APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0020511-93.2014.8.19.0011
APELANTE 1 : SANDRA MANHÃES DE SOUZA
APELANTE 2 : ALLAN MANHÃES DE SOUZA
APELANTE 3 : RAMIRO MANHÃES DE SOUZA
APELADO 1 : ELIANE IUNES VIEIRA
APELADO 2 : ESPÓLIO DE MASY MARTINS VIEIRA
APELADO 3 : MAURO MARTINS VIEIRA
APELADO 4 : ANDRÉ MURILO MUZZI DE PAULA RIBEIRO
APELADO 5 : CONSTRUTORA ZIL LTDA.
DESEMBARGADORA RELATORA: MARCIA FERREIRA ALVARENGA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS DECORRENTES DE EVICÇÃO. PERDA DE IMÓVEL EM RAZÃO DE DÍVIDAS TRABALHISTAS DO VENDEDOR EM OUTRO ESTADO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS, CONSIDERANDO A CIÊNCIA DOS ADQUIRENTES A RESPEITO DE DUAS PRENOTAÇÕES ANTERIORES. INCONFORMISMO DOS AUTORES QUE MERECE, EM PARTE, PROSPERAR. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA COM O INDEFERIMENTO DA PROVA ORAL REQUERIDA. COMPRADORES QUE NÃO ASSUMIRAM O RISCO DAS ANOTAÇÕES POSTERIORES À COMPRA E VENDA (COMO A QUE ENSEJOU A EXPROPRIAÇÃO), SOBRE AS QUAIS SE MANTÉM HÍGIDA A RESPONSABILIDADE EXPRESSAMENTE ASSUMIDA PELO ALIENANTE PELOS RISCOS DA EVICÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL NÃO VERIFICADA ENTRE A PERDA DA PROPRIEDADE POR ORDEM JUDICIAL E O AJUIZAMENTO DA AÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO

MARCIA FERREIRA ALVARENGA:14052 Assinado em 03/12/2024 17:37:45
Local: GAB. DES(A). MARCIA FERREIRA ALVARENGA

OPOSTOS NA JUSTIÇA TRABALHISTA ONDE APENAS SE RECONHECEU A INEFICÁCIA DA TRANSMISSÃO EM RELAÇÃO AOS CREDORES DO ALIENANTE BENEFICIADOS COM A MEDIDA. DEVER DE INDENIZAR EXCLUSIVO DO VENDEDOR. CONDENAÇÃO DO PRIMEIRO RÉU A PAGAR: I) O PREÇO DO IMÓVEL À ÉPOCA DA EVICÇÃO, COM CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA DATA DO DESAPOSSAMENTO, E JUROS MORATÓRIOS A PARTIR DE SEU INGRESSO NOS AUTOS (ART. 405 DO CC), OBSERVADA A PROPORÇÃO DE DIREITOS DE CADA UM DOS RECORRENTES SOBRE O BEM; II) AS DESPESAS COMPROVADAMENTE FEITAS PELOS AUTORES COM O CONTRATO, REGISTRO IMOBILIÁRIO E ITBI, ATUALIZADOS DESDE A DATA DO DESEMBOLSO, E COM JUROS MORATÓRIOS A PARTIR DO INGRESSO DO RECORRIDO NOS AUTOS , TUDO A SER APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO; E III) COMPENSAÇÃO DE R$15.000,00 PARA CADA UM DOS APELANTES, ATUALIZADA A PARTIR DA PUBLICAÇÃO DESTE ACÓRDÃO, E COM JUROS A PARTIR DO INGRESSO DO APELADO NOS AUTOS. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA EM RELAÇÃO AOS PEDIDOS DE INDENIZAÇÃO COMPLEMENTAR DE BENFEITORIAS (JÁ CONSIDERADAS NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL) E PAGAMENTO DE ALUGUÉIS, ESTES ÚLTIMOS NÃO INSERIDOS NO ÂMBITO DA GARANTIA. MANUTENÇÃO DO *DECISUM* QUANTO AOS DEMAIS RÉUS, POR DIVERSOS FUNDAMENTOS. REFERÊNCIA LEGISLATIVA: ART. 370, §ÚNICO, DO CPC; ARTS.

