

RECURSO ESPECIAL Nº 1.163.118 - RS (2009/0210626-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : EDUARDO DE ARAUJO RIBEIRO FONYAT E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOÃO CARLOS RIBEIRO DIAS
ADVOGADO : EDUARDO CUNHA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE USUCAPIÃO EM FAVOR DO ADQUIRENTE. OCORRÊNCIA DE ERRO ESSENCIAL. INDUZIMENTO MALICIOSO. DOLO CONFIGURADO. ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO.

1. O erro é vício do consentimento no qual há uma falsa percepção da realidade pelo agente, seja no tocante à pessoa, ao objeto ou ao próprio negócio jurídico, sendo que para render ensejo à desconstituição de um ato haverá de ser substancial e real.

2. É essencial o erro que, dada sua magnitude, tem o condão de impedir a celebração da avença, se dele tivesse conhecimento um dos contratantes, desde que relacionado à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração de vontade, a qualidades essenciais do objeto ou pessoa.

3. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade em razão da posse prolongada da coisa, preenchidos os demais requisitos legais, sendo que aqui, como visto, não se discute mais sobre o preenchimento desses requisitos para fins de prescrição aquisitiva, sendo matéria preclusa. De fato, preenchidos os requisitos da usucapião, há, de forma automática, o direito à transferência do domínio, não sendo a sentença requisito formal à aquisição da propriedade.

4. No caso dos autos, não parece crível que uma pessoa faria negócio jurídico para fins de adquirir a propriedade de coisa que já é de seu domínio, porquanto o comprador já preenchia os requisitos da usucapião quando, induzido por corretores da imobiliária, ora recorrente e também proprietária, assinou contrato de promessa de compra e venda do imóvel que estava em sua posse *ad usucapionem*. Portanto, incide o brocardo *nemo plus iuris*, isto é, ninguém pode dispor de mais direitos do que possui.

5. Ademais, verifica-se do cotejo dos autos uma linha tênue entre o dolo e o erro. Isso porque parece ter havido, também, um induzimento malicioso à prática de ato prejudicial ao autor com o propósito de obter uma declaração de vontade que não seria emitida se o declarante não tivesse sido ludibriado - dolo (CC/1916, art. 92).

6. Portanto, ao que se depreende, seja pelo dolo comissivo de efetuar

Superior Tribunal de Justiça

manobras para fins de obtenção de uma declaração de vontade, seja pelo dolo omissivo na ocultação de fato relevante - ocorrência da usucapião -, também por esse motivo, há de se anular o negócio jurídico em comento.

7. Rercurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 20 de maio de 2014 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.163.118 - RS (2009/0210626-4)

RECORRENTE : TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

ADVOGADO : EDUARDO DE ARAUJO RIBEIRO FONYAT E OUTRO(S)

RECORRIDO : JOÃO CARLOS RIBEIRO DIAS

ADVOGADO : EDUARDO CUNHA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. João Carlos Ribeiro Dias ajuizou ação em face de Transcontinental Negócios Imobiliários e Participações S.A. pleiteando rescisão do contrato com repetição do indébito, diante do vício de consentimento no momento da contratação da promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial - pelo qual pagou 216 prestações -, aduzindo que fora enganado e pressionado pela corretora para adquirir o imóvel de que já exercia posse há 16 anos.

Paralelamente, a empresa ré ajuizou ação de resolução do contrato em face do autor e de sua esposa, haja vista a inadimplência deles, requerendo a restituição liminar do bem.

O magistrado de piso, reconhecendo que o autor, em verdade, pleiteava a anulação e não a rescisão do negócio jurídico (que pressupõe negócio válido e eficaz), afastou eventual coação, mas acabou por anular o negócio jurídico pela configuração do erro a que fora acometido o autor, haja vista que "foram instados a celebrar contrato de promessa de compra e venda de bem que já haviam, em tese, adquirido pelo decurso de prazo". Indeferiu, contudo, qualquer repetição de indébito, bem como indenização por danos morais.

