



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Apelação Cível n. 2009.005843-1, de Navegantes

Relator: Des. Luiz Fernando Boller

APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO C/C. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES.

PEÇA DE COMPLEMENTAÇÃO DAS RAZÕES RECURSAIS. INADMISSIBILIDADE, ANTE A PRECLUSÃO CONSUMATIVA.

PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM E DENUNCIAÇÃO DA LIDE. INDEFERIMENTO MOTIVADO DO PEDIDO DE INTERVENÇÃO DE TERCEIRO QUANDO DA REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO, POR INCABÍVEL À ESPÉCIE. PRONUNCIAMENTO QUE NÃO FOI ALVO DE IMPUGNAÇÃO A TEMPO E MODO OPORTUNOS (ART. 523, § 3º, DO CPC). MATÉRIA PRECLUSA DIANTE DO QUE ESTABELECE O ART. 473 DO MESMO CÓDICE. INVIABILIDADE DE SE REDISCUTIR A QUESTÃO. RÉU/APELANTE QUE, NA CONDIÇÃO DE TITULAR DO DOMÍNIO, CONTRATOU COM O AUTOR/APELADO A ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS. PACTO CUJA VALIDADE CONSTITUI OBJETO DA CONTROVÉRSIA. PERTINÊNCIA SUBJETIVA CARACTERIZADA. PREJUDICIAL AFASTADA.

MÉRITO: COMPRA E VENDA DE VÁRIOS TERRENOS INTEGRANTES DE LOTEAMENTO ALVO DE EMBARGO AMBIENTAL EFETIVADO, MAS, PORÉM, AINDA NÃO AVERBADO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO INFORMADA PELO VENDEDOR. RELEVÂNCIA DA OMISSÃO, POR IMPLICAR DESCONHECIMENTO, PELO ADQUIRENTE, ACERCA DA REAL SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS, SEM O QUE O NEGÓCIO NÃO TERIA SIDO EFETIVADO, VISTO QUE A RESTRIÇÃO INVIABILIZA A DESTINAÇÃO ALMEJADA. VÍCIO DE CONSENTIMENTO CONFIGURADO, NA MODALIDADE DE DOLO NEGATIVO (ART. 147 DO CÓDIGO CIVIL/02). ACERTO DA SOLUÇÃO APLICADA PELO JUÍZO DE 1º GRAU, NO SENTIDO DE ANULAR A AVENÇA CONTRATADA, ORDENANDO O RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE, POR MEIO DA DEVOLUÇÃO



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR/APELADO.
RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

"Age com dolo ou culpa grave o contratante que, intencionalmente, omite informações desfavoráveis a respeito do bem que pretende alienar, de modo a viciar a declaração de vontade do adquirente, ensejando, assim, a anulação do pacto, com o inafastável retorno das partes ao status quo ante à sua celebração. [...]" (Embargos Infringentes nº 2001.023080-1, da Capital, rel.: Des. José Volpato de Souza, j. 10/03/2004).

"Pelos princípios da boa-fé objetiva e da eticidade, constitui omissão dolosa - negligência - o réu deixar de informar ao autor sobre questões essenciais ao negócio jurídico, que se fossem conhecidas pelo autor, este não o celebraria.

Anula-se negócio jurídico em que uma das partes se aproveita dolosamente da ignorância alheia, objetivando obter lucro fácil" (AC nº 2008.030793-9, de Otacílio Costa, rel.: Des. Monteiro Rocha, j. 09/10/2008).

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2009.005843-1, da comarca de Navegantes (1ª Vara Cível), em que é apelante Narciso Empreendimentos e Participações Ltda., e apelada Estaleiro Navship Ltda.:

A Quarta Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Victor Ferreira, com voto, e dele participou o Excelentíssimo Senhor Desembargador Substituto Jorge Luís Costa Beber.

Florianópolis, 11 de abril de 2013.

