

- Não configuradas as hipóteses previstas nos arts. 138 e 166 do NCC, aplicável à espécie vertente, impossível a declaração de nulidade do contrato e da respectiva escritura de compra e venda.

- O prazo para o comprador obter a redibição ou abatimento no preço, tratando-se de imóvel, é de um ano, contado da imissão na posse ou da data em que tomou conhecimento do vício.

- Não se reduz a verba honorária de sucumbência se a mesma remunera condignamente o trabalho do patrono da parte adversa.

Preliminar rejeitada, apelação não provida e parte dispositiva da sentença alterada de ofício.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0432.05.009811-5/001 - Comarca de Monte Santo de Minas - Apelantes: João Batista Preto e outra - Apelados: Djalma Antonioli e outros, Firma individual Jair Sebastião de Moraes - Relator: DES. ROBERTO BORGES DE OLIVEIRA**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR, NEGAR PROVIMENTO E ALTERAR, DE OFÍCIO, A PARTE DISPOSITIVA DA SENTENÇA.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2008. - *Roberto Borges de Oliveira* - Relator.

#### Notas taquigráficas

Produziu sustentação oral pelos apelantes a Dr.ª Maria José Pellegrinni de Mello.

DES. ROBERTO BORGES DE OLIVEIRA - Trata-se de apelação cível interposta por João Batista Preto e sua esposa Nancy Rocha Preto contra sentença prolatada pelo Juízo da Única Vara da Comarca de Monte Santo de Minas, nos autos da "ação ordinária de anulação de ato jurídico, escritura pública e registro público, c/c pedido alternativo de abatimento proporcional do preço e com pedido de ressarcimento de danos materiais e morais" (sic), que movem em desfavor de Luiz Carlos Donnabela de Souza, Inês Cristina dos Santos e Souza, Djalma Antonioli, Cleuza Marino e da Firma Individual Jair Sebastião de Moraes.

Adoto o relatório da sentença e esclareço que a MM. Juíza "julgou extinto o processo com fundamento no art. 269, IV, do CPC", ao argumento, em síntese, de que os suplicantes decaíram do direito de obter a redibição

**Ação ordinária de anulação de contrato -  
Escritura pública de compra e venda de imóvel -  
Pedido de abatimento proporcional de preço -  
Cumulação - Arts. 138 e 166 do Código Civil -  
Hipóteses - Não-configuração - Impossibilidade -  
Redibição - Prazo para obtenção - Decadência -  
Configuração - Honorários de  
advogado - Manutenção**

Ementa: Ação ordinária. Nulidade do contrato e da respectiva escritura pública de compra e venda de imóvel. Impossibilidade. Prazo para obter a redibição ou abatimento do preço. Decadência configurada. Honorários advocatícios mantidos.

ou eventual abatimento no preço do imóvel adquirido, uma vez que não propuseram a ação no prazo legal de um ano.

Condenou a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 2.000,00 para cada um dos patronos dos suplicados (f. 336/340).

Inconformados, os vencidos interpuuseram recurso de apelação às f. 352/365, arguindo a nulidade da r. sentença primeva, ao fundamento de que a mesma reconheceu a decadência do direito de ação no que concerne ao pleito alternativo, qual seja de abatimento do preço, sem, contudo, decidir o pedido principal de anulação de ato jurídico.

Aduzem, outrossim, que a r. decisão a qua se revela tecnicamente incorreta na medida em que confundiu vícios do consentimento dos negócios jurídicos com vício redibitório.

Acrescentam, após, que, na hipótese vertente, é perfeitamente nulo ou anulável o negócio jurídico celebrado entre as partes em face da ocorrência de erro substancial, cognoscível e escusável.

Sustentam, nesse sentido, que, a teor do art. 178, II, do NCC, é de quatro anos o prazo para se pleitear a anulação do negócio jurídico, contado, em se tratando de erro, do dia em que se realizou o negócio.

Afirmam, por essa razão, que não há que se falar em decadência quanto ao pedido principal, tendo em vista que a ação em questão foi proposta em observância ao mencionado prazo.

