

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.492.611 - MG (2014/0241184-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : _____
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA E OUTRO(S) -
MG047254
LUCILA CARVALHO VALLADAO NOGUEIRA - MG134774
RECORRIDO : _____
RECORRIDO : _____
RECORRIDO : _____
ADVOGADOS : WARLEY VIANEY GOMES MAIA E OUTRO(S) - MG079368N
NAYARA NUNES DE PINHO - MG149089

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE FAZENDA SUPOSTAMENTE INQUINADA POR VÍCIO DE ERRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. DESCOMPASSO OBJETIVO ENTRE AS PRESTAÇÕES ASSUMIDAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ERRO NÃO SUBSTANCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. PRESERVAÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Não é possível anular o acórdão estadual com fundamento no art. 535 do CPC/73 quando o erro material que teria inquinado o aresto não é determinante para o resultado do julgamento.
2. O Tribunal de origem não analisou a possibilidade de anular o contrato com base na existência de desequilíbrio objetivo entre as prestações assumidas, razão pela qual o tema carece do devido prequestionamento. Incidência das Súmulas nºs 282 e 356 do STF.
3. De acordo com o art. 138 do CC/02, não é necessário que o erro seja escusável ou justificável para que se dê a anulabilidade do negócio jurídico.
4. No caso concreto, não se pode reconhecer a invalidade do contrato com fundamento no erro, porque este, caso existente, não seria substancial.
5. Além disso, a anulação parcial do contrato, ou melhor, de cláusula relativa ao pagamento da fazenda, prejudicaria o equilíbrio do negócio jurídico, porque o adquirente nada pagaria, embora mantido na posse do imóvel.
6. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima

Superior Tribunal de Justiça

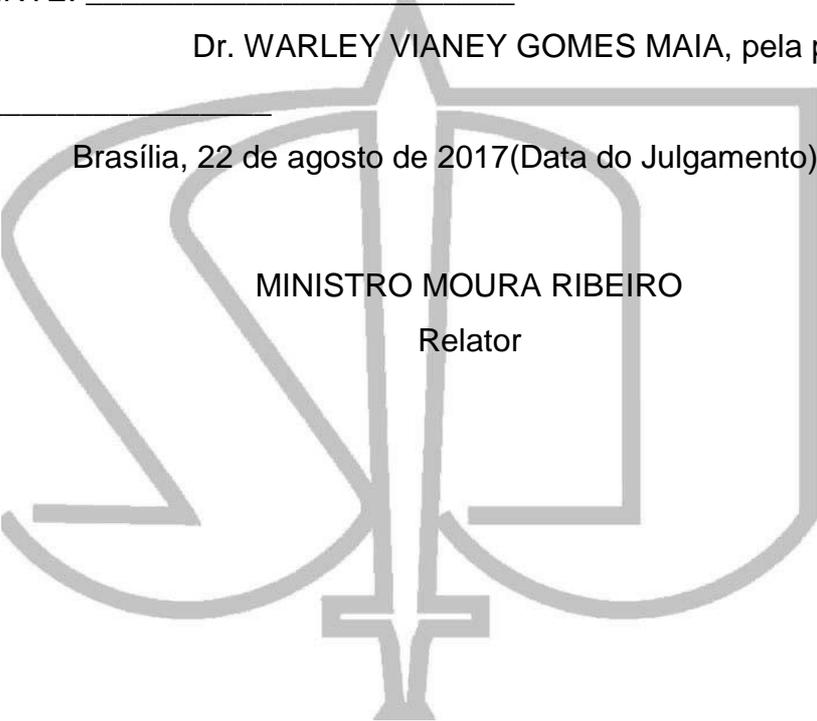
indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr. LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA, pela parte
RECORRENTE: _____

Dr. WARLEY VIANEY GOMES MAIA, pela parte RECORRIDA:

Brasília, 22 de agosto de 2017(Data do Julgamento)



MINISTRO MOURA RIBEIRO
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.492.611 - MG (2014/0241184-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO

RECORRENTE :

