

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.779.055 - SC (2018/0228123-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ANTÔNIO CARLOS SILVA
RECORRENTE : LILIAN EVANGELISTA SILVA
RECORRENTE : REGINALDO FUSARO SIMÕES - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES V. SIMÕES - ESPÓLIO
ADVOGADO : OLAVO RIGON FILHO - SC004117
RECORRIDO : EDSON CESAR RUDOLF
RECORRIDO : ZENILDA DE OLIVEIRA RUDOLF
ADVOGADO : HOSSEIN ABD-EL RAHIM FARHAT - SC023142
INTERES. : OTACÍLIO NOWASKY
INTERES. : IDALINE NOWASKY
ADVOGADO : CHRISTIANO CESÁRIO PEREIRA E OUTRO(S) - SC010515

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO ÚTIL DE IMÓVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PERÍCIA QUE CONCLUI SER O BEM INEXISTENTE OU DISTINTO DO QUE FOI ENTREGUE. EVICÇÃO NÃO CARACTERIZADA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO. MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA. CESSÃO DE DIREITO. MANDATÁRIOS AGEM EM NOME PRÓPRIO E POR CONTA PRÓPRIA. MANDANTES SE DESVINCULAM DA RELAÇÃO JURÍDICA ESTABELECIDA COM OS RECORRIDOS. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação indenizatória ajuizada em 2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 01/03/2018 e atribuído ao gabinete em 27/09/2018.

2. O propósito recursal é decidir a respeito da responsabilidade dos recorrentes, enquanto mandantes, pelo negócio jurídico celebrado entre os recorridos e os interessados, agindo estes como mandatários, por procuração com cláusula "em causa própria", dizendo especificamente sobre: (X) a ocorrência da evicção; (X) a obrigatoriedade de se notificar do litígio os recorrentes; (X) a prescrição da pretensão de exercer o direito que resulta da evicção.

3. A evicção representa um sistema especial de responsabilidade negocial decorrente da perda total ou parcial de um direito, atribuído, por sentença, a outrem, cujo direito é anterior ao contrato de onde nasceu a pretensão do evicto. Logo, se tal direito não existe ou se, existindo, dele não for privado, total ou parcialmente, o reivindicante, não há falar em evicção.

4. Embora afastada a hipótese de evicção, não se exoneram os responsáveis da indenização devida aos recorridos em virtude do evidente inadimplemento contratual.

5. Hipótese em que os interessados, enquanto mandatários em causa

Superior Tribunal de Justiça

própria, agiram na qualidade de titulares do direito que lhes foi transferido, e, por isso, devem ser tidos, para todos os efeitos, como os verdadeiros contratantes.

6. Noutra ângulo, os recorrentes, ao celebrarem com os interessados o contrato de mandato em causa própria, outorgando-lhes o poder de transferir, em nome próprio e por conta própria destes, o domínio útil do imóvel, se desvincularam da relação jurídica estabelecida com os recorridos, de modo que não podem ser agora responsabilizados pelo descumprimento da referida obrigação, ainda que de evicção se tratasse.

7. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Dr(a). OLAVO RIGON FILHO, pela parte RECORRENTE: ANTÔNIO CARLOS SILVA.

Brasília (DF), 19 de março de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.779.055 - SC (2018/0228123-1)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ANTÔNIO CARLOS SILVA
RECORRENTE : LILIAN EVANGELISTA SILVA
RECORRENTE : REGINALDO FUSARO SIMÕES - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES V. SIMÕES - ESPÓLIO
ADVOGADO : OLAVO RIGON FILHO - SC004117
RECORRIDO : EDSON CESAR RUDOLF
RECORRIDO : ZENILDA DE OLIVEIRA RUDOLF
ADVOGADO : HOSSEIN ABD-EL RAHIM FARHAT - SC023142
INTERES. : OTACÍLIO NOWASKY
INTERES. : IDALINE NOWASKY
ADVOGADO : CHRISTIANO CESÁRIO PEREIRA E OUTRO(S) - SC010515

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

Cuida-se de recurso especial interposto por ANTÔNIO CARLOS SILVA E OUTROS, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SC.

