxas de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto. Enfatiza que as informações relativas a dívidas de IPTU são públicas e que toda a documentação foi analisada pelas partes antes da concretização da permuta.

Declara ser unilateral o laudo particular produzido pelos apelantes, e, no que se refere à suposta diferença de metragem e percentual, a vistoria unilateral não pode prevalecer em vista do que consta no Registro de Imóveis e perante a Prefeitura de Belo Horizonte, por tratar-se de documentos emitidos por órgãos oficiais. Pugna pelo improvimento do recurso e a manutenção da r. sentença.

Conheço do recurso por estarem presentes os requisitos de sua admissibilidade.

Os apelantes buscam a reforma da r. sentença, para que seja decretada a nulidade da permuta realizada entre estes e o apelado e seja cancelada a escritura pública de compra e venda.

Os apelantes apontam, como um vício que torna anulável a transação efetuada entre as partes, o fato de que, apesar de o apelado ter declarado a inexistência de débitos em relação ao imóvel dado por este na permuta, há o ônus relativo ao IPTU dos períodos de 1993, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 e 2002, que totaliza a quantia de R\$ 17.842,51.

Contudo, verifica-se, dos documentos juntados aos autos, f. 234/243-TJ, a existência também de débitos do imóvel dado na permuta pelos autores, quais sejam IPTU de 2001 e 2002; contas de energia elétrica referentes aos meses 1, 2, 3 e 4 do ano de 2002 e requerimento de parcelamento de débito da Copasa referente ao período de 16 meses, 11/2001 a 02/2003. Assim, diversamente do que afirmam os apelantes na peça recursal, os débitos constantes nos documentos apresentados pelo apelado não correspondem a período posterior à realização do negócio jurídico firmado e indicam que as partes idealizaram a compensação dos débitos atinentes aos imóveis permutados.

Ademais, a pendência de débito de IPTU sobre o imóvel não é suficiente para gerar a anulação do negócio jurídico firmado entre as partes, podendo a parte buscar seu direito de regresso pelas vias próprias.

No que se refere à alegação dos apelantes sobre as infiltrações no imóvel, de que não transcorreria o prazo previsto no art. 445 do Código Civil, pois somente tomaram conhecimento das infiltrações à época da propositura da presente ação, tal alegação contradiz o depoimento da testemunha por eles arrolada, que declarou: "(...) que ficou sabendo das infiltrações do apartamento de nº 502 quando os autores se mudaram para o mesmo porque fora chamada para olhar o apartamento uma vez que era síndica; (...)" (f. 272).

Assim, considerando que a posse do imóvel ocorreu na data constante da escritura pública, 07.02.2003, uma vez que tal informação não consta na inicial, e tendo a ação sido proposta em 03.03.2005, decorreu mais de um ano, e, conseqüentemente, decaíram os apelantes do direito de reclamar pelos vícios redibitórios da coisa adquirida, nos termos do art. 445 do CC.

Quanto ao argumento dos apelantes de que o apartamento possui área muito inferior da constante na escritura pública de compra e venda, é de se observar que na venda dos imóveis não foi estipulado o preço por medida de extensão. No caso em tela, a negociação dos imóveis foi *ad corpus*, ou seja, o corpo do imóvel é o elemento determinante para a realização do negócio jurídico, sendo as medidas dos mesmos meramente enunciativas.

Ressalta-se, ainda, como bem observado pela ilustre Julgadora *a qua*, que a vistoria unilateral às f. 154/204, ao relatar a diferença da área do apartamento em 82,43 m<sup>2</sup> em relação à dimensão descrita na escritura pública, não considerou na medição a área comum do condomínio, a qual integra o domínio levado ao registro para fins de metragem geral, mas somente a área interna do apartamento. Dessa forma, tendo a venda se realizado *ad corpus*, a diferença da área aduzida pelos autores não implica a anulação do negócio jurídico realizado.

Em relação ao fato do comprometimento das faculdades psicológicas e mentais do apelante, não há nos presentes autos documentos que comprovem tal alegação.

Por outro lado, não configura, também, motivo justificável a ensejar a anulação do negócio realizado a falta de experiência dos apelantes nas transações imobiliárias, uma vez que não restou demonstrado que os autores foram lesionados na realização do negócio jurídico, pois não foram obrigados a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.

No que tange à alegação dos apelantes de que o apelado ainda deve a quantia de R\$ 8.125,00 (oito mil, cento e vinte e cinco reais), os documentos de f. 226/229-TJ indicam a quitação do negócio realizado.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso interposto e mantenho a r. sentença.

Custas recursais, pelos apelantes, cuja cobrança fica suspensa por estarem sob o pálio da justiça gratuita.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES VALDEZ LEITE MACHADO e EVANGELINA CASTILHO DUARTE.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO.

...