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA E OUTRO(S) -
MG047254

LUCILA CARVALHO VALLADAO NOGUEIRA - MG134774

RECORRIDO :

RECORRIDO :

RECORRIDO :

ADVOGADOS : WARLEY VIANEY GOMES MAIA E OUTRO(S) - MG079368N

NAYARA NUNES DE PINHO - MG149089

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO(Relator):

Consta dos autos que aos 23/7/2003, _____ adquiriu de _____ e _____ (_____ e outros) uma fazenda com 155 hectares no município de Capelinha-MG, denominada FAZENDA SÃO ROMÃO, contendo casa-sede, piscina, igrejinha, jardins, pomar, tanques com criação de peixe, animais de raça (cavalos anglo-árabes, gado girolando), mata nativa, plantação de eucalipto e também lavouras de urucum e de café.

Diante do inadimplemento, _____ e outros promoveram a execução do contrato.

Em seguida, _____ promoveu ação de rito ordinário (e-STJ, fls. 1/24), pleiteando a anulação parcial do contrato. Alegou que somente fechou o negócio porque informado pelos antigos proprietários de que se tratava de uma fazenda tradicional, reconhecida por sua boa localização, regime de chuvas e boas produções de café. Ressaltou que as lavouras de café não foram vistoriadas detalhadamente, mas por amostragem e com o auxílio de um *folder* preparado pelos próprios réus, que ainda lhe garantiram a produtividade ao aceitarem que o pagamento se fizesse, em parte, com a colheita do café entregue na própria fazenda.

Acrescentou que, depois da compra, constatou diversas irregularidades que prejudicavam sobremaneira a produtividade da fazenda. Nesse sentido, destacou que havia 8,02 hectares de café não plantados, 8,82 hectares de café que não produziam, além de milhares de plantas em fase terminal de produção ou simplesmente morrendo. Alegou que esses vícios ocultos teriam decorrido da má condução técnica da lavoura no passado, o que revelaria não apenas que os proprietários anteriores deram causa aos problemas como também agiram de má-fé ao fazer propaganda enganosa da propriedade.

Ao final, requereu: a) a declaração de iliquidez, incerteza e inexigibilidade da dívida prevista no contrato; b) a suspensão da execução; c) a suspensão dos pagamentos futuros; d) a nulidade da cláusula contratual que estipulou o pagamento com a produtividade do próprio imóvel, porque faticamente impossível e

Superior Tribunal de Justiça

também; e) indenização por danos morais, danos emergentes e lucros cessantes. Em caráter subsidiário, ainda pleiteou f) que fosse aplicado o percentual para pagamento de 25% às produções efetivas dos anos de 2004 e 2005 (e-STJ, fl. 25).

A sentença julgou improcedente o pedido de anulação da cláusula contratual nos seguintes termos:

De todo modo, considerando que o pedido não é estritamente idêntico, sendo um declaratório e nutro com vistas á anulação de cláusula contratual, adentro na mérito da questão para concordar com a decisão já proferida (fls. 264/274) e mantida pelo TJMG para esclarecer que, em nenhum momento, a cláusula combatida pelo autor aduz que o pagamento seria realizado com a produção do próprio imóvel, bastando uma atenta leitura para perceber que a cláusula especifica que o café "tipo bico varrida, bebida dura" é produção da próprio imóvel. Evidente que a cláusula deve ser lida sem as negritos realizados pelo autor na exordial e os grifos em azul às fls. 33 que poderiam, forçadamente, induzir a uma interpretação diversa, no sentido de que o pagamento haveria de ser realizado com a produção do próprio imóvel.

*Ocorre que a interpretação que o autor pretende sustentar – repito, já afastada por decisão judicial – esbarraria na ilicitude de condição potestativa pura prevista no art. 122 do Código Civil. Com efeito, **considerar que o pagamento do preço estipulado estivesse atrelado à existência de produção do imóvel cuja posse já havia sido transferida ao comprador, significaria deixar ao seu puro arbítrio a opção de simplesmente não produzir e, portanto, nada pagar pelo bem adquirido.***

Registro, ainda, que chama a atenção o fato de que visa o autor anular tão somente a cláusula que se refere ao pagamento e não todo a negócio jurídico, demonstrando que não estaria disposto a devolver a fazenda.

