



Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul

TJ-MS
FL. 193
0000403-46.2011.8.12.0010

5 de março de 2013

4ª Câmara Cível

Apelação - Nº 0000403-46.2011.8.12.0010 - Fátima do Sul

Relator – Exmo. Sr. Des. Paschoal Carmello Leandro

Apelante : Santa Inês Ramos

Advogado : Zbigev Antonio Borchert

Apelado : Luziel Antunes da Silva

Advogado : Rosani Dal Soto Santos

Advogado : Wagner Souza Santos

E M E N T A – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER – COMPRA E VENDA DE TERRENOS – NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO – FARTA PROVA DOCUMENTAL – ESCRITURA PÚBLICA – DESNECESSIDADE – ART. 108, CC – BOA-FÉ CONTRATUAL – DEVER DOS CONTRATANTES – RECURSO IMPROVIDO.

Se a própria lei não determina a essencialidade da escritura pública para a transferência de bens imóveis cujo valor sequer alcance 30 salários mínimos (art. 108, CC), legítima é a obrigação realizada entre as partes.

Entre os princípios a serem observados entre os contratantes, previsto no art. 422 do Código Civil, encontram-se o de probidade e boa-fé objetiva, de ordem pública, onde se impõe ao magistrado observar o comportamento leal dos contratantes nas condições em que o contrato foi firmado, o nível sociocultural destes e o momento da contratação.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao recurso.

Campo Grande, 5 de março de 2013.

Des. Paschoal Carmello Leandro - Relator



Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul

TJ-MS
FL. 194
0000403-46.2011.8.12.0010

R E L A T Ó R I O

O Sr. Des. Paschoal Carmello Leandro.

Santa Inês Ramos recorre da sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara da Comarca de Fátima do Sul, que julgou procedentes os pedidos formulados na ação declaratória c/c obrigação de fazer que lhe move Luziel Antunes da Silva, sustentando, em apertada síntese, que a sentença merece reparos, vez que fundada em mentiras, cujo objetivo era se apropriar indevidamente dos bens de pessoa idosa; que não há provas dos fatos alegados pelo apelado, sendo que jamais quis vender os três lotes à ele, mas apenas um, à filho do apelado, sendo que os pagamentos recebidos foram apenas por este único lote; que com base na confiança com que foi realizado o negócio, o apelado simulou a compra dos outros dois lotes; que o negócio jurídico realizado entre a apelante e Thiago Pinto de Oliveira, terceiro de boa-fé, é plenamente válido, devendo ser mantido.

Ao final, requer provimento ao recurso para que seja reformada a sentença, julgando-se improcedente a pretensão autoral.

Contrarrazões pugnando pelo improvimento do recurso.

V O T O

O Sr. Des. Paschoal Carmello Leandro. (Relator)

Trata-se de recurso de apelação interposto por Santa Inês Ramos contra a sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara da Comarca de Fátima do Sul, que julgou procedentes os pedidos formulados na ação declaratória c/c obrigação de fazer que lhe move Luziel Antunes da Silva, para o fim de declarar a existência e validade do negócio jurídico de compra e venda dos imóveis (lotes 08, 09 e 10, da quadra 07, do loteamento denominado Jardim O Pioneiro, matriculados sob o n. 4.985 e 5.830 do CRI local), realizado entre as partes, ocorrido em 2005, bem como condenar a ré a proceder imediatamente a transferência dos imóveis vendidos ao autor junto ao Cartório competente.

Como relatado, em suas razões sustenta a recorrente, em síntese, que não há provas dos fatos alegados pelo apelado, sendo que jamais quis vender os três lotes à ele, mas apenas um, à filho do apelado, sendo que os pagamentos recebidos foram apenas por este único lote; e que com base na confiança com que foi realizado o negócio, o apelado simulou a compra dos outros dois lotes.

A irresignação recursal não merece guarida.

Com efeito, da minuciosa análise das provas encartadas aos autos, extrai-se que o requerente, ora recorrido, é, de fato, o legítimo proprietário dos imóveis objetos da presente demanda.

