

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.597.745 - MT (2019/0300932-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : DALCIO TAVARES SALVADOR - ESPÓLIO  
**AGRAVANTE** : ANGELA TEREZINHA SALVADOR - POR SI E REPRESENTANDO  
**ADVOGADOS** : OSVALDO PEREIRA BRAGA - MT006013  
FELIPE RODRIGUES DE ABREU - MT024270A  
**AGRAVADO** : WALTER TRABACHIN  
**AGRAVADO** : MARTHA FONSECA MANZANO TRABACHIN  
**ADVOGADOS** : SIDNEI GUEDES FERREIRA - MT007900  
MARÇAL YUKIO NAKATA - MT008745B

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EVICÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA CIÊNCIA DE LITÍGIO ENVOLVENDO O IMÓVEL. CARÊNCIA DE BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que não admitiu recurso especial interposto por DÁLCIO TAVARES SALVADOR (ESPÓLIO) e OUTRA, com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, no qual se insurgiram contra acórdão do Tribunal de Justiça de Mato Grosso assim ementado (e-STJ, fls. 1.683-1.684):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL PELA EVICÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – AGRAVO RETIDO – CONTRADITA DE TESTEMUNHA DEFERIDA EM AUDIÊNCIA – SUSPEIÇÃO – DEMONSTRAÇÃO – AGRAVO DESPROVIDO – EVICÇÃO – CLÁUSULA EXPRESSA DE EXCLUSÃO DA GARANTIA (ART. 448, CC) – LITIGIOSIDADE DA COISA - CIÊNCIA DOS RISCOS POR PARTE DO ADQUIRENTE – DESCONSTITUIÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO E RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PAGO (ART. 450, CC) – IMPOSSIBILIDADE – SENTENÇA REFORMADA - APELO PROVIDO.

É evidente que a testemunha envolvida, ora com os autores, em ação na qual se discute a posse do imóvel em questão, ora com os réus, em ação reivindicatória na qual se discute o direito real consistente na propriedade, é suspeita para depor em audiência de instrução e julgamento em favor de quem quer que seja, autor ou réu, ante o inequívoco interesse na causa.

Diante da conjuntura, não há como reconhecer a boa-fé dos adquirentes no momento da aquisição do imóvel. Na hipótese, está evidente a ciência da real situação do bem pelos autores, razão pela qual não cabe demandar pela evicção para reaver o valor despendido

# *Superior Tribunal de Justiça*

com a compra dos direitos de posse do bem imóvel, porque ausentes os pressupostos essenciais para a configuração desse direito, qual seja, a ignorância por parte do adquirente no tocante à litigiosidade da coisa.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 405-409).

No recurso especial, os recorrentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 145, 147, 187, 449 e 927 do Código Civil; e 891, parágrafo único, do novo CPC.

Trata-se de julgamento de ação de rescisão de contrato pela evicção, cumulada com perdas e danos, proposta pelos recorrentes, que foi julgada improcedente.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão que não reconheceu direito aos insurgentes à restituição de valores pagos a vendedor de imóvel que alienou e recebeu, mas não transferiu a propriedade.

Frisaram que era desnecessária a denunciação da lide dos alienantes do imóvel para a configuração da evicção, conforme o moderno entendimento dos tribunais. Ponderaram que apenas o recorrido Walter Trabachin assinou termo aditivo afastando a evicção em seu favor, dele não participando a agravada Martha Fonseca Manzano Trabachin, nem havendo também exclusão para ela, logo, ocorreu evicção parcial, apenas em relação a ele.

Ponderaram que a conclusão estadual foi fundada em depoimentos de pessoas que tinham interesse na solução do litígio, entre elas o corretor de imóveis, ao invés de considerar a documentação colacionada e as manifestações de pessoas que estiveram no bem ao tempo da aquisição. Arguiram que nunca souberam que havia invasores na área adquirida ou assumiram algum risco semelhante, portanto, não podem sofrer prejuízos decorrentes da impossibilidade de complementação da transação. Nesse diapasão, os agravados, na contratação, omitiram a existência de problema possessório relacionado ao imóvel, o que configura sua má-fé, sendo certo que a manutenção do acórdão ensejará enriquecimento ilícito deles (e-STJ, fls. 1.702-1.731).

Nas razões do agravo, os agravantes impugnam os fundamentos da decisão denegatória do recurso, reiterando, no mais, as razões do mérito recursal (e-STJ, fls. 1.777-1.785).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 1.762-1.771).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brevemente relatado, decido.

Pelo que se extrai dos autos, os recorridos ajuizaram, em 14/12/2010, ação de rescisão de contrato pela evicção, cumulada com indenização por perdas e danos contra Walter Trabachim e Martha Fonseca Manzano Trabachin, pleiteando a rescisão do instrumento particular de compra e venda de bem imóvel firmado em 14/8/2003, bem como a devolução do valor pago pela área rural, qual seja, 70.000 (setenta mil) sacas de soja de 60kg, mais perdas e danos.