205, 447, 450, 457, 1047, I DO CC/02 JURISPRUDÊNCIA CITADA: AGINT NO AGINT NO ARESP N. 1.895.965/SC. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível nº **0020511-93.2014.8.19.0011**, em que são apelantes **Sandra Manhães de Souza e outros** e apelados **Eliane Iunes Vieira e outros,** acordam os Desembargadores que integram a **8ª Câmara de Direito Privado (antiga 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, por unanimidade de votos, em dar parcial provimento ao recurso.

Assim, decidem na conformidade do relatório e voto do relator.

RELATÓRIO

Trata-se de ação proposta por Sandra Manhães de Souza e seus dois filhos, Allan Manhães de Souza e Ramiro Manhães de Souza, onde a autora afirma que celebrou promessa particular de compra e venda de um apartamento em Cabo Frio com a ré Masy Martins Vieira, em 30/12/1998, tendo esta adquirido o bem de seu filho e de sua nora, os réus Mauro Martins Vieira e Eliane Iunes Vieira, em 28/01/1997, através de promessa particular de compra e venda.

Relata que por ocasião da escritura definitiva, em 29/01/99, a autora e o seu falecido marido adquiriram, de boa-fé, o apartamento diretamente de Mauro e Eliane, colocando-o em usufruto para os filhos.

Ressalta que nessa ocasião não havia qualquer gravame sobre o bem, ou em nome dos vendedores, motivo pelo qual foi surpreendida com a penhora do apartamento em 02/11/99, por conta de uma dívida trabalhista de um

funcionário da ré Construtora Vieira Ribeiro Ltda (depois nomeada Construtora Zil Ltda), empresa sediada em Minas Gerais, que teria como sócios Mauro e o réu André Murilo Muzzi de Paula Ribeiro.

Afirma que apesar de ter oposto embargos de terceiro e agravo de petição, não conseguiu impedir a expropriação do bem, ao fundamento de que ele teria sido alienado em fraude à execução. Com isso, relata que foi obrigada a se retirar com a família do imóvel após 16 anos, já idosa, para morar de aluguel.

Diante disso, pede a reparação dos danos sofridos com a evicção, com a condenação dos réus a pagar: i) os aluguéis do imóvel onde os autores estão morando; ii) R$550.000,00 pela perda do bem, sendo este o valor da avaliação do apartamento quando foi expropriado; iii) indenização, a ser apurada em liquidação, das benfeitorias realizadas no imóvel, e das despesas com o contrato, RGI, ITBI, e custas judiciais; e iv) compensação por dano moral.

Contestação dos réus nos index 132, 134, 136, 142 arguindo preliminares de: i) nulidade de citação; ii) ilegitimidade passiva: de Eliane, porque o imóvel pertencia exclusivamente a seu esposo, Mauro; da Construtora e de André Murilo, porque não eram proprietários do imóvel quando da penhora; de Masy, que não participou da cadeia registral; e iii) falta de condição da ação em relação à ré Eliane, que nunca fora chamada a integrar a lide de embargos de terceiro. No mérito, alegam prescrição, já que os autores tiveram sentença nos embargos de terceiro transitada em julgado mais de 10 anos antes do ajuizamento da presente, e sustentam que os documentos de fls. 37, 59 e 138 provam que eles tinham ciência da penhora antes da aquisição do imóvel. Pugnam, assim, pela rejeição da pretensão autoral.

Sentença proferida às fls. 623/625, onde o magistrado julgou improcedentes os pedidos, considerando que os autores já tinham ciência das prenotações existentes sobre o imóvel por ocasião do registro da compra e venda, como certificado pelo oficial.

Apelo dos demandantes às fls.640/675, onde inicialmente sustentam que houve cerceamento de defesa, em razão do indeferimento da prova oral, motivo pelo qual deve ser anulada a sentença, e reaberta a instrução. Em seguida, reiteram os argumentos expendidos, visando a procedência dos pedidos, salientando sua boa-fé na aquisição do imóvel, e a conduta dolosa dos réus.