Ação: de indenização, ajuizada por EDSON CESAR RUDOLF e ZENILDA DE OLIVEIRA RUDOLF, em face dos recorrentes e dos interessados, em virtude de terem celebrado com os recorrentes, munidos estes de mandato em causa própria, contrato de transferência de domínio útil de imóvel, o qual se constatou em ação de reintegração de posse ser inexistente ou distinto daquele em cuja posse foram imitados.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar, solidariamente, os interessados – Otacílio e Idaline Nowasky – bem como os recorrentes, litisdenunciados à lide – Reginaldo e Maria de Lourdes Simões, mais Antônio Carlos e Lilian Silva – ao pagamento de indenização em favor dos recorridos, no valor correspondente à avaliação atual do imóvel.

Acórdão: o TJ/SC negou provimento ao agravo retido dos recorrentes e deu parcial provimento às apelações interpostas pelos interessados e pelos recorridos, negando provimento ao apelo dos demais, para determinar que a indenização observe o valor de mercado do terreno ao tempo que eviceu, redistribuir a sucumbência entre as partes e fixar a verba honorária devida ao causídico dos recorridos em 15% sobre o valor da condenação, a ser apurado em liquidação de sentença. Eis os termos da ementa:

APELAÇÃO CÍVEL E AGRAVO RETIDO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EVICÇÃO. PERDA DA POSSE DE TERRENO DE MARINHA FUNDADA NA ANÁLISE DOS TÍTULOS DOMINIAIS PORTADOS PELOS LITIGANTES NA AÇÃO DA QUAL RESULTOU O PREJUÍZO (REINTEGRAÇÃO DE POSSE). DEMANDA AJUIZADA PELO EVICTO EM FACE DOS ALIENANTES MEDIATOS E IMEDIATOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. RECURSO DE TODOS OS CONTENDORES.

I. LEGITIMIDADE PASSIVA DOS ALIENANTES IMEDIATOS. Não vinga a preliminar de ilegitimidade passiva, calcada na atuação da parte que a alega como mera mandatária de outros, pretensos donos da coisa alienada, se durante a instrução processual, notadamente ao prestar depoimento em juízo, o próprio interessado se assume alienante direto da coisa que se eviceu. Fé pública da escritura e do seu conteúdo que produz presunção relativa de veracidade.

II. LEGITIMIDADE PASSIVA DOS ALIENANTES MEDIATOS. Nos termos do art. 456 do CC/02, revogado pelo atual CPC, mas vigente quando do ajuizamento da ação, podem responder pela evicção os alienantes mediatos quando o vício que lhe deu origem já existia ao tempo da realização das anteriores transações (a anterioridade do vício em relação ao negócio é condição da evicção), matéria que, necessariamente, exige o revolvimento do mérito, e, portanto, não reflete na sua capacidade abstrata de ser parte e responder à ação.

II. CARÊNCIA DE AÇÃO. Seja por evicção, seja por inadimplemento contratual, o adquirente que se vê privado da coisa por força de decisão judicial que, embora em ação de reintegração de posse ajuizada pelos próprios compradores, ao invés de sofrida por eles, acaba por declarar, obliquamente, que o terreno de marinha que acreditavam ser seu não existe e/ou pertence a terceiros, tem interesse jurídico e processual de buscar a indenização correlata frente ao alienante.

III. EVICÇÃO OU INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. Aquele que, sendo vítima de perturbação de direito, assentada em causa jurídica que importa na desposse do bem adquirido, por conta de vícios existentes no título do alienante, aferível na ocasião em que a compra e venda restou aperfeiçoada, tem em seu favor a garantia indenizatória que promana da evicção. Não se cuida, na hipótese, de mero inadimplemento contratual, haja vista que, embora na ação primeva, da qual resultou a perda da posse, tenha-se concluído que os autores se imitiram na posse de imóvel diverso do adquirido, os réus, alienantes mediatos e imediatos do bem, não souberam precisar onde, afinal, localiza-se a coisa transacionada.

Superior Tribunal de Justiça

IV. VALOR DA INDENIZAÇÃO. O valor da indenização, no caso de evicção, corresponde ao valor de mercado do bem perdido ao tempo em que se evenceu, não apenas à devolução corrigida do preço de aquisição do imóvel, em atenção ao art. 250, parágrafo único, do CC/02. Sentença adequada no ponto, porquanto determinou a apuração do quantum indenizatório com esteio no atual valor do terreno.

V. SUCUMBÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO OPERADA. A divisão *pro rata* das despesas sucumbenciais melhor equaciona o decaimento das partes, notadamente considerando que o autor formulou duas pretensões, mas logrou êxito com relação a apenas parte da primeira.

