



Vistos.

I - RELATÓRIO

Estaleiro Naveship Ltda., já qualificada na inicial, ajuizou Ação de Anulação de Ato Jurídico, contra **Narciso Empreendimentos e Participações Ltda.**, também qualificada, alegando ter adquirido do réu vinte e quatro imóveis – lotes –, por meio de contrato particular de compra e venda, em 23/03/2006, pelo valor de R\$ 1.275,000,00. Argumentou que o réu prometeu que as obras do loteamento estariam concluídas até o dia 15/04/2004, bem como que procederia à transferência dos imóveis livres e desembaraçados. Relatou que após escriturados os imóveis descobriu que o Ministério Público Federal ajuizara ação contra a ré, fundado em embargos lavrados pelo IBAMA, cuja pretensão principal era determinar aos réus que promovessem a recuperação da área de preservação ambiental, retirando aterro, construções e benfeitorias. Aduziu que quando o réu vendeu os imóveis o loteamento estava embargado, o que os tornaram indisponíveis. Sustentou que a ré agiu com dolo por ter omitido ao autor os embargos realizados pelo IBAMA e, caso tivesse ciência desse fato, não teria realizado o negócio. Disse que as despesas decorrentes dos emolumentos e taxas cartorárias deverão ser ressarcidas. Pediu a procedência do pedido para declarar a anulação das escrituras públicas celebradas entre as partes, e condenar o réu ao pagamento de R\$ 1.296.068,04, acrescidos de juros e corrigido monetariamente. Requereu a inversão do ônus da prova, fls. 02/23.

Em audiência de conciliação, essa resultou inexitosa, fl. 275.

Citado, o réu contestou, fls. 277/289. Alegou, preliminarmente, ilegitimidade passiva, pois, apesar de ser a proprietária do imóvel, a responsável pelo cumprimento das providências administrativas decorrentes do loteamento é a Incorporadora Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda., contratada para construir a infra-estrutura do loteamento. Defendeu a denúncia à lide da Incorporadora Nove de Julho, alegando que era essa quem deveria liberar e implementar o empreendimento, portanto, responsável pela satisfação das questões administrativas. No mérito, asseverou que a gerência executiva do IBAMA em Santa Catarina decidiu fosse direcionado o pedido de licenciamento ao órgão estadual, o que foi realizado, tendo o pedido de licença ambiental prévia sido deferido. Disse que o órgão municipal responsável pelo meio ambiente também aprovou a execução do loteamento. Aduziu que foi o escritório do IBAMA em Itajaí que desencadeou processo de restrição ao loteamento, que não alcançou a área vendida à autora. Argüiu que os fatos que embaraçaram a continuidade do loteamento acarretaram a isenção de responsabilidade da ré, por se tratarem de força maior. Requereu o acolhimento da preliminar, ou, em não sendo, fosse admitida a denúncia à lide. Pediu a improcedência da ação.

Houve réplica, fls. 360/380, na qual foi requerida a antecipação da tutela para determinar ao réu que deposite em juízo o valor de R\$ R\$ 1.296.068,04.

Em audiência, fl. 447, afastada a preliminar de ilegitimidade passiva e não acolhida a denúncia à lide. Ouvidas as testemunhas e tomado depoimento pessoal, fls. 448/454.

As partes apresentaram memoriais, fls. 456/464 e 466//473.

É o relatório do necessário.

Fundamento e decidido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Endereço: Av. Prefeito José Juvenal Mafra, 498, Centro - CEP 88.375-000, Navegantes-SC - E-mail: nvtuni@tj.sc.gov.br



A empresa autora pretende a anulação de ato jurídico em face de, segundo alegou, vício de consentimento que maculou negócio de compra e venda firmado com a demandada. Nesse passo, cumpre analisar tais alegações sob a ótica do art. 333, I, do Código de Processo Civil, o qual estabelece que o ônus da prova incumbe ao autor quanto ao fato constitutivo do seu direito.

As partes firmaram contrato particular de compromisso de compra e venda de 24 lotes no Loteamento Terras de Navegantes, em 23/03/2006, fls. 35/38. A efetiva transferência dos imóveis transacionados foi realizada em 12/04/2006, conforme comprovam as escrituras públicas de compra de venda e registros de imóveis às fl. 39/126.

