

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0707.12.011125-7/001 - Comarca de Varginha - Agravante: Gerusa Galvão Nogueira - Agravado: Wilson Luiz Vidal Braga - Relatora: DES.ª MARIZA DE MELO PORTO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 19 de fevereiro de 2014. - *Mariza de Melo Porto* - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª MARIZA DE MELO PORTO - I - Relatório.

1. Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Gerusa Galvão Nogueira em face da decisão interlocutória prolatada pelo Juízo *a quo* (f. 104-TJ), que, nos autos da ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, rejeitou as preliminares de decadência e prescrição arguidas na contestação da agravante.

2. A agravante argumenta, em suma, que: a) o agravado firmou contrato de compra e venda com a agravante de seis terrenos; b) o agravado ingressou com ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com indenização por perdas e danos, na qual alega que, após ter firmado compromisso com a agravante para a compra de seis terrenos, constatou que o lote nº 10 havia sido invadido por terceiros, tornando-o impróprio para construção ou comercialização, motivo pelo qual o ato jurídico se encontra contaminado pelo vício do dolo; c) o agravado afirma que o imóvel adquirido possui vício redibitório ou vício oculto, diante do defeito que o torna impróprio ao uso a que se destina; d) o contrato foi celebrado entre as partes em 08.09.2008, ocasião em que foi transferida a posse do imóvel ao agravado, sendo que a ação somente foi proposta em 15.05.2012, motivo pelo qual se operou a decadência do direito do agravado, nos termos do art. 445 do Código Civil; e) o prazo decadencial é de um ano, e o agravado somente ajuizou a demanda quase quatro anos após a vistoria do imóvel; f) quanto ao pedido de reparação civil, este está subordinado ao prazo prescricional de três anos, nos termos do art. 206, § 3º, V, do Código Civil, motivo pelo qual também se operou a prescrição, uma vez que o contrato foi celebrado entre as partes em 08.09.2008, e a ação foi proposta somente em 15.05.2012.

3. Requereu a concessão de efeito suspensivo ao agravo de instrumento e, ao final, a reforma da decisão agravada para que sejam acolhidas as preliminares de decadência e prescrição apresentadas na contestação, para julgar extinto o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 269, IV, do Código de Processo Civil.

**Contrato de compra e venda entre particulares -
Código de Defesa do Consumidor -
Inaplicabilidade - Invasão de terreno por terceiros -
Vício redibitório - Indenização por perdas e
danos - Rescisão do contrato - Decadência -
Prescrição - Contagem de prazo - Termo inicial -
Data da ciência do vício**

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de rescisão de contrato c/c reparação civil. Compra e venda de imóvel. Vício redibitório. Preliminares de decadência e prescrição. Art. 206, § 3º, V, e art. 445, ambos do CC. Termo inicial. Ciência inequívoca do vício.

- Tratando-se de contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre particulares que não se enquadram nas disposições dos arts. 2º e 3º, ambos do CDC, por não haver prova de que a agravante é vendedora habitual de imóveis, não se aplica à espécie a relação de consumo, mas, sim, as normas do Código Civil.

- Diante da natureza do vício redibitório e da característica do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes, nos termos do art. 445, § 1º, do Código Civil, o prazo decadencial para exercer direito de ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel decai depois de decorrido um ano da data da ciência inequívoca do vício redibitório.

- Do mesmo modo, o prazo prescricional do pedido de reparação civil disposto no art. 206, § 3º, V, do Código Civil inicia-se do conhecimento do defeito pelo adquirente.

Recurso conhecido e não provido.

4. Preparo recolhido à f. 106-TJ.

5. Em decisão de f. 120/121-TJ, não foi atribuído efeito suspensivo ao recurso.

6. Prestadas as informações requisitadas, o Juízo a quo comunicou que manteve a sua decisão e que a agravante cumpriu o disposto no art. 526 do CPC (f. 128-TJ).