Luiz Fernando Boller
RELATOR



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

RELATÓRIO

Cuida-se de apelação cível interposta por Narciso Empreendimentos e Participações Ltda., contra sentença prolatada pelo juízo da 1ª Vara Cível da comarca de Navegantes, que nos autos da ação de Anulação de Ato Jurídico c/c. Restituição de Valores nº 135.07.004465-5 (disponível em <<http://esaj.tjsc.jus.br/cpo/pg/search.do?jsessionid=BEE440BA6C5C800AEAC371ADE7FFD9B0.cpo2?paginaConsulta=1&localPesquisa.cdLocal=135&cbPesquisa=NUMPROC&tipoNuProcesso=SAJ&numeroDigitoAnoUnificado=&foroNumeroUnificado=&dePesquisaNuUnificado=&dePesquisa=135070044655>>, acesso nesta data), ajuizada pelo Estaleiro Navship Ltda., julgou procedentes os pedidos formulados na exordial, anulando o negócio jurídico objeto da controvérsia, e condenando a empresa ré à devolução dos valores recebidos, corrigidos monetariamente pelo INPC desde o pagamento efetuado pela demandante, e acrescidos dos juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, a contar da citação, impondo-lhe, ainda, a responsabilidade pelo pagamento das custas processuais, e dos honorários advocatícios sucumbenciais, fixados no equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (fls. 475/481).

Malcontente, o réu/apelante sustenta, preliminarmente, estar caracterizada a prejudicial de ilegitimidade passiva *ad causam, pari passu* em que reclama pela efetivação da denúncia da lide em relação à empresa Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda., justificando ser esta a responsável pela obras de instalação do loteamento Terras de Navegantes - que compreende os terrenos adquiridos pelo Estaleiro Navship Ltda. -, de maneira que as reclamações pelos inconvenientes provindos da impossibilidade de ocupação das respectivas áreas devem ser contra ele direcionadas.

No mérito, alega o desacerto do decisório objurgado, avultando que o negócio jurídico impugnado seria plenamente válido, dizendo ter cumprido sua parte no pactuado, outorgando escritura pública de compra e venda dos imóveis ao autor/apelado, providenciando, igualmente - através de parceria com a Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda. -, as obras de instalação do



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

loteamento após a sua aprovação pela municipalidade, não tendo havido omissão quanto ao aviso acerca da existência de embargo efetivado pelo IBAMA-Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, por supostamente tratar-se de área de preservação permanente, visto que desconhecia esta circunstância, até mesmo porque havia licença ambiental emitida pela FATMA-Fundação do Meio Ambiente, tornando despropositada a intervenção do órgão ambiental federal.

No mais, sobressaiu não ter sido provada pelo estaleiro autor a destinação que pretendia dar aos lotes adquiridos, impossibilitando a apuração dos alegados prejuízos, os quais, se ocorreram, são resultantes de caso fortuito ou força maior, tendo sido confirmado pelos depoimentos das testemunhas, que o réu/apelante goza de ótima reputação em toda a área em que atua.

Com base em tais argumentos, defendendo não estar configurado o dolo, pugnou pela reforma da decisão combatida, a fim de que reste inacolhida a pretensão deduzida na ação, mantendo-se hígido o negócio celebrado (fls. 493/508).

Às fls. 529/534 sobreveio peça complementando as razões recursais, verberando o valor dos honorários advocatícios de sucumbência, dizendo equivocado o critério utilizado pelo magistrado de 1º Grau, o que teria resultado em valor excessivo e desproporcional à natureza da causa.

Recebido o recurso em seus efeitos legais (fl. 535), devidamente intimada, a parte contrária apresentou contrarrazões, exaltando a regularidade do processamento do feito na origem, e o acerto da solução aplicada na sentença combatida, clamando pela sua confirmação (fls. 537/548).

Ascendendo a este pretório, os autos foram originalmente distribuídos ao Desembargador Monteiro Rocha (fl. 551), sendo depois remetidos ao Desembargador Substituto Carlos Adilson Silva (fl. 570), vindo-me às mãos em razão de superveniente assento nesta Quarta Câmara de Direito Civil.

Em apertado escorço, este é o relatório.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

VOTO

Conheço do presente apelo porque, além de tempestivo, atende aos demais requisitos de admissibilidade.

Porém, uma ressalva é de ser feita, no respeitante à complementação das razões recursais (fls. 529/534), evidentemente incabível, porquanto - embora não extrapolado o prazo do recurso quando da apresentação da respectiva peça (Certidão de fl. 528) -, com a interposição do reclamo, em 10/12/2008 (fl. 492), operou-se a preclusão consumativa.