Os documentos de f. 25-40 não deixam dúvidas de que o recorrido foi quem efetuou o pagamento dos impostos em atraso que recaiam sobre os três lotes, sendo que tal pagamento data do ano de 2005, período em que alega ter realizado o negócio jurídico com a recorrente. É certo, ainda, que desde então vem efetuado rigorosamente a quitação dos tributos municipais incidentes sobre os mencionados imóveis.



Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul

TJ-MS
FL. 195

0000403-46.2011.8.12.0010

Às f. 23-24 constam ainda comprovantes de depósitos bancários em favor da recorrente nos valores de R\$ 1.100,00 e R\$ 400,00, realizados em janeiro e fevereiro do ano de 2005, sendo certo que em nenhum momento negou a apelante o recebimento de tais valores.

De igual modo, como bem consignou a douta magistrada prolatora do feito, de todos os testemunhos colhidos no feito, aliados às provas documentais trazidas pelo requerente, tem-se que este “*é o legítimo proprietário dos imóveis desde 2005, sempre exercendo a posse de boa-fé sobre determinados bens, pagando preço justo à época por tais imóveis, tendo em vista a desvalorização anterior daquela região. Ainda, as partes são capazes, o objeto é lícito, possível e determinado, bem como a lei define tal negociação, preenchendo-se assim todo o contido no art. 104, CC, para a validade do negócio jurídico.*”

Por outro lado, o fato do negócio ter sido realizado verbalmente não possui o condão de desconstituí-lo, vez que a própria lei não determina a essencialidade da escritura pública para a transferência de bens imóveis cujo valor sequer alcance 30 salários mínimos (art. 108, CC), como é o caso dos autos, motivo pelo qual é legítima a obrigação realizada.

Ademais, sabe-se que entre os princípios a serem observados entre os contratantes, previsto no art. 422 do Código Civil, encontram-se o de probidade e boa-fé objetiva, de ordem pública, onde se impõe ao magistrado observar o comportamento leal dos contratantes nas condições em que o contrato foi firmado, o nível sociocultural destes e o momento da contratação.

Sobre o princípio da boa-fé objetiva leciona Nelson Nery Júnior:

“A boa-fé objetiva impõe ao contratante um padrão de conduta de modo que deve agir como um ser humano reto, vale dizer, com probidade, honestidade e lealdade. Assim, reputa-se celebrado o contrato com todos esses atributos que decorrem da boa-fé objetiva. Daí a razão pela qual o juiz, ao julgar a demanda na qual se discuta a relação contratual, deve dar por pressuposta a regra jurídica (lei, fonte de direito, regra jurídica criadora de direitos e de obrigações (...))” (Código Civil Comentado, 6ª ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, pag. 506).

Não se pode admitir o comportamento contraditório entre os contratantes, pois “a boa-fé é embasada na confiança que envolve os sujeitos da relação jurídica, e compõe-se de uma regra de conduta, socialmente indicada, cuja paradigma é construído por padrões de correção, lisura e honestidade, inseridos na consciência do homem médio comum.” (TJRS-Apelação Cível n. 70014143564, Rel. Des. Pedro Celso Dal Prá, j. 27.4.2006).

No caso em comento, tem-se que o recorrido em todo o momento guardou a boa-fé, embasado na confiança que envolvia os sujeitos da relação, já que a recorrente é sua tia, aliado ao fato de ser pessoa de origem humilde, razão pela qual não poderia imaginar que após ter realizado sua parte na obrigação contratual, aquela se negaria a transferir os bens imóveis para seu nome.

Sendo assim, a manutenção da sentença recorrida é medida que se impõe.



Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul

TJ-MS
FL. 196
0000403-46.2011.8.12.0010

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento.

D E C I S ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO
RECURSO.

Presidência do Exmo. Sr. Des. Dorival Renato Pavan
Relator, o Exmo. Sr. Des. Paschoal Carmello Leandro.
Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Des. Paschoal
Carmello Leandro, Des. Dorival Renato Pavan e Des. Claudionor Miguel Absso Duarte.

Campo Grande, 05 de março de 2013.

apa