Contrarrazões às fls.685/706 (Eliane), 708/731 (Espólio de Masy), 740/768 (Mauro), 770/791 (André e Construtora), pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

A apelação é tempestiva e preenche os demais requisitos de admissibilidade recursais.

De início, cumpre rechaçar a tese de cerceamento de defesa alegada pelos recorrentes.

O indeferimento da prova oral requerida se deu com base no art. 370, parágrafo único, do CPC[1], ao fundamento de que ela se mostrava inútil para o deslinde da controvérsia.

Como é cediço, é poder-dever do juiz indeferir as diligências que se mostrem desnecessárias ou protelatórias, zelando, assim, pelo célere e regular andamento do feito.

Com isso, não se vislumbra *error in procedendo* com o *decisum*, já que a prova documental produzida no processo é adequada para a solução do litígio.

[1] *Art. 370 do CPC: Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.*
Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Desse modo, não há que se falar em anulação da sentença.

Em seguida, nota-se que na promessa de compra e venda celebrada com a Sra. Masy, a promitente compradora e seu marido já tinham conhecimento de que a promitente vendedora não era a proprietária do imóvel, que ainda se encontrava registrado no nome dos "antigos proprietários", Sr. Mauro e Sra. Eliane.

Assim, a transferência do bem diretamente pelo Sr. Mauro, com interveniência de sua esposa, à autora e seus filhos, serviu aos interesses de ambas as partes, que estavam cientes e anuíram com isso, ainda que essa não tenha sido a forma inicialmente imaginada para a realização do negócio.

Dessa forma, nesse aspecto, não se vislumbra vício na maneira como ocorreu a transmissão que não tenha sido provocado e confirmado pela conduta dos próprios envolvidos, que, portanto, não se desobrigam por isso, o que consequentemente afasta qualquer dever de indenizar por parte do Espólio da Sra. Masy.

Por outro lado, da leitura da escritura de compra e venda do apartamento se constata que os adquirentes também estavam cientes da existência de duas prenotações anteriores, aceitando o risco decorrente dos desdobramentos desses apontamentos, já que estes estariam excluídos da garantia contra a evicção, nos termos do art. 457[2] do CC.

Contudo, daí não se infere que eles conheciam previamente as dívidas que deram ensejo às anotações feitas posteriormente (como a que levou à expropriação do bem), ou de qualquer forma as assumiram, especialmente porque oriundas de outro Estado, e porque a documentação levantada para a celebração do contrato definitivo não sinalizava a existência de qualquer débito ou ações reais ou reipersecutórias pendentes.

[2] *Art. 457 do CC: Não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa.*

Quanto a elas, portanto, persiste a responsabilidade expressamente assumida pelo alienante, Sr. Mauro, pelos riscos da evicção, como previsto no art. 447 do CC.

No entanto, cumpre reconhecer que essa responsabilidade não se estende a Sra. Elaine, uma vez que se tratava de bem particular de seu cônjuge, e sua interveniência no ato se deu apenas em razão do regime de bens adotado no casamento, por exigência legal (art. 235, I, do CC/16 – art. 1647, I, do CC/02).

Da mesma maneira, a sociedade devedora originária do crédito que deu ensejo à execução trabalhista, ou o outro sócio devedor, terceiros em relação à compra e venda, não respondem pela evicção, mesmo que tenham sido beneficiados indiretamente com a quitação do débito obtida por meio do produto da arrematação do imóvel.

Diante disso, a hipótese é de manutenção da improcedência dos pedidos em face do segundo, terceiro, quarto e quinto réus, embora por diversos fundamentos.

Já no que concerne ao Sr. Mauro, primeiro réu, ele responde pela evicção total do bem, nos termos do art. 450 do CC.

Nesse sentido, atentando-se para a teoria da *actio nata*, a pretensão dos apelantes de reparação dos danos surge quando há a efetiva perda da propriedade do imóvel por decisão judicial e o alienante não os indeniza dos prejuízos sofridos com a evicção.