Assim sendo, rejeito o pedido de nulidade de cláusula contratual por impossibilidade fática.

(...)

Diante da pericia técnica de fls. 163-176 existe de fato possibilidade de o autor ter sido induzido a erro quanto às reais condições de produtividade da fazenda.

*Ocorre que em nenhum momento, o autor requereu anulação de todo o negócio jurídico por ter sido induzido a erro, estando esta juíza adstrita ao pedido, ante a impossibilidade de sentença extra petita. O pedido constante do item 03 (fls. 24) é a anulação tão somente de cláusula, por impossibilidade fática, por não ser possível pagar com a produção do imóvel, o que já foi analisado e julgado. **Ora, caso o autor houvesse incorrido em erro substancial, possível seria a anulação de todo o negócio jurídico, e não somente da cláusula que lhe desfavorece, de modo a permanecer com o imóvel** (e-STJ, fls. 414/415).*

Superior Tribunal de Justiça

Também julgou improdecentes os pedidos indenizatórios, assinalando o seguinte:

Por outro lado, não trouxe o autor uma só testemunha que tenha acompanhado as tratativas, de modo a deixar claro que o requerido _____ e sua esposa de fato ocultaram a existência de regiões improdutivas. É evidente que o "folder" apresentara o que a fazenda tem de melhor, e não as áreas improdutivas.

Fato é que, sem qualquer testemunha de que o réu assegurou uma produção "x" ou "y" ou, ainda, que toda a fazenda seria produtiva, tendo o réu permitido todas as visitas necessárias e a análise, inclusive por agrônomo de confiança do autor, convenço-me de que os danos morais requeridos não se encontram comprovados. *Por outro lado, uma perícia realizada nesta fase não teria o condão de comprovar qual foi a produção do autor ao longo de todo esse período em que detém a posse e propriedade do imóvel.*

Por outro lado, parece-me que a fazenda apresenta atributos outros e que, visasse o autor a boa-fé que sustenta, pediria a anulação de todo o negócio jurídico pelo vício do erro (art. 138 do Código Civil), e não tão somente da cláusula que trata do pagamento.

(...)

Não comprovado o dano sofrido pelo requerente e nem o ato ilícito praticado pelos requeridos, impõe-se a improcedência dos pedidos de danos morais. bem como de indenização por perdas e danos (e-STJ, fls. 415/416).

O pedido subsidiário foi rejeitado aos seguintes fundamentos:

*No tocante ao pedido subsidiário no sentido de se reconhecer o saldo credor do autor de 126 (cento e vinte e seis) sacas de café, aplicando-se percentual para pagamento de 25% às produções efetivas dos anos de 2004 e 2005, **entendo que não se mostra possível considerar a interpretação e percentual propostos pelo autor com base na produção esperada para a fazenda, porque no houve comprovação de promessa de produção pelos réus** e ainda em obediência aos termos do acordado às fls. 33/34, que em nenhum momento vincula o pagamento à produção (e-STJ, fl. 417)*

Da mesma forma, foram julgados improcedentes o pedido de suspensão da execução e da cobrança das parcelas futuras:

Nesse contexto, não vislumbro fundamentos para se retirar a exequibilidade do título executivo discutido, devendo prosseguir a execução, diante do adimplemento dos réus, não havendo que se falar em excesso de penhora.

Superior Tribunal de Justiça

Por outro lado, diante da falta de provas de que os requeridos asseguraram unia produção determinada, não há que se falar na aplicação da exemptio non adimpleti contractus (art. 476 do Código Civil) para o fim de liberar o autor do ônus de pagar pelo bem adquirido (e-STJ, fls. 416/417).