À margem o debate acerca da existência de evicção parcial ou da necessidade ou não de denunciação da lide na demanda possessória, o fato é que o ponto central do aresto foi a conclusão no sentido da ausência de boa-fé dos insurgentes e conhecimento prévio deles acerca de problemas possessórios envolvendo o imóvel, circunstâncias que afastariam os direitos decorrentes da evicção.

Confira-se (e-STJ, fls. 1.686-1.690):

Assim, para que se configure o instituto da evicção é necessária a presença de alguns elementos, dentre eles: que exista vício no direito do alienante, que tal circunstância ocorra em contrato oneroso, que em decorrência do aludido vício haja perda total ou parcial da posse ou domínio da coisa, e que este vício seja anterior ao contrato e, por fim, que a perda do bem ocorra por intermédio de decisão judicial.

Por outro lado, as partes podem abrir mão da cláusula de irresponsabilidade, a teor do que dispõe o art. 449 do Código Civil, inclusive no tocante à restituição do valor pago pelo bem, se ficar demonstrado que o adquirente tinha conhecimento da litigiosidade da coisa e mesmo assim assumiu o risco.

Portanto, cinge-se saber se à época do negócio jurídico entabulado em 14/08/2003, os adquirentes, ora apelados, detinham conhecimento acerca da discussão possessória envolvendo o imóvel rural em questão, assumindo, portanto, o risco de eventual ineficácia no regular exercício da sua posse, o que afasta o direito pelas perdas e danos decorrente do contrato firmado em 14/08/2003, inclusive a restituição do valor pago pela área rural, qual seja, 70.000 (setenta mil) sacas de soja de 60kg. Pois bem. Em que pese os depoimentos prestados pelas testemunhas arroladas pelos autores pouco tenham contribuído para a elucidação dos fatos que circundam o feito, segue a transcrição, em síntese. Vejamos.

O depoente Manoel Rodrigues disse que foi contratado para demarcar a fazenda quando o Sr. Dalcio a comprou, e que não se lembra exatamente a data, se foi em 2002 ou 2003; que a área de cerrado estava toda fechada e havia uma casa no local, e não tinha posseiro na área; que ficou 60 dias no imóvel demarcando e não havia ninguém lá nesse período, tampouco tentando entrar na área; que logo que mediu a área, retornou algumas vezes com o Sr. Dalcio para ver o imóvel; que o Sr. Dalcio comentou com ele que havia perdido a

área um ano após a demarcação. Assim, para que se configure o instituto da evicção é necessária a presença de alguns elementos, dentre eles: que exista vício no direito do alienante, que tal circunstância ocorra em contrato oneroso, que em decorrência do aludido vício haja perda total ou parcial da posse ou domínio da coisa, e que este vício seja anterior ao contrato e, por fim, que a perda do bem ocorra por intermédio de decisão judicial.

Por outro lado, as partes podem abrir mão da cláusula de irresponsabilidade, a teor do que dispõe o art. 449 do Código Civil, inclusive no tocante à restituição do valor pago pelo bem, se ficar demonstrado que o adquirente tinha conhecimento da litigiosidade da coisa e mesmo assim assumiu o risco.

Portanto, cinge-se saber se à época do negócio jurídico entabulado em 14/08/2003, os adquirentes, ora apelados, detinham conhecimento acerca da discussão possessória envolvendo o imóvel rural em questão, assumindo, portanto, o risco de eventual ineficácia no regular exercício da sua posse, o que afasta o direito pelas perdas e danos decorrente do contrato firmado em 14/08/2003, inclusive a restituição do valor pago pela área rural, qual seja, 70.000 (setenta mil) sacas de soja de 60kg. Pois bem. Em que pese os depoimentos prestados pelas testemunhas arroladas pelos autores pouco tenham contribuído para a elucidação dos fatos que circundam o feito, segue a transcrição, em síntese. Vejamos.

O depoente Manoel Rodrigues disse que foi contratado para demarcar a fazenda quando o Sr. Dalcio a comprou, e que não se lembra exatamente a data, se foi em 2002 ou 2003; que a área de cerrado estava toda fechada e havia uma casa no local, e não tinha posseiro na área; que ficou 60 dias no imóvel demarcando e não havia ninguém lá nesse período, tampouco tentando entrar na área; que logo que mediu a área, retornou algumas vezes com o Sr. Dalcio para ver o imóvel; que o Sr. Dalcio comentou com ele que havia perdido a área um ano após a demarcação.