VI. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. MAJORAÇÃO. Havendo condenação em favor do autor, a fixação dos honorários de sucumbência ao causídico que lhe representa deve considerar o quantum indenizatório, nos termos do art. 20, §3º, do CPC/73, então vigente. Reclamo parcialmente e provido.

APELOS DOS RÉUS E DOS AUTORES PROVIDOS EM PARTE.

AGRAVO RETIDO E APELO DOS DEMAIS RÉUS DESPROVIDO.

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes e pelos interessados, foram ambos parcialmente acolhidos apenas para sanar contradição entre a ementa e a fundamentação, no que respeita ao parâmetro da indenização por evicção, adequando-se o item IV da ementa do acórdão.

Recurso especial: apontam violação do art. 456 do CC/02 e do art. 70 do CPC/73.

Sustentam que "*o acórdão recorrido qualificou juridicamente o inadimplemento verificado como se evicção fosse e, a partir desta equivocada qualificação jurídica, responsabilizou, também, os recorrentes de forma solidária para com o casal Nowasky na obrigação de recompor o patrimônio dos recorridos (o casal Rudolf)*" (fl. 746, e-STJ).

Afirmam que "*o Colegiado de Segundo Grau reconhece, no entender dos recorrentes de forma equivocada, a ocorrência de evicção mesmo na situação de inexistência do imóvel*"; que "*equipara o 'vício de direito', caracterizador da evicção, à inexistência do objeto contratado*"; e que "*a inexistência do objeto contratado, por si só, impede a verificação do 'vício de direito' caracterizador da*

Superior Tribunal de Justiça

evicção' porque " *o 'vício do direito', na evicção, contamina o liame ou o vínculo de titularidade (que une a pessoa ao bem)'*. (fl. 748, e-STJ).

Defendem que " *inexistindo a coisa não há vínculo ou liame de titularidade passível de estar viciado e, conseqüentemente, a situação não é de evicção, mas, sim, de inadimplemento contratual'* (fl. 748, e-STJ).

Asseveram que " *a própria causa de pedir não narra a entrega da coisa alienada. Ao revés, assegura que a coisa alienada não existe ou, alternativamente, que é distinta daquela que foi entregue aos recorridos (o casal Rudolf)'* (fl. 749, e-STJ).

Ponderam, assim, que, uma vez afastada a evicção e reconhecido o inadimplemento contratual, " *a responsabilização pelos danos verificados no patrimônio dos adquirentes (o casal Rudolf) não pode alcançar os recorrentes, visto que não participaram desta contratação'* (fl. 751, e-STJ).

Aduzem que a comunicação dos alienantes, acerca do litígio, é obrigatória e não mero ônus processual, como decidiu o TJ/SC, de tal forma que, " *ainda que se entenda que a hipótese é de evicção, a decisão recorrida merece ser reformada'* (fl. 757, e-STJ).

Alegam a ocorrência da prescrição, " *na medida em que só tomaram ciência da pretensão indenizatória, por meio da citação na presente demanda, mais de 27 (vinte e sete) anos depois da deflagração da ação possessória que, ad argumentandum, determinou a perda da coisa alienada'* (fl. 757, e-STJ).

Argumentam que, " *ao não reconhecer a ocorrência da prescrição da pretensão, ao menos em relação aos recorrentes, que jamais foram previamente notificados/cientificados/comunicados daquele litígio que redundou, ad argumentandum, na perda da coisa alienada, a decisão recorrida acabou por estabelecer esta situação inusitada no direito brasileiro: a existência de dois*

Superior Tribunal de Justiça

termos iniciais distintos (e separados no tempo) à fluência do prazo prescricional da mesma pretensão"; que "um se iniciaria tão logo o adquirente tivesse ciência do litígio capaz de redundar, ainda que eventualmente, na perda da coisa e o outro somente após o trânsito em julgado da decisão que resolvera aquele litígio" (fl. 759, e-STJ).