Assim sendo, e na medida em que inexistente previsão legal confortando o aditamento, infere-se ter se tornado definitiva a decisão do juízo singular quanto à matéria não impugnada nas razões recursais (fls. 493/508), devendo ser desconsiderada a manifestação complementar de irresignação contra o valor dos honorários advocatícios de sucumbência.

De outra banda, é de se reconhecer a preclusão também no que se refere ao pedido de intervenção de terceiros na modalidade de denunciação da lide (art. 70 do Código de Processo Civil).

Isso porque, ciente do indeferimento do pleito pelo juízo *a quo*, quando da audiência de instrução e julgamento (fl. 448), Narciso Empreendimentos e Participações Ltda. manteve-se inerte, não tendo, a tempo e modo, interposto insurgência contra aquele pronunciamento.

Neste sentido, estabelece o art. 523, § 3º, do Código de Processo Civil que *"das decisões interlocutórias proferidas na audiência de instrução e julgamento caberá agravo na forma retida, devendo ser interposto oral e imediatamente, bem como constar do respectivo termo (art. 457), nele expostas sucintamente as razões do agravante"*.

Assim, neste tópico, configurada está a preclusão temporal, a teor do que preconiza o art. 473 do código sobredito, de acordo com o qual *"é defeso à parte discutir, no curso do processo, as questões já decididas, a cujo respeito*



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

se operou a preclusão".

A respeito, dos julgados de nosso pretório colhe-se que:

APELAÇÃO CÍVEL. POSSE E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONEXA À AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMPROCEDÊNCIA DE AMBAS NA ORIGEM. - PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. ACAREAÇÃO ENTRE TESTEMUNHAS. INDEFERIMENTO EM AUDIÊNCIA. MOMENTO OPORTUNO NÃO OBSERVADO. PRECLUSÃO. PREFACIAL AFASTADA.

A não interposição de recurso (agravo retido) no momento apropriado contra decisão que indefere o pedido de acareação entre testemunhas impede o reconhecimento de cerceamento de defesa em sede de apelação, porque a matéria é preclusa (AC nº 2007.003567-1, de São Joaquim, rel.: Des. Henry Petry Junior, j. 02/08/2011).

Dos Tribunais pátrios, sobressai, também:

Arrendamento Mercantil Ação de indenização Denúnciação da lide - Indeferimento - Decisão não impugnada oportunamente - Preclusão Ocorrência. Todo o conteúdo das razões recursais versa sobre matéria preclusa, sendo impossível reagitar-se questão a respeito da qual operou-se a preclusão. Recurso não conhecido (TJSP, AC nº 0010332-25.2007.8.26.0602, rel.: Des. Orlando Pistoiresi, j. 14/11/2012).

Ainda, de acordo com preleção do Superior Tribunal de Justiça, *"rejeitada a denúnciação, é vedado ao juiz, ex officio, deferí-la a posteriori ou a parte discutí-la por força da preclusão (art. 473 do CPC)"* (Resp nº 785823/MA, rel.: Ministro Luiz Fux, j. 01/03/2007, DJ de 15/03/2007, p. 272).

Quando da referida audiência, igualmente restou afastada a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam*, o que, a princípio, levaria à mesma ilação registrada quanto à denúnciação da lide.

Ocorre que, por se tratar de matéria de ordem pública - condições da ação -, conhecível *ex officio* pelo juiz, consoante o estatuído no art. 267, § 3º, do código instrumental, o seu enfrentamento, agora, se mostra apropriado, a fim de que não reste qualquer dúvida a respeito.

Neste sentido, o próprio Superior Tribunal de Justiça já assentou o entendimento de que *"as matérias de ordem pública decididas por ocasião do despacho saneador não precluem, podendo ser suscitadas na apelação - mesmo que a parte não tenha interposto o recurso próprio (agravo)"* (Resp nº 1254589/SC, rela.: Ministra Nancy Andrighi, j. 20/09/2011, DJe de 30/09/2011).



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dito isto, denoto que, tendo o negócio jurídico sido pactuado entre os litigantes (fls. 35/127), estão eles legitimados para a discussão da respectiva validade, devendo ser refutada a preliminar arguida pelo réu/apelante Narciso Empreendimentos e Participações Ltda.

Logo, agiu com acerto o togado de 1º Grau ao proclamar que *"há pertinência subjetiva em face da requerida, não havendo base legal para seu afastamento da ação"* (fl. 448).