7. Intimado, o agravado apresentou contraminuta às f. 130/138-TJ, na qual alegou, em síntese, que adquiriu os lotes à vista tão somente da planta do loteamento, até porque a rua de acesso era apenas projetada e nem sequer chegou a ser concretizada. Assim, para se chegar até o lote objeto da demanda judicial, haveria que fazer uma caminhada por dentro de um matagal, o que não ocorreu. Ressaltou que, diante disso, o vício oculto somente se revelou em março de 2012, e que a ação foi proposta em maio de 2012, motivo pelo qual não se operou a decadência nem a prescrição, nos termos do art. 26, II, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor ou do art. 445 do Código Civil. Requereu a manutenção da decisão agravada.

É o relatório. Decido.

II - Juízo de admissibilidade.

8. Vistos os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo, recebendo-o sob a forma de instrumento.

III - Mérito.

9. Cuida-se de agravo de instrumento interposto pela agravante contra decisão que rejeitou as preliminares de decadência e prescrição arguidas na contestação apresentada nos autos da ação de rescisão de contrato de compra e venda de terreno c/c reparação civil, movida pelo agravado em face da agravante.

10. Cinge-se a controvérsia ao termo inicial da contagem do prazo decadencial e prescricional para pleitear a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, bem como a reparação civil, ambos em razão da existência de vício redibitório no imóvel objeto de contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

11. Alega a agravante que o contrato de compra e venda de seis terrenos foi celebrado com o agravado em 08.09.2008 e que este teve total ciência do estado do imóvel no ato da compra, motivo pelo qual se operou o prazo decadencial e prescricional da ação de rescisão de contrato cumulada com reparação civil.

12. De outro lado, o agravado informa que somente teve ciência do vício redibitório em março de 2012, uma vez que celebrou o contrato de compra e venda somente com o conhecimento dos terrenos por meio de planta do loteamento, tendo em vista que o acesso ao lote nº 10 objeto da demanda era impossível, diante da inexistência de via pública construída à época no local.

13. Primeiramente, ressalto que a relação jurídica estabelecida entre as partes não é de consumo, haja vista que as partes não se enquadram nas disposições contidas nos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, ou seja, por não haver nos autos prova de que a agravante/vendedora é comerciante habitual de imóveis,

devendo o caso ser analisado sob a ótica das normas do Código Civil.

14. Nessa linha, no que se refere à preliminar de decadência, observa-se nos autos que o agravado alega a ocorrência de vício redibitório no imóvel constituído pelo lote nº 10 adquirido da agravante, o que o torna impróprio ao uso a que se destina nos termos do art. 441 do Código Civil, motivo pelo qual pretende a rescisão do contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

15. Assim, nos termos do art. 445 do Código Civil, o direito à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel decai no prazo de um ano da data da ciência do vício, *in verbis*:

Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de 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 cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis.

16. Tratando-se de caso de contrato de compra e venda de terreno composto por vários lotes, estes, diante de sua extensa área, conforme se observa pelas fotos de f. 93-TJ, a meu ver, requerem tempo do comprador para conhecer e inspecionar toda a sua extensão, a fim de que possa averiguar situações imprescindíveis para o fim a que se destinam.

17. Dessa forma, resta evidente que o prazo decadencial do direito do agravado inicia-se da data da ciência inequívoca do vício redibitório do imóvel (lote nº10 do contrato), e não pela data da entrega efetiva do bem objeto do contrato, ou seja, inicia-se da data em que o comprador teve ciência inequívoca de que o imóvel foi objeto de invasão por terceiros e que houve alteração topográfica levada a efeito a descaracterizar suas condições de lote urbano destinado a construção residencial, que o torna impróprio ao fim a que se destina.

18. Nesse sentido é a doutrina, conforme citação feita no art. 445 do Código Civil (SILVA, Regina Beatriz Tavares da. (Coord.). *Código Civil comentado*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012):

José Fernando Simão discorda da posição contida no enunciado em questão e afirma que cabe ao legislador a escolha dos prazos que não precisam ter coerência dentro do sistema. Trata-se de mera opção legislativa. Portanto, correta é a primeira interpretação pela qual, a partir da manifestação do vício oculto, o adquirente teria um prazo de 180 dias para propor as ações edilícias em se tratando de coisa móvel e um ano para imóveis, não fixando o Código Civil um prazo para o surgimento do vício, como quer o Enunciado nº 174 (BARROSO, Lucas Abreu (Org.). *Introdução crítica ao Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 201-202).