Discorrem, ato contínuo, acerca do erro substancial e dos vícios redibitórios, ressaltando que estes últimos se fundamentam, *in casu*, no art. 500 do NCC.

Ressaltam que a escritura de compra e venda não foi registrada, pelo que inexistente fluência do prazo decadencial, sob pena de violação à norma do art. 501 do referido diploma legal.

Alegam que somente depois de lavrada a escritura de compra e venda é que tiveram ciência de que se tratava de loteamento rural, e não urbano, bem como que, para chegar aos lotes adquiridos, teriam que passar por um "brejo" e pela "mata ciliar" e que a área útil se torna inferior em face da incidência, no local, de reserva legal florestal.

Asseveram que, se soubessem disso antes, jamais teriam celebrado o contrato.

Salientam, lado outro, que a interpelação feita aos ora apelados, além de caracterizar a mora, tem o condão de interromper a contagem dos prazos prescricional e decadencial.

Tratam dos requisitos necessários ao registro de escritura pública de loteamento rural, bem como da má-fé dos apelados, na medida em que os induziram a comprar um imóvel sem repassar as informações reais sobre o mesmo, tampouco sobre os aspectos físico e legal.

Prequestionam, ao final, os arts. 138, 145, 148, 104, 131, 178, 500 e 501, todos do NCC; as Leis 6.766/79, 5.868/72, 10.267/01 e 6.015/73; os Decretos 58/37 e 5.570/05; a Instrução 176/88 da CGJ/TJMG e o art. 5º, LIV e LV, da CF/88.

Em razão do princípio da eventualidade, entendem que a verba honorária de sucumbência é excessiva, pelo que deve ser reduzida.

Postulam o provimento do recurso, para que seja anulada a r. sentença primeva, julgando-se, desde logo, a lide, ou, subsidiariamente, sejam remetidos os autos à vara de origem para o regular prosseguimento do feito.

Devidamente intimados, os apelados apresentaram contra-razões às f. 370/375 e 377/381.

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

I - Questão preliminar.

Não assiste razão aos apelantes em sustentar a nulidade da r. sentença primeva, ao argumento de que o d. Magistrado primevo não apreciou o pedido principal.

Isso porque, da análise pormenorizada da r. decisão a qua, verifica-se que, apesar de sucinta, foram analisados todos os pleitos constantes da peça de ingresso.

Com efeito, a MM. Juíza consignou, expressamente, à f. 339, que inexistente qualquer vício quanto à manifestação de vontade dos suplicantes, concluindo pela validade do negócio jurídico celebrado entre os litigantes.

Entendeu, lado outro, que a parte autora, ora apelante, decaiu do direito de obter a redibição ou o abatimento do preço, na medida em que não propôs a ação no lapso temporal previsto no art. 445 do NCC.

Portanto, ante o reconhecimento da validade do contrato e da respectiva escritura de compra e venda, bem como da decadência do direito quanto à redibição ou abatimento no preço, todos os demais pedidos a eles inerentes restaram prejudicados, pelo que não há que se falar em ocorrência de julgamento *contra petita*.

Rejeito a preliminar.

DES. ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE  
- Peço vista.

### Notas taquigráficas

DES. ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE  
- O julgamento deste feito foi adiado na sessão anterior, a pedido do Desembargador Revisor, após o Relator rejeitar a preliminar de nulidade da sentença.

DES. ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE  
- Preliminar - nulidade do relatório.

Os apelantes argüiram a preliminar de nulidade do relatório elaborado pelo Relator, fundamentando-se no fato de ter sido adotado o relatório da instância primeva, que não se referiu à pretensão de anulação da escritura pública.

*Data venia*, os argumentos da parte não merecem guarida.

Conforme preconiza o art. 458, inciso I, do CPC, o relatório é requisito essencial da sentença, devendo conter os nomes das partes, a suma do pedido e da resposta do réu, bem como o registro das principais ocorrências havidas no andamento do processo.

Consoante o citado dispositivo, é obrigatório o resumo do pedido, sua idéia principal.