Ultrapassadas e solvidas essas questões iniciais, passo ao exame do mérito da insurgência.

In casu, pretende o réu/apelante a reforma da sentença de 1º Grau, para ver julgados improcedentes os pedidos de anulação de ato jurídico c/c. restituição de valores, formulados pelo autor/apelado Estaleiro Navship Ltda., relativamente à compra e venda de 24 (vinte e quatro) terrenos no loteamento Terras de Navegantes - sendo os Lotes de nºs 10 (dez), 11 (onze), 21 (vinte e um) e 22 (vinte e dois) da Quadra 'A1'; Lotes de nºs 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) da Quadra 'B3'; Lotes de nºs 02 (dois), 03 (três), 04 (quatro), 05 (cinco), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) da Quadra 'B4', e Lotes de nºs 01 (um), 02 (dois), 03 (três), 04 (quatro), 11 (onze), 12 (doze), 13 (treze), e 14 (quatorze) da Quadra 'B5', originariamente matriculados no Ofício do Registro de Imóveis do município e comarca de Navegantes sob o nº 2.246 -, que, primeiramente, foram objeto do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de fls. 35/38, estando as Escrituras Públicas de Compra e Venda e respectivas Matrículas Imobiliárias encartadas às fls. 39/127.

A controvérsia reside na configuração - ou não -, de alegado vício de consentimento, na modalidade de dolo omissivo ou negativo.

Ao estatuir como preceitos, o Código Civil institui que:

Art. 145. São os negócios jurídicos anuláveis por dolo, quando este for a sua causa. [...]

Art. 147. 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



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

celebrado.

Art. 148. Pode também ser anulado o negócio jurídico por dolo de terceiro, se a parte a quem aproveite dele tivesse ou devesse ter conhecimento; em caso contrário, ainda que subsista o negócio jurídico, o terceiro responderá por todas as perdas e danos da parte a quem ludibriou. (grifo meu)

E mais adiante, dispõe em seu art. 171, que:

Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico:

I - por incapacidade relativa do agente;

II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

De acordo com a proemial, o réu/apelante Narciso Empreendimentos e Participações Ltda. teria omitido informação relevante ao contratar a transferência do domínio dos imóveis em questão, qual seja, a existência de embargo ambiental sobre o loteamento que integram, levado a efeito pelo IBAMA, por tratar-se de área de preservação permanente, ecossistema de restinga, integrante do Bioma Mata Atlântica.

Do acurado exame dos autos, constato que no Laudo Técnico nº 117/20006, de 07/02/2006, sobreveio conclusão no sentido de que *"por se tratar de Área de Preservação Permanente, não é admitido pela Legislação Federal vigente a instalação do loteamento pretendido naquele local, sendo que a supressão de vegetação fixadora de dunas e a terraplanagem realizada nos 6,75 ha do imóvel vistoriado consistem crime ambiental"* (fls. 220/221), razão pela qual, em 09/02/2006, o IBAMA lavrou Auto de Embargo/Interdição da área destinada ao loteamento Terras de Navegantes (fl. 214), notificando a Empresa Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda., representante do réu para fins das obras de instalação do empreendimento, consoante evidencia o Contrato de fls. 291/299.

Inobstante, em 23/03/2006, foi instrumentalizado o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de fls. 35/38, sendo que as respectivas Escrituras Públicas de Compra e Venda, por sua vez, foram lavradas em 12/04/2006.

Portanto, infere-se que a restrição e sua comunicação precederam a



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

negociação levada a efeito entre os litigantes, de modo que eram, ou ao menos deveriam ser, de conhecimento do proprietário do imóvel à época, ou seja, o réu/apelante Narciso Empreendimentos e Participações Ltda., ainda que ele tente convencer do contrário.