19. Corroborando, tem-se a jurisprudência do STJ e deste Tribunal:

Embargos de divergência no recurso especial. Admissibilidade. Compromisso de compra e venda. Possibilidade de rescisão fundada em vício redibitório. Prescrição. Termo inicial. Data do conhecimento do vício oculto. - Se o vício, por sua natureza, não podia ser percebido no ato da tradição, o prazo, estabelecido no art. 178, § 5º, inc. IV, do CC de 1916, para ajuizar ação reclamando o defeito, conta-se do momento em que o adquirente do bem toma conhecimento de sua existência, prevalecendo o entendimento dominante na Terceira Turma (REsp nº 489.867/SP, de minha relatoria, pub. no DJ de 23.06.2003). Dado provimento aos embargos de divergência (REsp 431.353/SP - Rel.ª Ministra Nancy Andrighi - Segunda Seção - j. em 23.02.2005 - DJ de 1º.07.2005, p. 363).

Ação de rescisão de contrato. Compra e venda de imóvel. Vício redibitório. Decadência. Afastamento. Defeitos que não ensejam o desfazimento do negócio. Proporcionalidade. Danos morais. Inexistência. - O prazo decadencial para o exercício da ação redibitória inicia-se apenas com o conhecimento do defeito pelo adquirente, não tendo se operado, no caso dos autos. - Mostra-se desproporcional a rescisão do contrato celebrado há mais de dez anos, já quitado entre as partes, pela existência de pequenos vícios de construção, se não há registro de nenhum fator capaz de comprometer a estrutura do imóvel ou da falta de condições de habitação e segurança do apartamento. - Inexistindo evidente prejuízo extrapatrimonial ou significativo abalo aos direitos da personalidade do autor, pelos pequenos defeitos constatados no imóvel, merece ser indeferida a pretensão de reparação por danos morais (Apelação Cível 1.0024.05.777180-0/001 - Relator Des. Alvimar de Ávila - 12ª Câmara Cível - j. em 26.10.2011 - pub. da súmula em 07.11.2011).

20. De outro lado, quanto à prescrição do pedido de reparação civil formulado pelo agravado em face da agravante, nos termos do art. 206, § 3º, V, do Código Civil, esta se opera no prazo de três anos, sendo que o termo inicial opera-se, da mesma forma, da data da ciência inequívoca do vício redibitório do imóvel objeto do contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

21. Na espécie, verifica-se pela prova colacionada aos autos que, em razão da grande extensão dos imóveis objeto do contrato de compra e venda (f. 41/43 e 93/94-TJ), o agravado somente teve ciência inequívoca de que um dos lotes adquiridos apresentava vícios que o tornam impróprio ao uso ou ao fim a que se destina, quando de seu estudo topográfico para elaboração de projeto de construção no local.

22. Isso também se observa pelas fotos de f. 41/43-TJ, constantes do laudo de avaliação dos imóveis objeto do contrato de compra e venda celebrado entre as partes, que demonstram que a área era desprovida de acesso ao seu interior por ausência de via pública no local, motivo pelo qual o lote nº 10, constante no fundo do terreno adquirido, não foi objeto de vistoria no ato da assinatura do contrato, ao contrário do que afirma a agravante.

23. Assim, entendo que o agravado somente teve ciência inequívoca do vício redibitório do imóvel objeto da ação de rescisão de contrato de compra e venda celebrado entre as partes em 12.12.2011, data em que notificou a agravante para solicitar as providências a serem tomadas diante da constatação do referido vício (f. 30-TJ).

24. Portanto, considerando que a ação originária foi distribuída pelo agravado em 15.05.2012 (f. 54-TJ), ou seja, a menos de um ano da ciência inequívoca do vício redibitório, não há que se falar em ocorrência da decadência para o exercício da ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, bem como da prescrição da ação de reparação civil.

25. Diante do contexto recursal, a meu ver, não merecem ser acolhidas as preliminares suscitadas pela agravante, motivo pelo qual não há que se falar em reforma da decisão agravada.

IV - Conclusão.

26. Posto isso, nego provimento ao agravo de instrumento, para manter incólume a decisão agravada que rejeitou as preliminares de decadência e prescrição suscitadas pela agravante.

27. Custas recursais pela agravante.

É o voto.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES PAULO BALBINO e MARCOS LINCOLN.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...