O Relatório de fiscalização elaborado pelo escritório regional de Itajaí, do instituto brasileiro do meio ambiente e dos recursos naturais renováveis (IBAMA), afirma que a autora foi notificada para apresentação de todos os documentos e projetos pertinentes à obra relativa ao loteamento, tendo sido solicitada a paralisação das atividades no local – embargo nº 0279887/C – até análise dos documentos e parecer, fls. 206/207. Esses fatos ocorreram em 06/01/2006. Posteriormente houve outro embargo proibindo qualquer atividade sobre a área de 6,75 hectares da obra, que se deu em 09/02/06, de acordo com o documento da fl. 213.

A divisão de controle e fiscalização (DICO), do escritório regional de Itajaí do IBAMA, realizou comunicação de crime praticado contra o meio ambiente cuja autuada foi a empresa Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fl. 212). Tais fatos levantados pelos procedimentos realizados pelo IBAMA levaram o Ministério Público Federal a ajuizar Ação Civil Pública contra a empresa responsável pelas obras, Nove de Julho Empreendimentos imobiliários Ltda., a empresa ré, a Fundação de Meio Ambiente – FATMA e o Município de Navegantes.

Como se verifica, os embargos à obra realizada na área comercializada pelo demandado ocorreram em momento anterior à venda de lotes para a autora. Os embargos foram efetivados em 06/01/2006 e em 09/02/06, e as tratativas da compra e venda dos lotes iniciaram em 23/03/2006 e finalizaram em 12/04/2006, com a transferência dos imóveis. A empresa ré foi cientificada dos embargos ao loteamento (fl. 216) muito antes da assinatura do contrato de compra e venda levado a efeito com a autora.

Dessa forma, tem-se que os imóveis adquiridos pela parte autora não poderão ser utilizados para o fim a que se destinavam – construção de residências para os funcionários da autora. O investimento buscava reduzir custos havidos em decorrência da recente instalação da autora na cidade para desenvolver sua atividade econômica. A comprovar tal alegação foi juntado nos autos os contratos de locação de imóveis para moradia dos administradores da sociedade empresária autora, fls. 250/256 e 257/265.

Salienta-se que em momento algum a requerida argumenta no sentido de afastar a validade ou a eficácia dos embargos do IBAMA. Assim, por não haver prova em contrário, cujo ônus incumbe ao réu, conforme art. 333,II, do CPC, têm-se que os embargos ainda produzem efeitos.

Assim, a autora demonstrou que se tivesse conhecimento do embargo não teria realizado o negócio de compra e venda. Veja-se que a não realização da transação é presumida, pois, logicamente, uma pessoa (física ou jurídica) não compraria imóvel cujo direito inerente à propriedade (uso, gozo e fruição) não seria plenamente disponível, e no caso concreto, verifica-se que o bem não pode sofrer alterações. Ainda há a possibilidade de a ré ser obrigada a promover a recuperação ambiental da área considerada pelo IBAMA como de preservação permanente.



Dessa forma, tenho que a autora obteve êxito em comprovado os fatos constitutivos do seu direito, na forma do art. 333, I, do CPC.

Por outro lado, não demonstrou a requerida, sequer alegou, que tenha levado ao conhecimento da autora o fato de que a área negociada estava embargada pelo órgão federal, o que causou prejuízo à demandante e benefício à primeira. Assim, ante a inércia da empresa demandada, tem-se motivo ensejador da anulação do negócio jurídico. O amparo para tanto encontra-se no art. 147 do Código Civil, o qual estabelece que:

"Nos negócios jurídicos bilaterais, o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela o negócio não se teria celebrado."

Traz-se à baila, por oportuno e também como razão de decidir, o seguinte comentário ao art. 147 do CC:

"O silêncio é reconhecido como uma das formas de manifestação da vontade, conforme as circunstâncias, e, também, tem significado quando configura comportamento ilícito.