Aliás, durante o processamento do feito, a presunção de que tinha conhecimento do embargo ambiental obteve elementos de confirmação, destacando-se do depoimento do gerente Heitor Soares Rosa Filho:

[...] que participou do negócio entabulado entre as partes; que a empresa Nove de Julho também participou das tratativas do negócio; que ficou responsável pela incorporação e a execução das obras no condomínio; que há um acordo prévio entre a Narciso e a Nove de Julho para implementação do loteamento; que desconhece se há um contrato constante entre a Nove de Julho e a Narciso Empreendimentos, mas acredita que deve haver em face das negociações entabuladas entre os dois [...] (fl. 451, grifei)

No mesmo rumo, das declarações prestadas pelo próprio representante do réu/apelante, Humberto Rebelo Narciso, extrai-se:

[...] que no ano em que foi concretizado o negócio, em torno de janeiro ou fevereiro, houve uma reunião em que participou o depoente, um corretor da empresa Nove de Julho, um corretor da empresa requerida e o representante da Navship, onde negociaram as tratativas da venda dos terrenos; que na ocasião fixou-se uma data para a entrega de infra-estrutura, como água, energia e demarcação; que essa data foi fixada pela empresa Nove de Julho; que essas instalações foram entregues até a data acordada; que convencionou-se que os preços sofreriam redução ante o compromisso da empresa requerente iniciar em seguida construções no local; [...] (fl. 453, grifei)

Revela-se pouco crível que a Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda. - que, como visto, recebeu a notificação do embargo e estava constantemente em contato com Narciso Empreendimentos e Participações Ltda. por conta da parceria entre eles mantida, participando, até mesmo, da reunião destinada a definir os termos da negociação levada a efeito entre os contendores -, não tenha compartilhado com o réu/apelante esta importante informação, até mesmo porque trata-se de circunstância impeditiva à execução das obras de instalação do loteamento, com o que se comprometeu por meio do pacto de fls. 291/299.

De fato, tenho para mim estar bem evidenciado que o ora



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

recorrente, quando da realização do negócio jurídico objeto de discussão, tinha, sim, pleno conhecimento do embargo ambiental incidente sobre os lotes por ele alienados ao autor/apelado.

E assim, constituindo fato de considerável relevância acerca das características do local, deveria ter sido informado ao adquirente, que, por si, não tinha condições de sabê-lo, visto que ausente averbação, neste particular, nas respectivas matrículas imobiliárias (fls. 42/45, 48/52, 57/60, 64/68, 72/75, 78/82, 87/90, 93/97, 102/105, 108/112, 117/120 e 123/127).

Ademais, o resultado da prova oral revela que a existência do embargo não foi mencionada por ocasião das tratativas, o que se constata mais especificamente nos Termos de Depoimento de fls. 451/452 e 453.

No que diz respeito às disposições gerais dos contratos, o Código Civil vigente preconiza, em seu art. 422, que *"os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé"*.

E mostra-se evidente que o Estaleiro Navship Ltda. não iria, na época da celebração do negócio, investir R\$ 1.275.000,00 (um milhão, duzentos e setenta e cinco mil reais) em bens imóveis, sabendo-os inservíveis, o que deixa claro que o desconhecimento acerca da real situação da gleba que deu origem ao loteamento Terras de Navegantes foi, sim, determinante para a manifestação de vontade por parte do autor/apelado, no tocante à aquisição dos 24 (vinte e quatro) terrenos objeto.

Diante disso, mesmo sem olvidar que a escritura pública de compra e venda e a respectiva matrícula imobiliária são documentos dotados de presunção de veracidade, na espécie, entendo que o substrato probatório constante nos autos bem descortina o vício de consentimento apontado pelo autor/apelado na peça vestibular.

Portanto, configurado o dolo negativo, ou por omissão, não há reparo a ser feito na sentença que tornou sem efeito o negócio jurídico,



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

ordenando, via de consequência, a restituição da quantia dispendida pelo Estaleiro Navship Ltda.

De avultar, neste particular, que o demandado não impugnou o pedido de devolução de valores - até mesmo porque trata-se de consectário da anulação, garantindo o retorno das partes ao *status quo ante* -, e nem o seu respectivo *quantum*, sendo desnecessária ponderação a esse respeito, nos termos do art. 302 do Código de Processo Civil.