Arguem que "a notificação do litígio teria o condão de, justamente, interromper o prazo prescricional da pretensão que, como dito, já iniciará a fluir a partir do instante em que o adquirente teve ciência do litígio que poderia, mesmo que eventualmente, determinar a perda da coisa" (fl. 761, e-STJ).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SC inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 1.363.434/SC, provido para determinar a autuação em especial (fl. 834, e-STJ).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.779.055 - SC (2018/0228123-1)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ANTÔNIO CARLOS SILVA
RECORRENTE : LILIAN EVANGELISTA SILVA
RECORRENTE : REGINALDO FUSARO SIMÕES - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES V. SIMÕES - ESPÓLIO
ADVOGADO : OLAVO RIGON FILHO - SC004117
RECORRIDO : EDSON CESAR RUDOLF
RECORRIDO : ZENILDA DE OLIVEIRA RUDOLF
ADVOGADO : HOSSEIN ABD-EL RAHIM FARHAT - SC023142
INTERES. : OTACÍLIO NOWASKY
INTERES. : IDALINE NOWASKY
ADVOGADO : CHRISTIANO CESÁRIO PEREIRA E OUTRO(S) - SC010515

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO ÚTIL DE IMÓVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PERÍCIA QUE CONCLUI SER O BEM INEXISTENTE OU DISTINTO DO QUE FOI ENTREGUE. EVICÇÃO NÃO CARACTERIZADA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO. MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA. CESSÃO DE

DIREITO. MANDATÁRIOS AGEM EM NOME PRÓPRIO E POR CONTA PRÓPRIA. MANDANTES SE DESVINCULAM DA RELAÇÃO JURÍDICA ESTABELECIDADA COM OS RECORRIDOS. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação indenizatória ajuizada em 2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 01/03/2018 e atribuído ao gabinete em 27/09/2018.

2. O propósito recursal é decidir a respeito da responsabilidade dos recorrentes, enquanto mandantes, pelo negócio jurídico celebrado entre os recorridos e os interessados, agindo estes como mandatários, por procuração com cláusula "em causa própria", dizendo especificamente sobre: (x) a ocorrência da evicção; (x) a obrigatoriedade de se notificar do litígio os recorrentes; (x) a prescrição da pretensão de exercer o direito que resulta da evicção.

3. A evicção representa um sistema especial de responsabilidade negocial decorrente da perda total ou parcial de um direito, atribuído, por sentença, a outrem, cujo direito é anterior ao contrato de onde nasceu a pretensão do evicto. Logo, se tal direito não existe ou se, existindo, dele não for privado, total ou parcialmente, o reivindicante, não há falar em evicção.

4. Embora afastada a hipótese de evicção, não se exoneram os responsáveis da indenização devida aos recorridos em virtude do evidente inadimplemento contratual.

5. Hipótese em que os interessados, enquanto mandatários em causa própria, agiram na qualidade de titulares do direito que lhes foi transferido, e, por isso, devem ser tidos, para todos os efeitos, como os verdadeiros contratantes.

6. Noutro ângulo, os recorrentes, ao celebrarem com os interessados o contrato de mandato em causa própria, outorgando-lhes o poder de transferir, em nome próprio e por conta própria destes, o domínio útil do imóvel, se desvincularam da relação jurídica estabelecida com os recorridos, de modo que não podem ser agora responsabilizados pelo descumprimento da referida obrigação, ainda que de evicção se tratasse.

7. Recurso especial conhecido e provido.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.779.055 - SC (2018/0228123-1)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ANTÔNIO CARLOS SILVA
RECORRENTE : LILIAN EVANGELISTA SILVA
RECORRENTE : REGINALDO FUSARO SIMÕES - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES V. SIMÕES - ESPÓLIO
ADVOGADO : OLAVO RIGON FILHO - SC004117
RECORRIDO : EDSON CESAR RUDOLF
RECORRIDO : ZENILDA DE OLIVEIRA RUDOLF
ADVOGADO : HOSSEIN ABD-EL RAHIM FARHAT - SC023142
INTERES. : OTACÍLIO NOWASKY
INTERES. : IDALINE NOWASKY
ADVOGADO : CHRISTIANO CESÁRIO PEREIRA E OUTRO(S) - SC010515

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é decidir a respeito da responsabilidade dos recorrentes, enquanto mandantes, pelo negócio jurídico celebrado entre os recorridos e os interessados, agindo estes como mandatários, por procuração com cláusula “em causa própria”, dizendo especificamente sobre: (x) a ocorrência da evicção; (x) a obrigatoriedade de se notificar do litígio os recorrentes; (x) a prescrição da pretensão de exercer o direito que resulta da evicção.