O dolo pode caracterizar-se tanto por comportamento comissivo como omissivo. Nesse caso, em geral, a conduta dolosa se dá por *reticência*, mas tal só apresenta relevância quando existir o dever de informar; esse comportamento é o esperado e, por isso, segundo Manoel A. Domingues de Andrade, 'o que decide neste capítulo são os ditames da boa-fé na contratação, mas não deve passar despercebido que cada estipulante tem os seus próprios interesses salvaguardados'" (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Coord. Min. Cezar Peluzo. Barueri, SP: Manole, 2008. 2ª ed. Pág. 117)

Ainda, de acordo com Ruy Rosado de Aguiar Júnior, podemos definir boa-fé como um:

"princípio geral de Direito, segundo o qual todos devem comportar-se de acordo com um padrão ético de confiança e lealdade. Gera deveres secundários de conduta que impõem às partes comportamentos necessários, ainda que não previstos expressamente nos contratos, que devem ser obedecidos a fim de permitir a realização das justas expectativas surgidas em razão da celebração e da execução da avença" (Aguiar Júnior, Ruy Rosado de. A Boa-fé na Relação de Consumo, artigo publicado na Revista de Direito do Consumidor, v. 14)

Nessa linha de raciocínio, resta evidenciado que sobre o demandado recaía o dever de informar a parte autora do embargo, ou melhor, de qualquer restrição em relação aos bens adquiridos, pois havia se comprometido contratualmente a transferi-los totalmente livres e desimpedidos. Acima disso, a omissão configurou verdadeiro atentado contra o dever de proceder conforme os ditames da boa-fé. A esse respeito o art. 422 do Código Civil estabelece que: "Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé."



O dispositivo legal citado prescreve que os princípios de probidade e boa-fé devem ser observados na conclusão e execução do contrato, e embora não expresse, esses princípios também devem imperar na formação dos contratos.

No que tange à defesa da ré, no sentido de que ocorreu força maior, não subsiste. O dispositivo que prevê a isenção da obrigação de indenizar em caso de força maior assenta o seguinte:

"Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir."

Veja-se que para a exclusão da responsabilidade do réu, no caso concreto, seria imperioso demonstrar-se a inevitabilidade, ou seja, a impossibilidade de evitar o caso fortuito pelas forças humanas. Ocorre que o embargo do IBAMA foi levado a efeito antes de firmado o negócio de compra e venda e por isso poderia ter sido evitado. O fato, em que pese não ter ocorrido por culpa do réu, não foi superveniente.

Nesse sentido aponta a jurisprudência do STJ:

"Não pode ser acolhida a alegação de força maior quando o fato alegado para justificá-la ocorreu bem antes da obrigação contratual ser assumida, como apurado nas instâncias ordinárias." (STJ, REsp n. 637.454, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 17.02.2005).

Anota-se que ao caso não deve aplicado o Código de Defesa do Consumidor, pois apesar de a pessoa jurídica poder ser considerada consumidora, de acordo com a lei, deverá ser reconhecida sua vulnerabilidade no mercado de consumo. Ocorre que o CDC, em seu art. 4º, I, associa o conceito de vulnerabilidade ao de consumidor, pressupondo que este é vulnerável não só do ponto de vista econômico, mas também do ponto de vista técnico e jurídico. Destarte, como não se vislumbra tais características na empresa autora, resta desautorizada a utilização do CDC para defesa da autora.

Relativamente aos valores despendidos pela autora para custear as despesas de cartório para confecção das escrituras, registro dessas no cartório de imóveis, os emolumentos e taxas, tudo havido por conta da transação negocial, devem ser ressarcidos. Tais valores se encontram devidamente discriminados nos documentos das fls. 128/134.

Por fim, cumpre examinar o pedido de antecipação da tutela requerido pela parte autora para determinar à ré que deposite o valor objeto do pedido de ressarcimento.

Para concessão da antecipação da tutela necessário existir prova inequívoca que convença da verossimilhança da alegação, e no caso em apreço há tal prova, tanto que a resolução do mérito é pela procedência dos pedidos da parte autora. É que após a cognição exauriente existem elementos suficientes a fim de proporcionar, com juízo de certeza, a formação de convicção em favor da pretensão da empresa autora.