Em detida análise da sentença, em especial seu relatório (f. 336/337), verifico que o pleito da parte restou claramente exteriorizado, tendo a MM. Juíza o cuidado de descrever com exatidão o nome atribuído à ação, que reflete o questionamento dos recorrentes: "Ação anulatória de ato jurídico, escritura pública e registro público c/c pedido alternativo de abatimento proporcional do preço e com o pedido de ressarcimento de danos materiais e morais".

Ainda que a douta Magistrada tenha relatado o feito de maneira sucinta, descreveu suficientemente os elementos do litígio trazido a juízo.

Conseqüentemente, a adoção do relatório pelo Ilustre Relator não gera nenhuma nulidade processual, haja vista a observância dos requisitos mínimos para sua validade.

Sobre o tema já se manifestou a jurisprudência, citada por Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery (in *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*, 9. ed., 2006, p. 581):

Nulidade da sentença. - Não é nula a sentença quando o juiz, embora sem grande desenvolvimento, deu as especificações dos fatos e a razão de seu convencimento, havendo decidido dentro dos limites em que as partes reclamaram, sem a eiva dos vícios de *extra, ultra* ou *citra petita* (STJ, Ag 35112-3, Rel. Min. Fontes de Alencar, j. em 29.3.1993, DJU de 6.4.1993, p. 5.955).

Pelos motivos acima elencados, rejeito a preliminar argüida.

DES. PEREIRA DA SILVA - Acompanh o Relator e rejeito a preliminar.

DES. ROBERTO BORGES DE OLIVEIRA - I - Prejudicial de mérito.

Registro que a matéria relativa ao prazo para a propositura da ação em tela aventado no recurso de apelação será analisada com o mérito, tendo em vista que com este se confunde.

II - Mérito.

Não assiste razão aos apelantes ao alegarem que a sua manifestação de vontade, quando da celebração do contrato de compra e venda dos lotes e da respectiva lavratura da escritura, emanou de erro substancial.

Erro substancial, denominado também de essencial, é aquele que, à inteligência dos arts. 138 e 139 do

NCC, exerce papel preponderante na determinação de vontade do declarante, de maneira que, se conhecesse o real estado da coisa, objeto da avença, não teria jamais concluído o negócio.

Oportuna é a lição de Sílvio de Salvo Venosa e Sílvio Rodrigues, respectivamente:

[...] Erro essencial é o que tem papel decisivo na determinação da vontade do declarante, de modo que, se conhecesse o verdadeiro estado de coisas, não teria desejado, de modo nenhum, concluir o negócio. Erro substancial ou essencial é, portanto, o que dá causa ao negócio (*causam dans*), mas não é necessário que tenha sido a causa única. Pode ter sido concausa ou causa concomitante. Dessa forma, o erro deve ser causa suficiente para a conclusão do negócio, uma das causas. [...] (in *Direito civil: Parte geral*. 7. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2007, p. 372).

E ainda:

[...] Erro substancial - Diz a lei serem anuláveis os atos jurídicos quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial. Conforme define a doutrina, erro substancial é aquele de tal importância que, se fosse conhecida a verdade, o consentimento não se externaria. (in *Direito civil: Parte geral*. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 99).

*In casu*, os apelantes não podem, *data venia*, alegar desconhecimento quanto ao verdadeiro estado dos lotes, na medida em que confessam, na peça de ingresso, que visitaram, antes da celebração do contrato, a área na qual se encontra situado o loteamento, *in verbis*:

[...] Antecedendo a aquisição dos lotes, o Autor, pela primeira e única vez, visitou o local na companhia do Sr. Antônio Carlos Machado - Imobiliária -, conduzidos pelo Réu Djalma Antonioli (f. 03).

Da mesma forma, não há como admitir que o apelante, João Batista Preto, bacharel em Direito, ex-escrivente juramentado do Cartório Criminal da Comarca de Monte Santo de Minas e aposentado no cargo de auditor fiscal de contribuições previdenciárias (f. 354), ou seja, pessoa de escolaridade de nível superior e entendedor de leis, uma vez visitado o local, percorrida a área, venha, agora, alegar que não tinha conhecimento de que se tratava de loteamento rural e de que sobre o mesmo havia incidência de reserva legal florestal.