Interposta apelação por ambos os litigantes, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul negou provimento ao recurso da sociedade empresária e deu parcial provimento ao do autor, nos seguintes termos:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO. USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL. DIREITO PREEXISTENTE. ERRO ESSENCIAL. DECLARAÇÃO. NULIDADE DO CONTRATO. REPETIÇÃO DO INDÉBITO.

Verificando-se que o autor João Carlos foi coagido a aderir a contrato de promessa de compra e venda quando já havia implementado mais que o dobro do prazo da prescrição aquisitiva constitucional, nulifica-se o contrato por erro essencial.

Superior Tribunal de Justiça

Repetição do indébito que é corolário lógico e jurídico da decisão de nulificação do contrato, na forma do art. 964 e 965 do Código Civil então vigente.

Rejeitada a preliminar apelo da Transcontinental improvido.

Parcialmente provida apelação de João Carlos.

Opostos embargos declaratórios, o recurso foi parcialmente acolhido apenas para fixação dos honorários advocatícios.

Irresignada, Transcontinental Empreendimentos Imobiliários interpõe recurso especial com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, por violação aos arts. 535 do CPC, 100 do CC/1916, 138 e 421 do CC/2002.

Aduz que as partes livremente pactuaram as condições do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, não havendo falar em erro substancial, "sob o argumento de que, à época, já havia direito ao usucapião".

Salienta que não existe coação, pois a ameaça foi em exercício regular de um direito, tendo a recorrente buscado apenas regularizar a situação do invasor do imóvel.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.163.118 - RS (2009/0210626-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
ADVOGADO : EDUARDO DE ARAUJO RIBEIRO FONYAT E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOÃO CARLOS RIBEIRO DIAS
ADVOGADO : EDUARDO CUNHA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE USUCAPIÃO EM FAVOR DO ADQUIRENTE. OCORRÊNCIA DE ERRO ESSENCIAL. INDUZIMENTO MALICIOSO. DOLO CONFIGURADO. ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO.

1. O erro é vício do consentimento no qual há uma falsa percepção da realidade pelo agente, seja no tocante à pessoa, ao objeto ou ao próprio negócio jurídico, sendo que para render ensejo à desconstituição de um ato haverá de ser substancial e real.

2. É essencial o erro que, dada sua magnitude, tem o condão de impedir a celebração da avença, se dele tivesse conhecimento um dos contratantes, desde que relacionado à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração de vontade, a qualidades essenciais do objeto ou pessoa.

3. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade em razão da posse prolongada da coisa, preenchidos os demais requisitos legais, sendo que aqui, como visto, não se discute mais sobre o preenchimento desses requisitos para fins de prescrição aquisitiva, sendo matéria preclusa. De fato, preenchidos os requisitos da usucapião, há, de forma automática, o direito à transferência do domínio, não sendo a sentença requisito formal à aquisição da propriedade.

4. No caso dos autos, não parece crível que uma pessoa faria negócio jurídico para fins de adquirir a propriedade de coisa que já é de seu domínio, porquanto o comprador já preenchia os requisitos da usucapião quando, induzido por corretores da imobiliária, ora recorrente e também proprietária, assinou contrato de promessa de compra e venda do imóvel que estava em sua posse *ad usucapionem*. Portanto, incide o brocardo *nemo plus iuris*, isto é, ninguém pode dispor de mais direitos do que possui.

5. Ademais, verifica-se do cotejo dos autos uma linha tênue entre o dolo e o erro. Isso porque parece ter havido, também, um induzimento malicioso à prática de ato prejudicial ao autor com o propósito de obter uma declaração de vontade que não seria emitida se o declarante não tivesse sido ludibriado - dolo (CC/1916, art. 92).