Todavia, é imperioso que também seja comprovada a existência de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu. Em relação a tais requisitos, exigidos pelo art. 273 do CPC, não logrou êxito a autora em demonstrar um ou outro.

Aliás, argumentou que o receio de dano irreparável se justifica pelo fato



de que a demora na prestação jurisdicional poderá acarretar em execução frustrada, pois a demandada teria a possibilidade de esvaziar seu patrimônio. Não prospera a alegação, pois não trouxe a demandante qualquer prova que a sustente. O mesmo ocorre em relação ao argumento de que não é possível verificar se o capital social da empresa ré possui capacidade de suportar a restituição.

Assim, indemonstrado o fundado receio de dano irreparável, improcede o pedido de antecipação da tutela.

III – DECISÃO

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos da petição inicial, com fundamento no art. 269, I, do Código de Processo Civil, para DECLARAR anuladas as escrituras públicas celebradas entre as partes, e CONDENAR a ré ao pagamento de R\$ 1.296.068,04, (hum milhão duzentos e noventa e seis mil, sessenta e oito reais e quatro centavos).

O valor deverá ser corrigido monetariamente pelo INPC/IBGE (Provimento nº 13/95, da CGJ), a partir da data em que ocorreram os pagamentos, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados da data da citação.

Em face da sucumbência, condeno a demandada ao pagamento das despesas processuais e os honorários advocatícios devidos à parte *ex adversa*, fixados esses em 10% sobre o valor da condenação, considerando-se o disposto no art. 20, parágrafo 3º, do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.
Navegantes, 11 de novembro de 2008.

José Aranha Pacheco
Juiz Substituto **Autos nº 135.07.004465-5**

Ação: Anulação de Ato Jurídico/Ordinário

Requerente: Estaleiro Naveship Ltda

Requerido: Narciso Empreendimentos e Participações Ltda.

Vistos.

I - RELATÓRIO

Estaleiro Naveship Ltda., já qualificada na inicial, ajuizou Ação de Anulação de Ato Jurídico, contra **Narciso Empreendimentos e Participações Ltda.**, também qualificada, alegando ter adquirido do réu vinte e quatro imóveis – lotes –, por meio de contrato particular de compra e venda, em 23/03/2006, pelo valor de R\$ 1.275,000,00. Argumentou que o réu prometeu que as obras do loteamento estariam concluídas até o dia 15/04/2004, bem como que procederia à transferência dos imóveis livres e desembaraçados. Relatou que após escriturados os imóveis descobriu que o Ministério Público Federal ajuizara ação contra a ré, fundado em embargos lavrados pelo IBAMA, cuja pretensão principal era determinar aos réus que promovessem a recuperação da área de preservação ambiental, retirando aterro, construções e benfeitorias. Aduziu que quando o réu vendeu os imóveis o loteamento estava embargado, o que os tornaram indisponíveis. Sustentou que a ré agiu com dolo por ter omitido

Endereço: Av. Prefeito José Juvenal Mafra, 498, Centro - CEP 88.375-000, Navegantes-SC - E-mail: nvtuni@tj.sc.gov.br



ao autor os embargos realizados pelo IBAMA e, caso tivesse ciência desse fato, não teria realizado o negócio. Disse que as despesas decorrentes dos emolumentos e taxas cartorárias deverão ser ressarcidas. Pediu a procedência do pedido para declarar a anulação das escrituras públicas celebradas entre as partes, e condenar o réu ao pagamento de R\$ 1.296.068,04, acrescidos de juros e corrigido monetariamente. Requereu a inversão do ônus da prova, fls. 02/23.

Em audiência de conciliação, essa resultou inexitosa, fl. 275.