I. DO DELINEAMENTO FÁTICO

Eis o contexto fático delineado pelo TJ/SC no acórdão recorrido:

Na essência, o imbróglio instaurado, entre as partes tem por pano de fundo a compra de dois terrenos, um de marinha e outro alodial, realizada pelos autores, o casal Rudolf, em meados de 1981, sendo que as escrituras públicas de cessão foram outorgadas pelos litisdenunciados, o casal Simões e o casal Silva, representados pelo réu Otacílio Nowasky, a quem outorgaram procuração pública em causa própria.

Segundo revela, estreme de dúvidas, a prova dos autos, a aquisição se deu diretamente entre o autor Edson César Rudolf e o

réu Otacílio Nowasky, que, inclusive, recebeu o valor da transação, sendo os demandantes imitidos na posse do (pretensão) imóvel adquirido assim que firmadas, em cartório, as escrituras de transmissão dos direitos possessórios, em julho de 1981.

Em meados de 1983, quando passariam a edificar sobre o bem, constataram que a área fora esbulhada, de modo que ajuizaram ação de reintegração de posse para reavê-la, obtendo, tão logo distribuída a demanda, a liminar reintegratória, que lhes garantiu a posse precária até julho de 2012, quando, finalmente, transitou em julgado a decisão terminativa da possessória, alfim desfavorável.

O fundamento da improcedência foi a constatação, por perícia judicial, de que a área ocupada pelos autores e cuja posse reivindicavam - isto é, a área objeto da transação realizada entre Rudolf e Nowasky -, não correspondia àquela inserta nos títulos correlatos (as escrituras que instruem a presente ação), o que importa dizer que os autores tomaram posse de terreno diverso daquele que efetivamente adquiriram. Ao réu daquela ação reintegratória, Abramo Moser, tampouco coube a proteção possessória, que acabou sendo deferida aos opositores da demanda, Paulo Afonso de Souza e esposa, por terem comprovado que o seu título - nem o dos autores, o casal Rudolf, nem o réu, Sr. Moser, portanto - é que, verdadeiramente, contemplava a aquisição da específica área em litígio (a íntegra do acórdão repousa às fls. 57/72) (fls. 662-663, e-STJ – grifou-se).

II. DA RESPONSABILIDADE DOS RECORRENTES

2.1. Da evicção

O TJ/SC, à luz da perícia judicial realizada na ação de reintegração de posse, que reconheceu o domínio de terceiro, concluiu pela "*inexistência do terreno alienado*" aos recorridos, tendo afirmado o Relator, no voto condutor do acórdão, que "*a área não existe, eis que sobreposta por outras ocupadas por pessoas diversas, em favor de quem a proteção possessória, com fundamento no domínio, foi concedida*" (fl. 674, e-STJ).

Diante desses fundamentos, defendem os recorrentes "*a errônea qualificação jurídica dada à solução da causa*" (fl. 746, e-STJ), porque, segundo alegam, não há evicção, mas mero inadimplemento contratual dos interessados, o

que afasta qualquer responsabilidade sua.

A questão posta a desate, portanto, cinge-se à possibilidade de se reconhecer a evicção no particular, partindo-se da premissa de que o imóvel objeto do contrato celebrado entre os interessados e os recorridos não coincide com o imóvel cujo domínio foi atribuído a terceiro por sentença judicial transitada em julgado, exarada na ação de reintegração de posse ajuizada por estes.

Sobre o tema, lecionam Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes, ao comentarem o art. 447 do CC/02, que "*a responsabilidade pela evicção consiste em uma forma legal de garantia instituída em favor do contratante que se vê, diante de direito de terceiro, compelido a se privar total ou parcialmente do bem objeto do contrato oneroso*" (Código Civil interpretado conforme a Constituição da República. Vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 73 – grifou-se).

A evicção, portanto, representa um sistema especial de responsabilidade negocial, o qual, parafraseando Clóvis Bevilacqua, decorre da perda total ou parcial de um direito, atribuído, por sentença, a outrem, cujo direito é anterior ao contrato de onde nasceu a pretensão do evicto (Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado. Edição histórica. Rio de Janeiro: Rio, 1980. p. 221).

Infere-se, pois, que a evicção pressupõe que o direito vindicado com base no contrato tenha sido atribuído a terceiro por sentença. Logo, se tal direito não existia ou se, existindo, dele não foi privado, total ou parcialmente, o reivindicante, não há falar em evicção.