Por outro lado, indicado pelos réus, o depoimento do Sr. Wilmar, corretor que intermediou a negociação, é mais esclarecedor, guardando, inclusive, sintonia com a argumentação recursal. Vejamos. A testemunha Sr. Wilmar disse morava em Lucas do Rio verde, e que trabalhou como corretor para o Sr. Walter Trabachin; que foi na área com o Sr. Dalcio visitar o imóvel; que na época, a área era toda fechada. Perguntado sobre a existência de conflito envolvendo o imóvel, disse

que teve conhecimento de que já havia sido invadida pelo gerente da Fazenda vizinha, Sr. Bruccioli, e que tinha uma ação andando na justiça, em Paranatinga, e que o Sr. Dalcio era sabedor disso.

Continuou em seu depoimento, expondo que, à época, foi explicado verbalmente ao Sr. Dalcio sobre o litígio, e depois feito um aditivo ao contrato, razão pela qual a área foi vendida por um preço vil, já que valia 30 sacas de soja por hectare e foi vendida por 11, porque tinha o litígio; o Sr. Dalcio comprou sabendo que tinha litígio, mas que chegou a tomar posse da área; que eses depois o Sr. Dalcio disse lhe que *“deu problema lá, porque os caras foram lá e correram com meu caseiro que eu tinha deixado”*.

Chama atenção a desproporcionalidade entre o preço desembolsado

pelos autores e o valor real do imóvel praticado no mercado à época, muito aquém da média estipulada para a região.

Conforme depoimento do Sr. Wilmar, os autores pagaram o equivalente a 1/3 (um terço) do valor do imóvel, porquanto valia 30 sacas de soja o hectare, e foi pago apenas 11 sacas, chegando-se ao montante de 70.000 sacas de soja de 60kg.

Por outro lado, indicado pelos réus, o depoimento do Sr. Wilmar, corretor que intermediou a negociação, é mais esclarecedor, guardando, inclusive, sintonia com a argumentação recursal. Vejamos. A testemunha Sr. Wilmar disse morava em Lucas do Rio verde, e que trabalhou como corretor para o Sr. Walter Trabachin; que foi na área com o Sr. Dálcio visitar o imóvel; que na época, a área era toda fechada. Perguntado sobre a existência de conflito envolvendo o imóvel, disse que teve conhecimento de que já havia sido invadida pelo gerente da Fazenda vizinha, Sr. Bruccioli, e que tinha uma ação andando na justiça, em Paranatinga, e que o Sr. Dálcio era sabedor disso. Continuou em seu depoimento, expondo que, à época, foi explicado verbalmente ao Sr. Dálcio sobre o litígio, e depois feito um aditivo ao contrato, razão pela qual a área foi vendida por um preço vil, já que valia 30 sacas de soja por hectare e foi vendida por 11, porque tinha o litígio; o Sr. Dálcio comprou sabendo que tinha litígio, mas que chegou a tomar posse da área; que meses depois o Sr. Dálcio disse lhe que *“deu problema lá, porque os caras foram lá e correram com meu caseiro que eu tinha deixado”*.

Chama atenção a desproporcionalidade entre o preço desembolsado pelos autores e o valor real do imóvel praticado no mercado à época, muito aquém da média estipulada para a região. Conforme depoimento do Sr. Wilmar, os autores pagaram o equivalente a 1/3 (um terço) do valor do imóvel, porquanto valia 30 sacas de soja o hectare, e foi pago apenas 11 sacas, chegando-se ao montante de 70.000 sacas de soja de 60kg.

prestação correspondente a 25.000 sacas de soja de 60kg, bem como a terceira e última, em 30/04/2005, também no importe de 25.000 sacas de soja.

[...]

Diante da conjuntura, não há como reconhecer a boa-fé dos adquirentes no momento da aquisição do imóvel. Na hipótese, está evidente a ciência da real situação do bem pelos autores, razão pela qual não cabe demandar pela evicção para reaver o valor despendido com a compra dos direitos de posse do bem imóvel, porque ausentes os pressupostos essenciais para a configuração desse direito. No mais, além de comprovada a ciência do litígio, as partes celebraram termo de renúncia a evicção, sendo não restou demonstrado nenhuma mácula ao negócio, tendo livremente se comprometido e assumido o ônus da negociação, somados a disparidade do valor do bem e o pago por esse.

Destarte, a conclusão no sentido da impossibilidade de aplicação do teor do art. 449 do Código Civil (evicção) foi fundada em fatos, provas e termos contratuais,

# *Superior Tribunal de Justiça*

atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ aplicáveis a ambas as alíneas do permissivo constitucional, inclusive por divergência jurisprudencial.

O teor dos arts. 145, 147, 187 e 927 do Código Civil; e 891, parágrafo único, do novo Código de Processo Civil não foi objeto de apreciação no acórdão estadual e os recorrentes não opuseram embargos de declaração objetivando suprir eventual omissão. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte ora recorrida em 1% sobre o valor da causa.

Publique-se.

Brasília, 18 de março de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