O TJMG negou provimento aos apelos interpostos por ambas as partes em acórdão que recebeu a seguinte ementa:

AÇÃO DE NULIDADE C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - COMPRA E VENDA IMÓVEL - ERRO E DOLO - NÃO COMPROVAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCIO - DESAVENÇA CONTRATUAL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS Cediço que cumpre aquele que alega a prova dos fatos constitutivos do seu direito, nos termos do artigo 333, I do Código de Processo Civil.

No caderno processual inexistente qualquer comprovação de que os réus tenham induzido o autor em erro e dolo na contratação, ao contrário, o que restou provado é que o autor é que agiu sem cautela e após ter sua expectativa frustrada busca desfazer o negócio. Assim, inexistindo erro ou dolo, não há falar em nulidade do contrato. Desavença contratual não autoriza a condenação em danos morais. Inexistindo condenação, deve-se fixar a verba honorária consoante apreciação equitativa nos termos do artigo 20, §4º do Código de Processo Civil, observando o trabalho realizado e o valor econômico da questão, bem como o princípio da proporcionalidade e razoabilidade.

Recursos improvidos (e-STJ, fl. 563).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fl. 588/592).

Irresignado, _____ interpôs recurso especial com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, alegando **1)** que o Tribunal de origem teria violado os arts. 128, 165, 458 e 535 do CPC/73 ao rejeitar os embargos de declaração sem esclarecer que ele não era engenheiro agrônomo, como constou do acórdão recorrido, mas engenheiro civil, sem nenhum conhecimento técnico em agricultura ou cafeicultura; **2)** ofensa aos arts. 441, 442 e 443 do CC, pois deveria ser rescindido o contrato ou abatido o valor do negócio, tendo em vista o descompasso objetivo entre o preço exigido (480 sacas de café por ano, o que seria equivalente a R\$ 144.000,00) e as condições depauperadas das lavouras de café, descompasso esse suficiente para caracterizar o vício redibitório; e, **3)** uma vez comprovado que a compra ocorreu mediante a falsa percepção de que se tratava de uma lavoura produtiva, o negócio deveria ser desfeito em razão do erro substancial e escusável, consoante previsto nos arts. 138 e 139 do CC.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 641/654), o recurso não foi

Superior Tribunal de Justiça

admitido na origem (e-STJ, fls. 664/665), tendo obtido seguimento por força de agravo em recurso especial, provido para determinar sua conversão em recurso especial (e-STJ, fl. 712).

O agravo interno manejado contra essa decisão (e-STJ, fls. 719/733) não foi provido (e-STJ, fls. 744/748).

É o relatório.

DECIDO.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.492.611 - MG (2014/0241184-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA E OUTRO(S) -
MG047254

LUCILA CARVALHO VALLADAO NOGUEIRA - MG134774

RECORRIDO : _____

RECORRIDO : _____

RECORRIDO : _____

ADVOGADOS : WARLEY VIANEY GOMES MAIA E OUTRO(S) - MG079368N
NAYARA NUNES DE PINHO - MG149089

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE FAZENDA SUPOSTAMENTE INQUINADA POR VÍCIO DE ERRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL NÃO VERIFICADA. DESCOMPASSO OBJETIVO ENTRE AS PRESTAÇÕES ASSUMIDAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ERRO NÃO SUBSTANCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. PRESERVAÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Não é possível anular o acórdão estadual com fundamento no art. 535 do CPC/73 quando o erro material que teria inquinado o aresto não é determinante para o resultado do julgamento.
2. O Tribunal de origem não analisou a possibilidade de anular o contrato com base na existência de desequilíbrio objetivo entre as prestações assumidas, razão pela qual o tema carece do devido prequestionamento. Incidência das Súmulas nºs 282 e 356 do STF.
3. De acordo com o art. 138 do CC/02, não é necessário que o erro seja escusável ou justificável para que se dê a anulabilidade do negócio jurídico.
4. No caso concreto, não se pode reconhecer a invalidade do contrato com fundamento no erro, porque este, caso existente, não seria substancial.
5. Além disso, a anulação parcial do contrato, ou melhor, de cláusula relativa ao pagamento da fazenda, prejudicaria o equilíbrio do negócio jurídico, porque o adquirente nada pagaria, embora mantido na posse do imóvel.
6. Recurso especial não provido.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.492.611 - MG (2014/0241184-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA E OUTRO(S) -