Citado, o réu contestou, fls. 277/289. Alegou, preliminarmente, ilegitimidade passiva, pois, apesar de ser a proprietária do imóvel, a responsável pelo cumprimento das providências administrativas decorrentes do loteamento é a Incorporadora Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda., contratada para construir a infra-estrutura do loteamento. Defendeu a denúncia à lide da Incorporadora Nove de Julho, alegando que era essa quem deveria liberar e implementar o empreendimento, portanto, responsável pela satisfação das questões administrativas. No mérito, asseverou que a gerência executiva do IBAMA em Santa Catarina decidiu fosse direcionado o pedido de licenciamento ao órgão estadual, o que foi realizado, tendo o pedido de licença ambiental prévia sido deferido. Disse que o órgão municipal responsável pelo meio ambiente também aprovou a execução do loteamento. Aduziu que foi o escritório do IBAMA em Itajaí que desencadeou processo de restrição ao loteamento, que não alcançou a área vendida à autora. Argüiu que os fatos que embaraçaram a continuidade do loteamento acarretaram a isenção de responsabilidade da ré, por se tratarem de força maior. Requereu o acolhimento da preliminar, ou, em não sendo, fosse admitida a denúncia à lide. Pediu a improcedência da ação.

Houve réplica, fls. 360/380, na qual foi requerida a antecipação da tutela para determinar ao réu que deposite em juízo o valor de R\$ R\$ 1.296.068,04.

Em audiência, fl. 447, afastada a preliminar de ilegitimidade passiva e não acolhida a denúncia à lide. Ouvidas as testemunhas e tomado depoimento pessoal, fls. 448/454.

As partes apresentaram memoriais, fls. 456/464 e 466//473.

É o relatório do necessário.

Fundamento e decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A empresa autora pretende a anulação de ato jurídico em face de, segundo alegou, vício de consentimento que maculou negócio de compra e venda firmado com a demandada. Nesse passo, cumpre analisar tais alegações sob a ótica do art. 333, I, do Código de Processo Civil, o qual estabelece que o ônus da prova incumbe ao autor quanto ao fato constitutivo do seu direito.

As partes firmaram contrato particular de compromisso de compra e venda de 24 lotes no Loteamento Terras de Navegantes, em 23/03/2006, fls. 35/38. A efetiva transferência dos imóveis transacionados foi realizada em 12/04/2006, conforme comprovam as escrituras públicas de compra de venda e registros de imóveis às fl. 39/126.

O Relatório de fiscalização elaborado pelo escritório regional de Itajaí, do instituto brasileiro do meio ambiente e dos recursos naturais renováveis (IBAMA), afirma que a autora foi notificada para apresentação de todos os documentos e projetos pertinentes à obra relativa ao loteamento, tendo sido solicitada a paralisação das atividades no local – embargo nº 0279887/C – até análise dos documentos e parecer, fls. 206/207. Esses fatos ocorreram em 06/01/2006. Posteriormente houve outro embargo proibindo qualquer atividade



sobre a área de 6,75 hectares da obra, que se deu em 09/02/06, de acordo com o documento da fl. 213.

A divisão de controle e fiscalização (DICOF), do escritório regional de Itajaí do IBAMA, realizou comunicação de crime praticado contra o meio ambiente cuja autuada foi a empresa Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fl. 212). Tais fatos levantados pelos procedimentos realizados pelo IBAMA levaram o Ministério Público Federal a ajuizar Ação Civil Pública contra a empresa responsável pelas obras, Nove de Julho Empreendimentos imobiliários Ltda., a empresa ré, a Fundação de Meio Ambiente – FATMA e o Município de Navegantes.

Como se verifica, os embargos à obra realizada na área comercializada pelo demandado ocorreram em momento anterior à venda de lotes para a autora. Os embargos foram efetivados em 06/01/2006 e em 09/02/06, e as tratativas da compra e venda dos lotes iniciaram em 23/03/2006 e finalizaram em 12/04/2006, com a transferência dos imóveis. A empresa ré foi cientificada dos embargos ao loteamento (fl. 216) muito antes da assinatura do contrato de compra e venda levado a efeito com a autora.

Dessa forma, tem-se que os imóveis adquiridos pela parte autora não poderão ser utilizados para o fim a que se destinavam – construção de residências para os funcionários da autora. O investimento buscava reduzir custos havidos em decorrência da recente instalação da autora na cidade para desenvolver sua atividade econômica. A comprovar tal alegação foi juntado nos autos os contratos de locação de imóveis para moradia dos administradores da sociedade empresária autora, fls. 250/256 e 257/265.