É a conclusão que se extrai, por sinal, do exemplo de Pontes de Miranda, citado na já mencionada obra de Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes, a saber:

Deixando de especificar que se trata de um instituto pertinente a contratos que tenham por objeto a transferência do domínio, ou da posse ou do uso de coisa material, a nova redação sugere que até mesmo a cessão de créditos e de direitos obrigacionais em geral também obedece a essa disciplina. Deve-se apenas ressaltar que a responsabilidade do cedente é regida por princípios próprios, abordados acima, em especial o de que, salvo disposição em contrário, o cedente não responde pela solvência do [devedor], mas tão-só pela existência do crédito (v. art. 296). A responsabilidade pela existência do crédito não se confunde com a responsabilidade pela evicção de que ora se trata: “Na evicção, o crédito existe, mas já a favor de outrem, ou gravado ou subordinado a direito pessoal de outrem (direito, pretensão, ação ou exceção): aqui, existe entre o cessionário e o devedor; ali, entre o terceiro e o devedor. Se o crédito não existia, não podia ser cedido (seria ceder-se o nada), e incide o art. 1.073 do Código Civil [art. 295 do CC/02]. Se não existia entre o cedente e o devedor e existia entre o terceiro e o devedor, tanto pode ser proposta a ação do art. 1.073 do Código Civil como a de evicção, se evicção houve” (Pontes de Miranda, Tratado de Direito Civil, vol. XXXVIII, pp. 199-200; o art. 1.073 a que se referia o autor citado corresponde ao atual art. 295). (Obra citada p. 74-75 – sem grifos no original)

Aplicando-se a mesma razão à espécie, tem-se, de um lado, que, se o imóvel objeto do contrato não existe, seu domínio não poderia ter sido transferido aos recorridos (seria transferir o domínio de nada); de outro lado, se o imóvel existe, mas não corresponde ao objeto da ação de reintegração de posse ajuizada pelos recorridos, não foram eles privados do bem que consta da escritura. Em nenhuma das duas hipóteses, portanto, se caracteriza a evicção.

Afastada a hipótese de evicção, passa-se à análise da responsabilidade dos recorrentes sob a ótica do inadimplemento contratual.

2.2. Do inadimplemento contratual

Se é certo que os recorridos não receberam o imóvel que acreditavam ser objeto do negócio entabulado – seja porque inexistente, seja porque diverso do discriminado na escritura – é incontroverso o inadimplemento, admitido, inclusive, pelos próprios recorrentes, consoante se extrai destes trechos das razões do especial:

Com efeito, o casal Nowasky não cumpriu o contratado. Na realidade, segunda a própria petição inicial, jamais conseguiria cumprir o prometido, visto que o imóvel descrito no objeto do contrato de compra e venda não existe. Neste cenário, é inquestionável o direito dos recorridos (o casal Rudolf) de receberem de volta o preço que pagaram ao casal Nowasky. Portanto, os recorrentes não questionam o direito dos recorridos (o casal Rudolf) de serem indenizados pelo inadimplemento contratual verificado.

Acontece que o acórdão recorrido qualificou juridicamente o inadimplemento verificado como se evicção fosse e, a partir desta equivocada qualificação jurídica, responsabilizou, também, os recorrentes de forma solidária para com o casal Nowasky na obrigação de recompor o patrimônio dos recorridos (o casal Rudolf). (fl. 746, e-STJ – grifou-se)

No caso sob julgamento, entretanto, como exposto na petição inicial e, expressamente, relatado na decisão recorrida, a coisa (o imóvel) inexistente e, sendo assim, não se pode vislumbrar um vício de direito no título/vínculo/liame transmitido pelo alienante ao adquirente. O objeto descrito no contrato inexistente e, portanto, o defeito/vício não está no título/vínculo/liame (que une o alienante à coisa), mas, sim, na circunstância da coisa (ou do imóvel) prometida inexistir. Neste quadro, é evidente que o alienante deve ser responsabilizado pelos danos causados ao adquirente, mas, não sob o fundamento das regras específicas da evicção. Sua responsabilidade exsurge da responsabilidade civil contratual. E, via de [sic] a responsabilização (solidária) dos recorrentes viola a lei. (fl. 749, e-STJ – grifou-se)

Não há dúvida, como já afirmado, que os adquirentes (o Casal Rudolf) merecem ser indenizados pela não concretização do negócio contratado. Agora, não é pelo específico viés da evicção que

Superior Tribunal de Justiça

o direito brasileiro lhes assegura essa pretensão. De forma alguma! A indenização devida aos adquirentes advém da responsabilidade contratual, pura e simplesmente, já que os alienantes (o casal Nowasky) não entregaram o que prometeram.