Assim, considerando que não se passaram dez anos (art. 205 do CC[3]) entre a decisão que determinou a expropriação do bem / desapossamento dos autores do imóvel, e o ajuizamento desta ação, não há que se falar em prescrição.

Sobre o prazo prescricional aplicável na hipótese, confira-se:

[3] *Art. 205, do CC: A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.*

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PERDA DO IMÓVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. EVICÇÃO TOTAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL.

1. Discute-se nos autos o prazo prescricional aplicável às ações que buscam a reparação decorrente do reconhecimento da evicção.

2. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que se aplica o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil às ações decorrentes de responsabilidade contratual, inclusive nos casos em que se busca a indenização por evicção total de imóvel adquirido por meio de contrato de compra e venda. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.895.965/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 19/10/2023.)

Ademais, mister se faz esclarecer que a rejeição dos embargos de terceiro opostos na Justiça do Trabalho pelos demandantes apenas teve o condão de conferir certeza ao fato de que a alienação do imóvel foi ineficaz em relação aos credores trabalhistas beneficiados com a medida (em razão do reconhecimento da fraude à execução, independentemente da boa-fé dos adquirentes, como consignado em um dos acórdãos ali proferidos), podendo o bem, portanto, ser objeto de excussão para a satisfação da dívida do alienante.

Diante disso, cabe ao recorrido pagar aos evictos o preço do apartamento de acordo com a avaliação feita à época em que se evenceu - o que já leva em consideração as benfeitorias realizadas até então, e afasta indenização complementar a esse título - devendo também indenizar as despesas comprovadamente feitas pelos autores com o contrato, registro imobiliário e ITBI, custas judiciais e honorários advocatícios.

Além disso, é certo que por longos anos a família teve que litigar em juízo, em diversos processos, para se manter no imóvel onde constituíram moradia, dali tendo que se retirar forçadamente após mais de uma década, o que poderia ter sido evitado se o alienante tivesse cumprido adequadamente seu dever de boa-fé e informação por ocasião da celebração da compra e venda.

Nesse cenário, é indiscutível a existência de dano moral, sendo razoável se fixar a quantia de R$15.000,00 para fins de compensação da lesão sofrida por cada um dos recorrentes.

Por fim, a pretensão de indenização dos aluguéis do imóvel onde os autores passaram a residir não merece prosperar, uma vez que ela não se insere no âmbito da garantia assumida pelo alienante.

Ante o exposto, voto no sentido de dar parcial provimento ao recurso dos apelantes, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados em face do primeiro réu, Sr. Mauro, de modo a condená-lo a pagar:

i) indenização de R$550.000,00 pelo preço do imóvel à época da evicção, com correção monetária a partir da data do desapossamento (data da imissão do arrematante no imóvel), e juros moratórios a partir do ingresso do recorrido nos autos (art. 405 do CC), observada a proporção de direitos de cada um dos recorrentes sobre o bem;

ii) indenização das despesas comprovadamente feitas pelos autores com o contrato, registro imobiliário e ITBI, atualizados desde a data do desembolso, e com juros moratórios a partir do ingresso do recorrido nos autos , tudo a ser apurado em sede de liquidação; e

iii) compensação de R$15.000,00 para cada um dos apelantes, atualizada a partir da publicação deste acórdão, e com juros a partir do ingresso do apelado nos autos.

Por consequência:

1) majoro em 2% os honorários de sucumbência devidos pelos recorrentes em prol dos advogados dos 2º, 3º, 4º e 5º réus.

2) condeno o 1º réu ao pagamento de 1/5 do valor das despesas do processo, e a honorários de 10% sobre o valor da condenação ao patrono dos recorrentes.

A responsabilidade pelo pagamento dos 4/5 restantes das despesas do processo caberá aos apelantes, por terem restado vencidos quanto aos 2º, 3º, 4º e 5º réus.

Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2024.

MARCIA FERREIRA ALVARENGA
DESEMBARGADORA RELATORA