Superior Tribunal de Justiça

MG047254

LUCILA CARVALHO VALLADAO NOGUEIRA - MG134774

RECORRIDO : _____

RECORRIDO : _____

RECORRIDO : _____

ADVOGADOS : WARLEY VIANEY GOMES MAIA E OUTRO(S) - MG079368N

NAYARA NUNES DE PINHO - MG149089

VOTO

O SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO(Relator):

A controvérsia posta nos autos, conforme relatado, diz respeito à aquisição de uma fazenda supostamente inquinada por vício de erro ou dolo.

De acordo com _____, aqueles que lhe venderam a propriedade (_____ e outros) e que lhe exigiram judicialmente a prestação contratada agiram de má-fé, fazendo-o crer que ela produzia boa quantidade de café, o que, na verdade, não ocorria. Em função disso, propôs ação de rito ordinário visando perdas e danos e também a anulação da cláusula contratual que previa o pagamento do preço remanescente em sacas de café, as quais seriam colhidas, anualmente, na própria fazenda.

Para o julgamento do presente recurso especial importa saber: **1)** se o Tribunal de origem teria violado os arts. 128, 165, 458 e 535 do CPC/73 ao rejeitar os embargos de declaração sem esclarecer a qualificação técnico-profissional de _____; **2)** se estaria configurada ofensa aos arts. 441, 442 e 443 do CC pela resistência da Corte estadual em romper o contrato ou abater o valor do negócio em vista do descompasso objetivo entre o preço (480 sacas de café por ano, o que seria equivalente a R\$ 144.000,00) e as condições depauperadas das lavouras de café; e, finalmente, **3)** se estaria configurado o vício de erro previsto nos arts. 138 e 139 do CC.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

O Tribunal de origem, ao concluir que _____ agiu com negligência

Superior Tribunal de Justiça

durante a aquisição da fazenda, levou em consideração o fato de que ele seria engenheiro com formação em agricultura e cafeicultura possuindo, também, experiência na área.

Confira-se, a propósito, a seguinte passagem do aresto:

*Denoto dos autos que o autor é engenheiro, **com formação em agricultura e cafeicultura**, conforme afirma em seu depoimento pessoal, f. 315, portanto uma pessoa instruída, que quando da compra do imóvel possuía plena capacidade de verificar ou ate mesmo contratar pessoa especialista para constatar se o imóvel realmente era produtivo, conforme propaganda, em vista dos valores a serem pagos pelo bem.*

Ainda, verifico do depoimento pessoal prestado pelo autor no processo 123.05.013009-5 e juntado aos autos que o autor assim afirmou:

"que contratou um agrônomo chamado _____ que aconselhou o depoente a comprar a fazenda, realizou uma série de trabalhos e estudos de viabilidade, convencendo o depoente a optar pela compra da fazenda do _____ em detrimento de outras que tinha visto como por exemplo a do Paulinho Peixoto;(…) que faz vinte anos que trabalha com a lavoura de café, não sendo nenhum ignorante na área;" (f. 325/326).

Logo, o que verifico é que o autor é que não agiu com as cautelas necessárias quando da aquisição do bem, pois quem o induziu em erro foi o agrônomo que ele contratou e confiou, além do mais, como pessoa experiente, deveria saber que neste tipo de negócio, plantação, diversos fatores interferem na produção, como clima, tempo de utilidade do solo, entre outros.

*Não bastasse, o imóvel foi adquirido em 2003, sendo que conforme afirmado pelo próprio autor em seu recurso, a produção da fazenda de 1998 a 2002 só foi caindo, conforme documentos de f. 192/203, Ora, sendo o autor **atuante na área**, deveria ter se inteirado dos referidos documentos, declaração de produtor anual, bem como obtido informações dos funcionários dos réus, antes de efetivar a contratação (e-STJ, fls. 569/570 – sem grifos no original)*

Nos embargos de declaração que opôs, _____ afirmou que não é engenheiro agrônomo nem tem formação técnica em agricultura ou cafeicultura. Destacou que, em seus depoimentos, afirmou simplesmente que possuía conhecimentos na área por estar habituado a produzir café comercialmente (e-STJ, fls. 575/581).