6. Portanto, ao que se depreende, seja pelo dolo comissivo de efetuar manobras para fins de obtenção de uma declaração de vontade, seja

pelo dolo omissivo na ocultação de fato relevante - ocorrência da usucapião -, também por esse motivo, há de se anular o negócio jurídico em comento.

7. Rercurso especial não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. De plano verifica-se que não há falar em violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal *a quo* dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que tivesse examinado uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.

De fato, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.

3. O ponto nodal da controvérsia é saber se a existência de usucapião a favor do comprador de imóvel pode ser tida como fundamento para anulação de negócio jurídico de compra e venda por erro essencial.

Tanto o magistrado de piso como o Tribunal de origem entenderam que o preenchimento dos requisitos da usucapião, apesar de ainda não reconhecida por sentença, foi apto a anular o negócio jurídico de promessa de compra e venda de imóvel pelo vício de erro substancial do contratante.

As razões do acórdão foram assim reproduzidas:

Compulsei detida e refletidamente os autos e as provas produzidas como sói acontecer. Da análise refletida não pude me afastar da conclusão de que acertada foi a decisão de primeiro grau, pelo menos quanto ao principal. Vejamos.

Afasto, de início, a alegação de sentença extra petita. Basta a atenta leitura da inicial para se verificar que o fundamento principal da ação anulatória é de que o autor já implementara o prazo para usucapião, quando foi forçado a aderir ao contrato que busca nulificar.

Rejeito a prefacial.

Nego provimento ao apelo da autora Transcontinental. E assim o faço nos mesmos termos das razões de apelação. Colhe-se à folha 129, a transcrição do ensinamento de Francisco Amaral:

"O erro substancial é aquele de tal importância que, sem ele, o ato

não se realizaria. Se o agente conhecesse a verdade, não manifestaria a vontade de concluir o negócio jurídico. Diz-se, por isso, essencial, porque tem para o agente importância determinante, isto é, se não existisse, não se praticaria o ato."

E exatamente nestes termos que radica a procedência da demanda do autor João Carlos.

As testemunhas afirmam posse com *animus domini* há mais de vinte anos. Vejamos, pois:[...]

O vício de consentimento que se traduziu por erro essencial é o fato de os autores, já prescibentes, terem sido intimidados por prepostos da apelante a aderir a um contrato. O autor João Carlos Ribeiro Dias é Auxiliar de Serviços Gerais. Trata-se, portanto, de pessoa de poucas luzes e não afeita ao trato jurídico. Exercia seu direito com *animus domini* como direito natural sem se aperceber que até mesmo tinha direito à declaração de domínio pela prescrição aquisitiva. A prova testemunhal é escoreita ao afirmar a pressão exercida por prepostos da apelante para a adesão ao contrato.

A ordem cronológica dos fatos conforta o posicionamento aqui perfilhado. O autor esgrime exceção de usucapião constitucional. Há prova material de posse desde, no mínimo, 20 de agosto de 1.986.

Contado o prazo de 5 anos do usucapião constitucional a partir da vigência da Constituição Federal (05/10/88) teríamos como termo a quo 05/10/1993. O autor somente foi coagido a aderir ao contrato em 15 de maio de 2.000, momento em que já implementara mais do que o dobro do prazo exigido à prescrição aquisitiva constitucional.

Nega-se provimento à apelação da Transcontinental.

[...]

Daí que, nos termos do art. 964 do Código Civil então vigente, acolho parcialmente a irresignação recursal do autor João Carlos, para deferir a repetição de indébito na forma simples do que pagou em excesso, montante este que será apurado em liquidação.

Não verifico a ocorrência de dano moral. E isto porque, apesar do agir da demandada Transcontinental, verifica-se que ela agiu tentando defender direito seu, qual seja, a de perseguir um bem que ainda julgava ser seu. Afasta-se a pretensão ao dano moral.