Salienta-se que em momento algum a requerida argumenta no sentido de afastar a validade ou a eficácia dos embargos do IBAMA. Assim, por não haver prova em contrário, cujo ônus incumbe ao réu, conforme art. 333,II, do CPC, têm-se que os embargos ainda produzem efeitos.

Assim, a autora demonstrou que se tivesse conhecimento do embargo não teria realizado o negócio de compra e venda. Veja-se que a não realização da transação é presumida, pois, logicamente, uma pessoa (física ou jurídica) não compraria imóvel cujo direito inerente à propriedade (uso, gozo e fruição) não seria plenamente disponível, e no caso concreto, verifica-se que o bem não pode sofrer alterações. Ainda há a possibilidade de a ré ser obrigada a promover a recuperação ambiental da área considerada pelo IBAMA como de preservação permanente.

Dessa forma, tenho que a autora obteve êxito em comprovado os fatos constitutivos do seu direito, na forma do art. 333, I, do CPC.

Por outro lado, não demonstrou a requerida, sequer alegou, que tenha levado ao conhecimento da autora o fato de que a área negociada estava embargada pelo órgão federal, o que causou prejuízo à demandante e benefício à primeira. Assim, ante a inércia da empresa demandada, tem-se motivo ensejador da anulação do negócio jurídico. O amparo para tanto encontra-se no art. 147 do Código Civil, o qual estabelece que:

"Nos negócios jurídicos bilaterais, o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela o negócio não se teria celebrado."

Traz-se à baila, por oportuno e também como razão de decidir, o seguinte comentário ao art. 147 do CC:

Endereço: Av. Prefeito José Juvenal Mafra, 498, Centro - CEP 88.375-000, Navegantes-SC - E-mail: nvtuni@tj.sc.gov.br



"O silêncio é reconhecido como uma das formas de manifestação da vontade, conforme as circunstâncias, e, também, tem significado quando configura comportamento ilícito.

O dolo pode caracterizar-se tanto por comportamento comissivo como omissivo. Nesse caso, em geral, a conduta dolosa se dá por *reticência*, mas tal só apresenta relevância quando existir o dever de informar; esse comportamento é o esperado e, por isso, segundo Manoel A. Domingues de Andrade, 'o que decide neste capítulo são os ditames da boa-fé na contratação, mas não deve passar despercebido que cada estipulante tem os seus próprios interesses salvaguardados'" (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Coord. Min. Cezar Peluzo. Barueri, SP: Manole, 2008. 2ª ed. Pág. 117)

Ainda, de acordo com Ruy Rosado de Aguiar Júnior, podemos definir boa-fé como um:

"princípio geral de Direito, segundo o qual todos devem comportar-se de acordo com um padrão ético de confiança e lealdade. Gera deveres secundários de conduta que impõem às partes comportamentos necessários, ainda que não previstos expressamente nos contratos, que devem ser obedecidos a fim de permitir a realização das justas expectativas surgidas em razão da celebração e da execução da avença" (Aguiar Júnior, Ruy Rosado de. A Boa-fé na Relação de Consumo, artigo publicado na Revista de Direito do Consumidor, v. 14).

Nessa linha de raciocínio, resta evidenciado que sobre o demandado recaía o dever de informar a parte autora do embargo, ou melhor, de qualquer restrição em relação aos bens adquiridos, pois havia se comprometido contratualmente a transferi-los totalmente livres e desimpedidos. Acima disso, a omissão configurou verdadeiro atentado contra o dever de proceder conforme os ditames da boa-fé. A esse respeito o art. 422 do Código Civil estabelece que: "Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé."

O dispositivo legal citado prescreve que os princípios de probidade e boa-fé devem ser observados na conclusão e execução do contrato, e embora não expreso, esses princípios também devem imperar na formação dos contratos.

No que tange à defesa da ré, no sentido de que ocorreu força maior, não subsiste. O dispositivo que prevê a isenção da obrigação de indenizar em caso de força maior assenta o seguinte:

"Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir."