Aliás, Pontes de Miranda é bastante preciso ao afirmar que "a entrega de bem distinto do que foi objeto do negócio jurídico não é vício do objeto. Houve inadimplemento. O que se entregou era outro bem, e não o que se quis adquirir". A lição é adequada ao caso. O acórdão recorrido enquadrou como evicção algo que não tem as características próprias da evicção. O que foi entregue pelos alienantes (o casal Nowasky) aos adquirentes (o casal Rudolf) é distinto do objeto do contrato de compra e venda, seja porque esse objeto (o imóvel descrito no contrato de compra e venda) inexistente, seja porque, se existente, estaria localizado em local diverso. (fls. 750-751, e-STJ – grifou-se)

Nesse contexto, embora afastada a hipótese de evicção, não se exoneram os responsáveis da indenização devida aos recorridos em virtude do evidente inadimplemento contratual.

Especificamente no que toca aos recorrentes, convém lembrar que, segundo o TJ/SC: (i) "as escrituras públicas de cessão foram outorgadas pelos litisdenunciados [recorrentes], o casal Simões e o casal Silva, representados pelo réu Otacílio Nowasky, a quem outorgaram procuração pública em causa própria"; (ii) "a aquisição se deu diretamente entre o autor Edson César Rudolf e o réu Otacílio Nowasky, que, inclusive, recebeu o valor da transação, sendo os demandantes imitados na posse do (pretense) imóvel adquirido assim que firmadas, em cartório, as escrituras de transmissão dos direitos possessórios, em julho de 1981"; (iii) "o próprio Otacílio Nowasky afirmou, ao prestar seu depoimento pessoal, que recebeu dos litisdenunciados Reginaldo Simões e Antônio Carlos Silva, com anuência das respectivas esposas, o imóvel litigioso em um negócio que realizaram ainda na década de 70, e que posteriormente o negociou com o autor Edson Rudolf, mediante intermediação de Ayres Espíndola Soares, recebendo, integralmente e em

Superior Tribunal de Justiça

espécie, o valor alusivo ao preço do negócio"; (iv) "o réu Otacílio Nowaski também confessou ter pessoalmente solicitado aos cedentes (os litisdenunciados) a outorga de uma procuração pública em caráter irrevogável, irretratável e livre de prestação de contas - com todas as características, portanto, do mandato in rem suam - para que pudesse transferir a gleba que havia adquirido daqueles e que depois vendeu ao autor Edson Rudolf.

O cenário delineado no acórdão recorrido revela, portanto, que, munido de uma procuração pública com a cláusula "em causa própria", o casal Otacílio e Idalina Nowasky (interessados) celebrou o negócio jurídico em seu benefício pessoal, como se fossem os donos do imóvel. Corroborava essa afirmação a narrativa dos recorridos em sua petição inicial:

Naquele ato, os transmitentes – denunciados à lide em cujos nomes figurava o terreno –, foram representados pelo réu, que embora conste na escritura apenas como procurador, foi, na verdade, o réu Otacílio Nowasky quem se apresentou como dono e vendedor do imóvel e, nessa qualidade, recebeu o preço e deu posse ao autor, por força da procuração que lhe outorgaram em caráter irrevogável e irretratável e isento de prestação de contas, portanto "em causa própria" (cópia anexa).

De fato, o réu Otacílio era o senhor do terreno, sendo quem, nessa condição, negociou, vendeu e recebeu o dinheiro do autor, dando-lhe quitação e o imitando na posse do imóvel, além de ter, ele Otacílio, diligenciado junto aos antigos donos - denunciados à lide -, para formalizar a transferência diretamente ao comprador, ora autor. (fl. 04, e-STJ – grifou-se)

A propósito, segundo dispõe o art. 685 do CC/02, o mandato "em causa própria" caracteriza-se pela dispensa da prestação de contas, pelo seu caráter irrevogável e pela conferência de poderes gerais, no exclusivo interesse do outorgado.

