



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de BELO HORIZONTE / 21ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte

PROCESSO Nº: 0143956-43.2015.8.13.0024

CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO: [Compra e Venda]

AUTOR----- e outros (7)

RÉU/RÉ: ----- (7)

SENTENÇA

I - RELATÓRIO

-----, casado com -----;

-----, casado com -----;

-----, casado com -----; -----, casado com -----, todos já qualificados nos autos, ajuizaram **AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO** em face de -----, -----, representada por seu curador Jurupremo de Oliveira e -----, também qualificados nos autos.

Alegam, em suma, que, no dia 08/10/2012, celebraram com os réus um contrato particular de promessa de compra e venda para aquisição da propriedade do imóvel constituído pelas casas situadas à ----- e terrenos formados pelos lotes ----- e ----- do quarteirão -----, Bairro -----, registrados sob o nº -----, Livro -----, folha -----, ficha -----, Cartório -----, com o objetivo único e exclusivo para que os promitentes compradores pudessem edificar um prédio dentro da área adquirida.

Como forma de pagamento ficou ajustado o valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), da seguinte forma: 1) R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), após a confirmação dos órgãos estaduais e municipais de desimpedimento para edificação nos lotes; 2) R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), no ato do registro do formal de partilha, perante o Cartório de Registro de Imóveis; 3) R\$



323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais), representado pelo aparto -----, a ser construído -----, bairro -----, nesta capital; 4) R\$ 442.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois reais), que serão pagos 30 (trinta) dias após o ato de desocupação de todos os moradores do imóvel objeto do contrato.

Sustentam que já foram pagos R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) aos réus, contudo, até a presente data os autores não foram investidos na posse, pois o imóvel encontra-se ocupado por aproximadamente 31 (trinta e uma) famílias, que residem no local há mais de 30 (trinta) anos, o que não era do conhecimento dos autores quando da celebração do contrato, já que acreditavam que tais famílias residiam ali a título de aluguel regular, e não invasão.

Ressaltam que durante toda a negociação os réus nunca informaram aos autores sobre a real condição do imóvel, alegando sempre que as famílias que lá se encontravam pagavam aluguel e que não haveria nenhum problema com a saída delas dos imóveis, o que também foi partilhado com o corretor.

Aduzem que os réus ajuizaram ação reivindicatória em face das famílias ocupantes do imóvel, mas não lograram êxito na desocupação, sendo que a situação atual inviabiliza a concretização do negócio jurídico celebrado, pois não existem meios legais disponíveis para se aperfeiçoar o contrato.

Acrescentam, ainda, que o negócio jurídico está eivado de vício insanável, pois ausente a autorização judicial para que o curador da -----, o -----, pudesse vender o imóvel pertencente à curatelada, o que o torna nulo de pleno direito.

Requerem, assim, sejam julgados procedentes os pedidos para declarar a nulidade do negócio jurídico consistente na compra e venda do imóvel constituído pelas casas situadas à ----- e terrenos formados pelos lotes ----- do quarteirão -----, Bairro ----- - registrados sob o nº ---, Livro --, folha --, ficha -, Cartório do -----, Município de -----, em razão da ausência de autorização judicial para a venda de imóvel de propriedade de pessoa curatelada ou por ocorrência de erro substancial a que os autores foram submetidos e que inviabilizaram a concretização do objeto do contrato. Subsidiariamente, a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel com base na cláusula segunda, alínea "a" do instrumento contratual, sendo devido aos autores, em qualquer hipótese, o ressarcimento do valor pago de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), acrescidos de juros legais e correção monetária.

Juntaram os seguintes documentos: procurações e comprovantes de endereço (id 5337653163); contrato de compra e venda do imóvel, recibo de pagamento, procuração dos réus outorgando poderes para a edificação no imóvel, cópia da inicial da ação reivindicatória proposta pelos réus em face dos ocupantes do imóvel (ids 5337653164 a 5337618210); comprovante de recolhimento de custas (id 5337618213).

Devidamente citados, os réus apresentaram contestação arguindo, preliminarmente, a inépcia da inicial por ausência de causa de pedir, uma vez que a solução pretendida pelos autores se resolve através de distrato e não por anulação do negócio jurídico. No mérito, alegam que os autores tinham prévio conhecimento de que o imóvel estava ocupado pelas famílias antes de celebrarem o contrato de promessa de compra e venda, pois fizeram vistorias no imóvel e visualizaram as moradias. Além disso, sustentam que os autores tinham tanto conhecimento da ocupação que estipularam na cláusula segunda do contrato que as providências para desocupação do imóvel seria de responsabilidade exclusiva dos promitentes compradores, cabendo aos promissários vendedores colaborar no que fosse preciso, em especial indicando o nome imóvel/barracão que cada um reside, desde de que tenha as informações e documentos. Ponderam, ainda, que a ausência de



autorização judicial para venda do imóvel da curatelada não torna o ato nulo, pois poderá ser convalidado pela posterior aprovação do juiz. Requerem, assim, seja acolhida a preliminar e declarada a inépcia da inicial. No mérito, buscam a improcedência dos pedidos iniciais, com a condenação dos autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios (id 5337618214).

Juntaram os seguintes documentos: Procurações, Contrato de Compra e Venda, (id 5337618214).

Impugnação à contestação em id 5337618214, em que os autores refutaram a preliminar suscitada pelos réus e também as teses de mérito, e reiteraram os termos e pedidos da inicial.