No tocante à polêmica em torno da caracterização, ou não, da área destinada ao loteamento composto pelos terrenos adquiridos pelo autor/apelado, como sendo de preservação permanente, basta saber que, além do já referido embargo ambiental efetivado pelo IBAMA, a questão ainda é objeto de discussão na Justiça Federal, como se infere de cópia da petição inicial da Ação Civil Pública nº 2007.72.08.002642-5, ajuizada pelo Ministério Público Federal (fls. 137 e seguintes), visando, dentre outras providências, a declaração da invalidade da licença ambiental concedida pela FATMA, e da aprovação do projeto de loteamento pelo município de Navegantes, com a respectiva condenação em obrigação de fazer, consistente na integral recuperação da área (disponível em <http://www2.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&txtPalavraGerada=cexd&hdnRefId=2a74f3bc5c42fd6adbc4a728db3abb49&selForma=NU&txtValor=200772080026425&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspartes=&txtDataFase=&selOrigem=SC&sistema=&codigoparte=&txtChave=&paginaSubmeteuPesquisa=letras>, acesso nesta data).

Inegavelmente, este cenário não se harmoniza com a destinação normalmente desejada pelo Estaleiro Navship Ltda., que acabou impedido de edificar sobre os lotes adquiridos, ante a indefinição da questão relacionada à legalidade ou não de tal prática, situação que permanece latente até o presente momento.

Cumprе realçar, de outro vértice, que - ao contrário do que tenta fazer crer o réu/apelante, mormente através das insistentes intervenções posteriores à sentença combatida, que constam dos autos a partir da fl. 553 -, o acolhimento, ou não, das pretensões deduzidas no aludido feito, mostra-se



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

irrelevante para a definição do imbróglio atinente à ação da qual decorre o presente apelo.

Com efeito, no caso em toureio, a controvérsia gira em torno da existência de dolo pela falta de comunicação ao Estaleiro Navship Ltda. acerca da restrição ambiental que grava os terrenos por ele adquiridos, omissão que, por estar relacionada à qualidade/condição dos imóveis em questão, foi decisiva/definitiva para a realização do negócio jurídico, cuja validade resta, assim, comprometida.

Aliás, ao decidir casos análogos, esta Corte deixou assentado o entendimento de que:

ATO JURÍDICO. ANULAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIO DE CONSENTIMENTO CONFIGURADO. VENDA DE IMÓVEL EMBARAÇADO. RECURSO PROVIDO.

Há duas categorias de defeitos que afetam os negócios jurídicos: uns atingem a própria manifestação de vontade - vícios do consentimento, como erro, dolo e coação; outros afetam o ato pela desconformidade do seu resultado com a lei - são os vícios sociais, como a simulação e a fraude.

É sabido que no direito civil, a prova cabe a quem alega e, nos autos, os autores comprovaram que quando o imóvel foi vendido pela ré, este já havia sido invadido, e que por esta razão ensejaria a anulação do ato jurídico ante a caracterização de dolo ou erro substancial.

Por outro lado, o simples fato do imóvel em questão estar destinado para loteamento configura seu embaraço, estando o negócio jurídico realizado pelas partes impregnado de vício de erro e dolo, pois a declaração de vontade dos compradores não corresponde com as qualidades essenciais da coisa, e a omissão por parte da empresa vendedora quanto aos conflitos possessórios configura dolo.

Havendo prova no autos de que a ré induziu os autores a incorrer em vício de vontade na realização do contrato e que houve a perda do bem para terceiros, o presente recurso deve prosperar (AC nº 2000.019784-0, de São Francisco do Sul, rel.: Des. Carlos Prudêncio, j. 03/09/2002).

No mesmo rumo:

EMBARGOS INFRINGENTES - AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO C/C PERDAS E DANOS - PLEITO FORMULADO COM BASE NA EXISTÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO - OMISSÃO INTENCIONAL DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO - DOLO DOS ALIENANTES - EXEGESE DO ARTIGO 94 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 - ROBUSTEZ DO CONJUNTO PROBATÓRIO - PRINCÍPIO DA PROIBIDADE E BOA-FÉ CONTRATUAL - RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE - INSURGÊNCIA RECURSAL PROVIDA.



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Age com dolo ou culpa grave o contratante que, intencionalmente, omite informações desfavoráveis a respeito do bem que pretende alienar, de modo a viciar a declaração de vontade do adquirente, ensejando, assim, a anulação do pacto, com o inafastável retorno das partes ao status quo ante à sua celebração.