Veja-se que para a exclusão da responsabilidade do réu, no caso concreto, seria imperioso demonstrar-se a inevitabilidade, ou seja, a impossibilidade de evitar o caso fortuito pelas forças humanas. Ocorre que o embargo do IBAMA foi levado a efeito antes de firmado o negócio de compra e venda e por isso poderia ter sido evitado. O fato, em que

Endereço: Av. Prefeito José Juvenal Mafra, 498, Centro - CEP 88.375-000, Navegantes-SC - E-mail: nvtuni@tj.sc.gov.br



pese não ter ocorrido por culpa do réu, não foi superveniente.

Nesse sentido aponta a jurisprudência do STJ:

"Não pode ser acolhida a alegação de força maior quando o fato alegado para justificá-la ocorreu bem antes da obrigação contratual ser assumida, como apurado nas instâncias ordinárias." (STJ, REsp n. 637.454, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 17.02.2005).

Anota-se que ao caso não deve aplicado o Código de Defesa do Consumidor, pois apesar de a pessoa jurídica poder ser considerada consumidora, de acordo com a lei, deverá ser reconhecida sua vulnerabilidade no mercado de consumo. Ocorre que o CDC, em seu art. 4º, I, associa o conceito de vulnerabilidade ao de consumidor, pressupondo que este é vulnerável não só do ponto de vista econômico, mas também do ponto de vista técnico e jurídico. Destarte, como não se vislumbra tais características na empresa autora, resta desautorizada a utilização do CDC para defesa da autora.

Relativamente aos valores despendidos pela autora para custear as despesas de cartório para confecção das escrituras, registro dessas no cartório de imóveis, os emolumentos e taxas, tudo havido por conta da transação negocial, devem ser ressarcidos. Tais valores se encontram devidamente discriminados nos documentos das fls. 128/134.

Por fim, cumpre examinar o pedido de antecipação da tutela requerido pela parte autora para determinar à ré que deposite o valor objeto do pedido de ressarcimento.

Para concessão da antecipação da tutela necessário existir prova inequívoca que convença da verossimilhança da alegação, e no caso em apreço há tal prova, tanto que a resolução do mérito é pela procedência dos pedidos da parte autora. É que após a cognição exauriente existem elementos suficientes a fim de proporcionar, com juízo de certeza, a formação de convicção em favor da pretensão da empresa autora.

Todavia, é imperioso que também seja comprovada a existência de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu. Em relação a tais requisitos, exigidos pelo art. 273 do CPC, não logrou êxito a autora em demonstrar um ou outro.

Aliás, argumentou que o receio de dano irreparável se justifica pelo fato de que a demora na prestação jurisdicional poderá acarretar em execução frustrada, pois a demandada teria a possibilidade de esvaziar seu patrimônio. Não prospera a alegação, pois não trouxe a demandante qualquer prova que a sustente. O mesmo ocorre em relação ao argumento de que não é possível verificar se o capital social da empresa ré possui capacidade de suportar a restituição.

Assim, indemonstrado o fundado receio de dano irreparável, improcede o pedido de antecipação da tutela.

III – DECISÃO

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos da petição inicial, com fundamento no art. 269, I, do Código de Processo Civil, para **DECLARAR** anuladas as escrituras públicas celebradas entre as partes, e **CONDENAR** a ré ao pagamento de R\$ 1.296.068,04, (hum milhão duzentos e noventa e seis mil, sessenta e oito reais e quatro centavos).

O valor deverá ser corrigido monetariamente pelo INPC/IBGE (Provimento nº 13/95, da CGJ), a partir da data em que ocorreram os pagamentos, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados da data da citação.

Endereço: Av. Prefeito José Juvenal Mafra, 498, Centro - CEP 88.375-000, Navegantes-SC - E-mail: nvtuni@tj.sc.gov.br



Em face da sucumbência, condeno a demandada ao pagamento das despesas processuais e os honorários advocatícios devidos à parte *ex adversa*, fixados esses em 10% sobre o valor da condenação, considerando-se o disposto no art. 20, parágrafo 3º, do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.
Navegantes (SC), 12 de novembro de 2008.

José Aranha Pacheco
Juiz Substituto