Na fase de especificações de provas, os autores requereram o depoimento pessoal dos réus, a produção de prova testemunhal com apresentação do rol em momento oportuno, a inspeção judicial no imóvel para verificação do seu estado atual e, por fim, requereram o prazo de 30 (trinta) dias para juntarem fotos atuais do imóvel (id 5337618214 – fl. 32). Os réus, por sua vez, pleitearam pela produção de prova testemunhal, apresentando o rol (id 5337618214 – fl. 30).

Proferido despacho saneador em que foi deferida a produção de prova testemunhal às partes, deferido aos autores o prazo de 30 (trinta) dias para a juntada de fotos atualizadas do local, bem como designada a audiência de conciliação, instrução e julgamento.

Juntada de petição informando o falecimento da ré -----, juntando a certidão de óbito e requerendo a habilitação dos seus herdeiros (id 5337618216 – fl.3).

Despacho que suspendeu o feito, nos termos do art. 313, §3º do CPC e determinou a citação dos herdeiros de Iracema (id 5337618216 – fl. 10).

Devidamente citados, os herdeiros de ----- ratificaram os termos da contestação apresentada em id 5337618214, bem como requereram a gratuidade de justiça e a substituição processual com a inclusão do nome dos herdeiros no polo passivo da presente demanda. Juntaram os seguintes documentos: comprovante de renda ----- (id 9470450258), comprovantes de renda ----- (id 9470456348, 9470460394, 9470447108 e 9470460295), comprovante de renda ----- (id 9470447109), comprovante de renda ----- (id 9470456896), procurações e declarações de pobreza (id 9470454556), comprovante de renda ----- (id 9470454749) e comprovante de renda ----- (id 9470464244).

Despacho que determina a oitiva de somente um dos autores, Sr. -----, representando toda a família (id 9725961265).

Realizada a audiência, restou frustrada a tentativa de conciliação. Ao depois, esta magistrada entendeu pela não oitiva de partes e testemunhas, haja vista a existência de vício insanável no contrato objeto da lide.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Decido.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Os autores pretendem a anulação do negócio jurídico por dois fundamentos: o primeiro, decorrente de erro substancial, uma vez que não teriam sido avisados pelos vendedores da presença de



invasores no local. O segundo, porque o contrato é nulo de pleno direito, pois foi realizada a venda de bem de curatelada sem a autorização judicial.

Os réus, por sua vez, afirmam que os autores sabiam da presença de moradores no local, tanto que no contrato constou que os próprios compradores tomariam providências em relação a isso, esclarecendo, entretanto, que eram locatários e não invasores. Afirmam, sobre a venda de bem de curatelada, que não há qualquer nulidade no contrato pois a autorização judicial pode ser obtida posteriormente.

Pois bem. Estabelece o artigo 1750, do Código Civil, que: "**Os imóveis pertencentes aos menores sob tutela somente podem ser vendidos quando houver manifesta vantagem, mediante prévia avaliação judicial e aprovação do juiz**".

E aos curatelados se aplicam as mesmas regras, conforme comando do artigo 1774, do mesmo diploma legal: "**Aplicam-se à curatela as disposições concernentes à tutela, com as modificações dos artigos seguintes**".

In casu, o bem objeto do contrato de promessa de compra e venda pertence a -----, herdeiros de -----, (falecida no curso desta ação) e -----, **que é interdita e tem como curador seu irmão, o primeiro réu.**

Assim, as partes celebraram um contrato de promessa de compra e venda de bem pertencente também a uma interdita sem observância ao disposto no artigo 1750, do Código Civil, acima transcrito.

E a alegação dos réus, de que a autorização judicial poderia ser obtida posteriormente, é totalmente descabida, pois a lei é clara ao exigir não só a autorização judicial para sua realização, mas que seja feita a PRÉVIA avaliação judicial.

Desta feita, o contrato é nulo e a situação deve retornar ao *status quo ante*. Como consequência, os autores devem devolver aos réus a posse dos imóveis e estes, por sua vez, deverão devolver aos autores a quantia de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), recebida a título de sinal e princípio de pagamento, na proporção recebida por cada um.

Esclareça-se, por outro lado, que eventual prejuízo causado às partes em razão desta negociação deverá ser pleiteado em ação própria.

Por fim, defiro aos réus, herdeiros de Iracema de Oliveira Campos, os benefícios da gratuidade judiciária, ante a comprovada hipossuficiência financeira.

III - DISPOSITIVO

Posto isso, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais para declarar nulo o contrato objeto da lide; condenar os réus a restituírem aos autores a quantia de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), na proporção recebida por cada um, que deverá ser corrigida monetariamente pelos índices da CGJ/TJMG, a contar da data do efetivo desembolso, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a partir da data de citação. Os autores, por sua vez, deverão devolver aos réus a posse dos imóveis.

Condeno ainda os réus, solidariamente, ao pagamento das custas e honorários de sucumbência, que arbitro em 10% do valor a ser restituído, com fulcro no artigo 85, § 2º, do CPC. Em relação aos



herdeiros de -----, fica suspensa a exigibilidade dessas verbas, uma vez que concedida a eles a gratuidade judiciária.

Publicar. Registrar. Intimar

BELO HORIZONTE, data da assinatura eletrônica.

MYRNA FABIANA MONTEIRO SOUTO

Juiz(íza) de Direito

21ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte

Avenida Raja Gabaglia, 1753, Luxemburgo, BELO HORIZONTE - MG - CEP:
30380900