Superior Tribunal de Justiça

Observa Claudio Luiz Bueno de Godoy, citando a doutrina de Plácido e Silva, que " *o mandato em causa própria vai além da mera concessão de poderes ilimitados a mandatário dispensado de prestar contas, dado que, por seu intermédio – sendo essa sua função fundamental e seu efeito principal –, atribui-se ao mandatário a qualidade de dono da coisa ou do negócio sobre o qual incide o ajuste*" (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Coordenador Cezar Peluso. 5ª ed. São Paulo: Manole, 2011. p. 709 – sem grifos no original).

É dizer, pelo mandato "em causa própria" (mandato *in rem suam*) fica o mandatário investido na qualidade de titular do direito que se lhe transfere, atuando, assim, em nome próprio e por sua própria conta, razões pelas quais, obviamente, é isento da prestação de contas. Explicam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Certamente, o cerne do mandato em causa própria está muito mais avizinjado de um negócio jurídico translativo de direitos, reais ou creditícios, a título oneroso ou gratuito, do que, especificamente, de um contrato de representação de interesses próprios. Isto porque, a despeito do desaparecimento dos motivos históricos que o ensejaram (uma vez que, hodiernamente, é possível ceder, livremente, o crédito), o fundamento de sua celebração é atribuir ao mandatário em causa própria a qualidade de titular de um direito, podendo livremente dele dispor, sem necessidade de prestação de contas.

(...)

Escapando à regra geral do mandato, nesse caso, não é admitida a revogação do mandato nem ocorrerá a sua extinção em face do falecimento do outorgante, porque ao conferir poderes ao mandatário para atuar no interesse pessoal, o mandante se desvincula do negócio jurídico, afastando-se do seu objeto em definitivo. A situação exige atenta reflexão: no mandato em causa própria, o mandante transfere ao mandatário a possibilidade de atuar, concretamente, para si mesmo, e não para o outorgante. Por isso, afasta-se da relação jurídica em definitivo, como consagrado pela jurisprudência:

(...)

Naturalmente, o mandatário poderá celebrar negócios jurídicos com terceiros, inclusive dispondo do objeto do contrato de mandato em causa própria. Nesse caso, passa o outorgado (o verdadeiro alienante, nesse caso) a responder pelos riscos da evicção perante os terceiros adquirentes. (Curso de Direito Civil: contratos. 8ª ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 1.013-1.014)

Constatado, então, que os interessados, enquanto mandatários em causa própria, agiram na qualidade de titulares do direito que lhes foi transferido, devem ser tidos, para todos os efeitos, como os verdadeiros contratantes.

Noutro ângulo, os recorrentes, ao celebrarem com os interessados o contrato de mandato em causa própria, outorgando-lhes o poder de transferir, em nome próprio e por conta própria destes, o domínio útil do imóvel, se desvincularam da relação jurídica estabelecida com os recorridos, de modo que não podem ser agora responsabilizados pelo descumprimento da referida obrigação, ainda que de evicção se tratasse.

III. DA CONCLUSÃO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para julgar improcedentes os pedidos deduzidos na petição inicial em relação aos recorrentes.

Em consequência, fica redistribuída a sucumbência para condenar os recorridos ao pagamento de 75% (setenta e cinco por cento) das custas processuais, além dos honorários advocatícios em favor dos recorrentes, aqui arbitrados em 2% (dois por cento) do valor da causa.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0228123-1 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.779.055 / SC**

Números Origem: 00089394120118240033 20160053031 20160053031000000 89394120118240033

PAUTA: 19/03/2019

JULGADO: 19/03/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTÔNIO CARLOS SILVA
RECORRENTE : LILIAN EVANGELISTA SILVA
RECORRENTE : REGINALDO FUSARO SIMÕES - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES V. SIMÕES - ESPÓLIO
ADVOGADO : OLAVO RIGON FILHO - SC004117
RECORRIDO : EDSON CESAR RUDOLF
RECORRIDO : ZENILDA DE OLIVEIRA RUDOLF
ADVOGADO : HOSSEIN ABD-EL RAHIM FARHAT - SC023142
INTERES. : OTACÍLIO NOWASKY
INTERES. : IDALINE NOWASKY
ADVOGADO : CHRISTIANO CESÁRIO PEREIRA E OUTRO(S) - SC010515

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Material

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **OLAVO RIGON FILHO**, pela parte RECORRENTE: **ANTÔNIO CARLOS SILVA**

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.