4. No ponto, uma vez preenchidos os elementos mínimos, deve-se ter como existente a promessa de compra e venda entabulada, haja vista que presentes: o comprador e o devedor (sujeitos), a alienação do bem (objeto), contrato particular (forma) e a declaração do interesse em alienar e em adquirir (vontade exteriorizada).

Portanto, a discussão em comento ateuve-se eminentemente ao plano da validade do negócio jurídico.

Como sabido, o negócio jurídico anulável, enquanto não houver decisão judicial em sentido contrário, produz efeitos regulares, tendo eventual sentença desconstitutiva efeitos retro-operantes (CC/1916, art. 158 e art. 182 do CC/2002).

Dentre os defeitos do negócio jurídico, o Código Civil de 1916, regente à época dos fatos, previa como anulável o "ato jurídico por vício resultante de erro, dolo,

coação, simulação, ou fraude" (art. 147); sendo que, no tocante ao erro, estabelecia serem "anuláveis os atos jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial" (art. 86).

Desde logo, importante notar que o Código Civil de 2002 manteve a regra de que o erro ou ignorância é causa de anulação dos negócios jurídicos (arts. 138 - 142).

4.1. Em termos gerais, o erro é vício do consentimento no qual há uma falsa percepção da realidade pelo agente, seja no tocante à pessoa, ao objeto ou ao próprio negócio jurídico, sendo que para render ensejo à desconstituição de um ato haverá de ser substancial e real.

Orlando Gomes, com sua percuciência de sempre, leciona:

O erro é uma falsa representação que influencia a vontade no processo ou na fase da formação. Influi na vontade do declarante, impedindo que se forme em consonância com sua verdadeira motivação.

Tendo sobre um fato ou sobre um preceito noção inexata ou incompleta, o agente emite sua vontade de modo diverso do que a manifestaria, se deles tivesse conhecimento exato, ou completo.

(Introdução ao direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 417)

Como dito, para anular o negócio, o erro deve ser substancial (essencial).

Segundo o Código Civil de 1916:

Art. 87. Considera-se erro substancial o que interessa à natureza do ato, o objeto principal de declaração, ou alguma das qualidades a ele essenciais.

Art. 88. Tem-se igualmente por erro substancial o que disser respeito a qualidades essenciais da pessoa, a quem se refira a declaração de vontade.

Art. 90. Só vicia o ato a falsa, causa, quando expressa como razão determinante ou sob forma de condição.

Art. 91. O erro na indicação da pessoa, ou coisa, a que se referir a declaração de vontade, não viciará o ato, quando, por seu contexto e pelas circunstâncias, se puder identificar a coisa ou pessoa cogitada.

Por conseguinte, é essencial o erro que, dada sua magnitude, tem o condão de impedir a celebração da avença, se dele tivesse conhecimento um dos contratantes, desde que relacionado à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração de vontade, a qualidades essenciais do objeto ou pessoa.

Nesse particular, colho o valioso magistério do professor Francisco Amaral:

Erro essencial, também dito substancial, é aquele de tal importância que, sem ele, o ato não se realizaria. Se o agente conhecesse a verdade, não manifestaria vontade de concluir o negócio jurídico. Diz-se, por isso,

essencial porque tem para o agente importância determinante, isto é, se não existisse, não se praticaria o ato.

[...]

Mas além de *essencial*, deve o erro ser *desculpável*, isto é, não pode ser consequência da culpa ou falta de atenção daquele que alega o erro para tentar anular o ato que praticou, para o que concorrem diversas condições, como a idade, a profissão e a experiência do agente. (*Direito civil: introdução*. 3 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p. 486/487)

Também na mesma linha é a valiosa doutrina de Caio Mário:

A doutrina acrescenta ainda que somente é de se considerar o *erro escusável*, não afetando o negócio, quando o agente procede sem as cautelas normais, ou seja tal que não o cometeria um indivíduo de inteligência comum. Já o direito romano o consagrava: "*ignorantia emptori prodest quae non in supinum hominem cadit*". A esculpabilidade do erro que não é requisito harmonicamente admitido, pois há escritores, como Oertmann, que a consideram despicienda, deve ser apreciada em cada caso, mas submetida sempre a um critério abstrato orientador, que consiste em perquirir se seria suscetível de ser evitado se o agente houvesse procedido com cautela e prudência razoáveis em um indivíduo de inteligência e conhecimento normais, relativamente ao objeto do negócio jurídico. (*Instituições de direito civil. vol. I*. Rio de Janeiro, Forense, 2007, p. 522)

Esse também é o entendimento sufragado pelo STJ:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. DAÇÃO EM PAGAMENTO. IMÓVEL. LOCALIZAÇÃO. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE SÓLIDA POSIÇÃO NO MERCADO. ERRO INESCUSÁVEL.

1. Não se há falar em omissão em acórdão que deixa de analisar o segundo pedido do autor, cujo acolhimento depende da procedência do primeiro (cumulação de pedidos própria sucessiva).

2. O erro que enseja a anulação de negócio jurídico, além de essencial, deve ser inescusável, decorrente da falsa representação da realidade própria do homem mediano, perdoável, no mais das vezes, pelo desconhecimento natural das circunstâncias e particularidades do negócio jurídico. Vale dizer, para ser escusável o erro deve ser de tal monta que qualquer pessoa de inteligência mediana o cometeria.

3. No caso, não é crível que o autor, instituição financeira de sólida posição no mercado, tenha descurado-se das cautelas ordinárias à celebração de negócio jurídico absolutamente corriqueiro, como a dação de imóvel rural em pagamento, substituindo dívidas contraídas e recebendo imóvel cuja área encontrava-se deslocada topograficamente daquela constante em sua matrícula. Em realidade, se houve vício de vontade, este constituiu erro grosseiro, incapaz de anular o negócio jurídico, porquanto revela culpa imperdoável do próprio autor, dadas as peculiaridades da atividade desenvolvida.

4. Diante da improcedência dos pedidos deduzidos na exordial - inexistindo, por consequência, condenação -, mostra-se de rigor a incidência do § 4º do art. 20 do CPC, que permite o arbitramento por equidade. Provimento do recurso especial apenas nesse ponto.

5. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 744.311/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2010, DJe 09/09/2010)

4.2. No caso dos autos, não parece crível que uma pessoa faria negócio jurídico para fins de adquirir a propriedade de coisa que já é de seu domínio, porquanto o recorrido, ora comprador já preenchia os requisitos da usucapião quando, induzido por corretores da imobiliária, ora recorrente, e também a proprietária, assinou contrato de promessa de compra e venda do imóvel que estava em sua posse *ad usucapionem*.

Como sabido, a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade em razão da posse prolongada da coisa, preenchidos os demais requisitos legais, sendo que aqui, como visto, não se discute mais sobre o preenchimento desses requisitos para fins de prescrição aquisitiva, sendo matéria preclusa.

De fato, preenchidos os requisitos da usucapião, há, de forma automática, o direito à transferência do domínio, não sendo a sentença requisito formal à aquisição da propriedade. Isso porque "o possuidor já detém o domínio no instante em que completa o lapso temporal exigido em lei, com o preenchimento das exigências pessoais, reais e formais antes analisadas. Tendo feição meramente declaratória, serve a sentença para constituir o usucapiente na qualidade de novo titular do direito de propriedade, figurando como título para ser levado a registro no RGI" (FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. Vol. 5. Salvador: Jus Podivm, 2013, p. 435)

Nesse sentido, aliás, é a jurisprudência sedimentada do STJ:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TÍTULO DE PROPRIEDADE. SENTENÇA DE USUCAPIÃO. NATUREZA JURÍDICA (DECLARATÓRIA). FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. FINALIDADE DO REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PUBLICIDADE E DIREITO DE DISPOR DO USUCAPIENTE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não há falar em julgamento extra petita, pois "cabe exclusivamente ao julgador a aplicação do direito à espécie, fixando as conseqüências jurídicas diante dos fatos narrados pelas partes consoante os brocardos da *mihi factum dabo tibi ius e jura novit curia*" (EDcl no REsp 472.533/MS, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, DJ 26.09.2005).

2. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade; ou seja, não há transferência de domínio ou vinculação entre o proprietário anterior e o usucapiente.

3. A sentença proferida no processo de usucapião (art. 941 do CPC) possui natureza meramente declaratória (e não constitutiva), pois apenas reconhece, com oponibilidade erga omnes, um direito já existente com a posse *ad usucapionem*, exalando, por isso mesmo, efeitos *ex tunc*. O efeito retroativo da sentença se dá desde a consumação da prescrição aquisitiva.

4. O registro da sentença de usucapião no cartório extrajudicial não é

essencial para a consolidação da propriedade imobiliária, porquanto, ao contrário do que ocorre com as aquisições derivadas de imóveis, o ato registral, em tais casos, não possui caráter constitutivo. Assim, a sentença oriunda do processo de usucapião é tão somente título para registro (arts. 945 do CPC; 550 do CC/1916;

1.241, parágrafo único, do CC/2002) - e não título constitutivo do direito do usucapiente, buscando este, com a demanda, atribuir segurança jurídica e efeitos de coisa julgada com a declaração formal de sua condição.

5. O registro da usucapião no cartório de imóveis serve não para constituir, mas para dar publicidade à aquisição originária (alertando terceiros), bem como para permitir o exercício do ius disponendi (direito de dispor), além de regularizar o próprio registro cartorial.

6. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 118360/SP, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2010, DJe 02/02/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. EXTINÇÃO DA HIPOTECA SOBRE O BEM USUCAPIDO. SÚMULA 83 DESTA CORTE. REEXAME DO QUADRO PROBATÓRIO.

SÚMULA 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

I - Consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concebida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos ex tunc da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos pelo anterior proprietário.

II - A Agravante não trouxe qualquer argumento capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

Incidência da Súmula 7 desta Corte.

III - Agravo Regimental improvido.

(AgRg no Ag 1319516/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/09/2010, DJe 13/10/2010)

DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. SENTENÇA DECLARATÓRIA. EFEITO EX TUNC. ÔNUS REAL. HIPOTECA CONSTITUÍDA NO CURSO DA POSSE AD USUCAPIONEM. NÃO-PREVALECIMENTO DO GRAVAME CONTRA O USUCAPIENTE.

1. Consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concebida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos ex tunc da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos, a partir de então, pelo anterior proprietário.

2. Recurso especial não-conhecido.

(REsp 716.753/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 12/04/2010)

Portanto, incide o brocardo *nemo plus iuris*, isto é, ninguém pode dispor de mais direitos do que possui.

É por isso que se reconhece que "qualquer alienação praticada pelo titular

em momento posterior à consumação da usucapião será ineficaz perante o possuidor, que ajuizará a demanda de usucapião contra o adquirente, não podendo este alegar a sua boa-fé pelo desconhecimento do fato" (FARIAS, Cristiano Chaves de, *op. cit.*, p. 472).

Portanto, nítida a existência de erro substancial na espécie.

Deveras, mostra-se razoável o fato de que o autor, "auxiliar de serviços gerais, [...] pessoa de poucas luzes e não afeita ao trato jurídico", assim como a média populacional, não soubesse que o exercício de sua posse no imóvel por um longo lapso temporal seria hábil a lhe conferir a propriedade do bem; assim como não é crível que a proprietária, imobiliária que tem como razão social justamente o trato com imóveis, tenha se descuidado das cautelas ordinárias, ficando inerte e sem conferir função social a sua propriedade, para após muitos anos passados, simplesmente vir ao encontro do possuidor, ora recorrido, para lhe propor a venda do imóvel.