"Segundo o princípio da transparência, a informação deve ser clara e correta sobre o contrato a ser firmado, prevalecendo a lealdade e o respeito nas relações entre fornecedor e consumidor, mesmo na fase pré-contratual. Há que ser declarada a nulidade do contrato que induz em erro o consumidor, ao desvirtuar através dele ou de nova avença a finalidade inicial do negócio, viciando a declaração de vontade da parte (in Apelação Cível n. 99.016289-3, de São José, da lavra deste relator) (Embargos Infringentes nº 2001.023080-1, da Capital, rel.: Des. José Volpato de Souza, j. 10/03/2004, grifei).

E, ainda:

CIVIL - ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO - PERMUTA DE IMÓVEIS - REGISTRO ORIGINÁRIO CANCELADO JUDICIALMENTE - DOLO NEGATIVO - CC, ART. 147 - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

O silêncio sobre circunstância desconhecida pela outra parte caracteriza o dolo omissivo, que vicia o consentimento e torna anulável o negócio jurídico celebrado.

É nulificável o contrato de compra e venda pelo fato de seu objeto consistir em terreno cujo registro imobiliário original foi cancelado judicialmente, devendo o patrimônio jurídico das partes retornar ao status quo ante (AC nº 2005.011605-4, de Jaguaruna, rel.: Des. Luiz César Medeiros, j. 16/11/2009, grifei).

Especialmente desta Quarta Câmara de Direito Civil, extrai-se:

DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - RESPONSABILIDADE CIVIL - CONTRATOS - CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA DE ÁRVORES PARA CORTE - ERRO E DOLO - IMPROCEDÊNCIA EM 1º GRAU - IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR - VÍCIOS DE CONSENTIMENTO - ERRO E OMISSÃO DOLOSA - BOA-FÉ OBJETIVA - DEVER DE INFORMAÇÃO - EXEGESE DOS ARTS. 422 E 147 DO CC/02 - DESCUMPRIMENTO - PROVA DE OMISSÃO DOLOSA DO REQUERIDO - VÍCIO DE CONSENTIMENTO CARACTERIZADO - RECURSO PROVIDO - SENTENÇA REFORMADA. *Pelos princípios da boa-fé objetiva e da eticidade, constitui omissão dolosa - negligência - o réu deixar de informar ao autor sobre questões essenciais ao negócio jurídico, que se fossem conhecidas pelo autor, este não o celebraria.*

Anula-se negócio jurídico em que uma das partes se aproveita dolosamente da ignorância alheia, objetivando obter lucro fácil (AC nº 2008.030793-9, de Otacílio Costa, rel.: Des. Monteiro Rocha, j. 09/10/2008, grifei).

Pela pertinência, oportuna é a transcrição do seguinte julgado:

CIVIL E PROCESSO CIVIL - CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS - ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO - DOLO - INQUÉRITO POLICIAL - SUSPENSÃO DO PROCESSO.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

1. DESNECESSÁRIA A SUSPENSÃO DO FEITO ATÉ CONCLUSÃO DO INQUÉRITO POLICIAL, EIS QUE OS JUÍZOS CÍVEIS E CRIMINAIS NÃO SE CONFUNDEM.

2. EVIDENCIADO PELO CONJUNTO PROBATÓRIO O DOLO HAVIDO NO NEGÓCIO JURÍDICO, CORRETA A SENTENÇA AO DECRETAR A NULIDADE DO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS.

3. APELO IMPROVIDO (TJDF, AC nº 20060510012196, rela.: Des. Sandra de Santis, j. 25/10/2006, grifei).

Por derradeiro, em arremate:

Pretensão à anulação por vício do consentimento. Dolo. Trespasse de estabelecimento empresarial. Omissão dos vendedores a respeito de dívidas do estabelecimento. A autora ignorava o volume de dívidas, as quais, sequer foram descritas no contrato, obrigação que cabia aos réus por dever de boa-fé. Se soubesse das dívidas, não teria adquirido o estabelecimento empresarial. Isto ficou exposto na petição inicial e decorre do juízo natural de que qualquer pessoa não se disporia a celebrar negócio que acarretasse risco ao patrimônio. Assim, ocorreu omissão dolosa, que tornou nulo o negócio jurídico por vício da declaração de vontade (art. 147, CC). Anulação do negócio jurídico com a restituição das quantias pagas. Recurso parcialmente provido (TJSP, AC nº 0004801-44.2011.8.26.0625, rel.: Des. Carlos Alberto Garbi, j. 31/01/2012).

Dessarte, pronuncio-me pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

É como penso. É como voto.