Ademais, deveriam os apelantes, por prudência, ter diligenciado, antes da efetivação do negócio jurídico, nos órgãos competentes de forma a certificar-se do empreendimento imobiliário que lhes foi oferecido, contudo quedaram-se inertes.

Dessa feita, considerando que a avença atende a todos os pressupostos do art. 104 do NCC, quais sejam agente capaz, objeto e forma prescrita ou não defesa em lei, e que não restou configurado vício de consentimento, tampouco as demais hipóteses previstas nos arts. 138 e 166 do referido diploma legal, não há que se declarar sua nulidade, apesar de o pedido ter sido formulado no prazo legal (NCC, art. 178).

Lado outro, não assiste razão, outra vez mais, aos apelantes, ao pretenderem a resolução do contrato ou o abatimento proporcional ao preço, com base no art. 500, *caput*, do NCC e valendo-se do prazo decadencial previsto no art. 501, *caput*, do mesmo código.

Com efeito, prevêem os referidos dispositivos legais que o comprador - na hipótese de o contrato de venda de imóvel estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área e esta não corresponder às dimensões dadas - poderá pleitear, no prazo de um ano a contar da data do registro do título, a resolução do pacto ou abatimento proporcional ao preço, *in verbis*:

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

E ainda:

Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de 1 (um) ano, a contar do registro do título.

Ocorre que, na espécie em tela, vislumbra-se, da inicial e do presente recurso, que os compradores, ora apelantes, reconhecem que as dimensões da área na qual se imitiram na posse correspondem à contratada, o que afasta, por conseguinte, a aplicabilidade dos artigos supratranscritos.

Dessa feita, por constituir a alegação de que a área útil dos lotes foi reduzida em razão do brejo existente no local e da mata ciliar - que se encontra sob proteção ambiental, tornando-a assim imprópria ao uso a que seria destinada - eventual vício redibitório, o prazo para o comprador obter a redibição ou abatimento no preço é de um ano, contado da imissão na posse ou da data em que tomou conhecimento do vício.

É o que dispõe o art. 445 e seu parágrafo primeiro do Novo Código Civil:

Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de 30 (trinta) dias se a coisa for móvel, e de 1(um) ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1º Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, em se tratando de bens móveis; e de 1(um) ano, para os imóveis.

Contudo, constata-se que os apelantes decaíram do direito de obter a redibição ou o abatimento do preço, na medida em que afirmam que tomaram conhecimento do suposto vício após a lavratura da escritura de

compra e venda, que se deu em 15.12.2003 (f. 243), e ajuizaram a presente ação somente em 12.12.2005 (contracapa), ou seja, depois de expirado o prazo de um estabelecido no artigo acima transcrito.

Esclareço, ainda, que eventual interpelação feita aos apelados é irrelevante para o caso em tela, visto que, nos termos do art. 207 do NCC, não se aplicam à decadência as normas que impendem, suspendem ou interrompem a prescrição.

Entendo, por derradeiro, que a verba honorária de sucumbência foi arbitrada em consonância com as diretrizes traçadas pelo § 4º do art. 20 do CPC, remunerando condignamente o trabalho dos i. patronos dos apelados, razão pela qual não há que se falar em redução.

Diante o exposto, dúvida não há de que a pretensão recursal não merece prosperar.

Mas é necessário que se faça, de ofício, um reparo na parte dispositiva da sentença, de forma a adequá-la à motivação que a precedeu, para constar, também, que o pedido de declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado entre as partes foi julgado improcedente e que o processo foi extinto com resolução do mérito, nos termos do art. 269, I e IV, do CPC.

Nego provimento ao recurso, alterada, de ofício, parte dispositiva da sentença, na forma exposta acima.

Custas recursais, pelos apelantes.

DES. ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE  
- Acompanhamento o Relator.

DES. PEREIRA DA SILVA - Acompanhamento o Relator.

*Súmula* - REJEITARAM A PRELIMINAR, NEGARAM PROVIMENTO E ALTERARAM, DE OFÍCIO, A PARTE DISPOSITIVA DA SENTENÇA.

...