5. Por fim, e não menos importante, segundo a sentença e o acórdão recorrido, o autor, quando declarou a causa de sua vontade em adquirir o imóvel, fê-lo em razão das "maquinações" efetuadas pelos corretores.

Asseverou o acórdão recorrido:

A prova testemunhal é escoreita ao afirmar a **pressão exercida** por prepostos da apelante para a adesão ao contrato.

[...]

O autor somente **foi coagido a aderir** ao contrato em 15 de maio de 2.000, momento em que já implementara mais do que o dobro do prazo exigido à prescrição aquisitiva constitucional.

Verifica-se disso e diante do cotejo dos autos, que há uma linha tênue entre o dolo e o erro. Isso porque parece ter havido, também, um induzimento malicioso à prática de ato prejudicial ao autor com o propósito de obter uma declaração de vontade que não seria emitida se o declarante não tivesse sido ludibriado - dolo (CC/1916, art. 92).

Em verdade, o dolo que enseja anulação não é apenas o comissivo, mas também o omissivo. Já previa o Código Civil anterior que "nos atos 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 se não teria celebrado o contrato" (art. 94).

De fato, "pretendida a rescisão do contrato por omissão dolosa do vendedor do imóvel, que escondeu a existência informação relevante em curso na época da transação (silêncio intencional art. 147 do CC), o ato jurídico é anulável" (AgRg no Ag

783.491/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2008, DJe 12/12/2008).

Portanto, ao que se depreende, seja pelo dolo comissivo de efetuar manobras para fins de obtenção de uma declaração de vontade, seja pelo dolo omissivo na ocultação de fato relevante - ocorrência da usucapião -, entendendo que também por esse motivo, há de se anular o negócio jurídico em comento.

Aliás, o STJ vem reconhecendo, em situações semelhantes, a ocorrência do dolo para fins de anulação do negócio jurídico, senão vejamos:

LESÃO. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. ENGANO. DOLO DO CESSIONÁRIO. VÍCIO DO CONSENTIMENTO. DISTINÇÃO ENTRE LESÃO E VÍCIO DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE. PRESCRIÇÃO QUADRIENAL.

- Caso em que irmãos analfabetos foram induzidos à celebração do negócio jurídico através de maquinações, expedientes astuciosos, engendrados pelo inventariante-cessionário. Manobras insidiosas levaram a engano os irmãos cedentes que não tinham, de qualquer forma, compreensão da desproporção entre o preço e o valor da coisa.

Ocorrência de dolo, vício de consentimento.

- Tratando-se de negócio jurídico anulável, o lapso da prescrição é o quadrienal (art. 178, § 9º, inc. V, "b", do Código Civil).

Recurso especial não conhecido.

(REsp 107961/RS, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 13/03/2001, DJ 04/02/2002, p. 364)

Anulação de ato jurídico praticado com dolo. Compra e venda de imóvel quando em curso ação demolitória. Omissão dolosa do vendedor. Prescrição.

1. Pretendida a rescisão do contrato por omissão dolosa do vendedor do imóvel, que escondeu a existência de ação demolitória em curso na época da transação, o ato jurídico é anulável, incidindo quanto à prescrição o art. 178, § 9º, V, "b", do Código Civil de 1916.

2. Recurso especial não conhecido.

(REsp 664499/SC, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2005, DJ 02/05/2005, p. 349)

6. Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2009/0210626-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.163.118 / RS

Números Origem: 10300340452 10500048747 200801271968 70021125570
70022337794 70023092679

PAUTA: 20/05/2014

JULGADO: 20/05/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **LUCIANO MARIZ MAIA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : EDUARDO DE ARAUJO RIBEIRO FONYAT E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOÃO CARLOS RIBEIRO DIAS
ADVOGADO : EDUARDO CUNHA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.