Os embargos de declaração foram rejeitados sem que fosse corrigido o alegado erro material (e-STJ, fls. 588/592).

Superior Tribunal de Justiça

Na linha dos precedentes desta Corte, o princípio processual da instrumentalidade das formas, sintetizado pelo brocardo *pas de nullité sans grief*, e positivado nos arts. 249 e 250 do CPC/73 (arts. 282 e 283 do NCPD), impede a anulação de atos inquinados de invalidade quando deles não tenham decorrido nenhum prejuízo concreto (AgRg no Ag 1.331.660/SP. Relator Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, julgado em 27/9/2011, DJe 6/10/2011 e AgRg no REsp 1.338.515/RS, Relator o Ministro BENEDITO GONÇALVES, DJe de 28/3/2014 e AgRg na CR 9.824/EX, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, CORTE ESPECIAL, DJe 28/6/2016)

Assim, mesmo que se pudesse afirmar a existência do erro material em testilha, o que se mostra impossível neste âmbito ante o obstáculo da Súmula nº 7 do STJ, seria inadequado anular o acórdão e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para prolação de novo julgamento, porque referido erro material não gerou prejuízo.

Com efeito, se _____ possuía conhecimento empírico na área de cafeicultura porque atuava na produção de café, como expressamente reconhece, e se, além disso, foi acompanhado por engenheiro agrônomo que vistoriou a propriedade, como afirmado pelo acórdão e não contestado nos embargos, isso é o que basta para alçá-lo a uma condição privilegiada em relação ao homem médio. O fato de ele não possuir formação técnica em agricultura ou agronomia, diante das circunstâncias assinaladas, não é determinante para o resultado do julgamento.

O esclarecimento qualificado propiciado por referidas circunstâncias é suficiente para afastar a existência de falhas na formação da vontade, afastando, portanto, a possibilidade de uma falsa percepção quanto às qualidades substanciais do imóvel.

Em síntese, o erro material alegado com relação à formação técnico-profissional de _____, mesmo que verdadeiro, não seria suficiente para alterar o resultado do julgamento.

Nesses termos, mostra-se inadequado anular o acórdão com base no art. 535 do CPC/73 a fim de que possa o Tribunal de origem corrigir um erro material que não foi determinante para o resultado do processo.

2) Arts. 441, 442 e 443 do CC/02.

Nas razões do seu recuso especial, _____ alegou que o Tribunal de origem teria violado os arts. 441, 442 e 443 do CC/02 ao deixar de romper o contrato ou abater o valor do negócio, tendo em vista o descompasso objetivo entre o preço exigido (480 sacas de café por ano, o que seria equivalente a R\$ 144.000,00) e as condições depauperadas das lavouras de café.

De acordo com a Magistrada de primeiro grau, a petição inicial jamais requereu a rescisão do negócio com base na desproporção entre as prestações contratadas ou mesmo o abatimento proporcional do preço, tendo pleiteado, além de

Superior Tribunal de Justiça

verbas indenizatórias e pretensões de ordem processual, tão somente a declaração de nulidade de uma cláusula específica do contrato: a que cuidava do pagamento por meio da produção de café da própria fazenda.

Anote-se:

Registro, ainda, que chama a atenção o fato de que visa o autor anular tão somente a cláusula que se refere ao pagamento e não todo o negócio jurídico, demonstrando que não estaria disposto a devolver a fazenda.

Assim sendo, rejeito a pedido de nulidade de cláusula contratual por impossibilidade fática.

(...)

Diante da perícia técnica de fls. 163-176 existe de fato possibilidade de o autor ter sido induzido a erro quanto às reais condições de produtividade da fazenda.

Ocorre que em nenhum momento, o autor requereu anulação de todo o negócio jurídico por ter sido induzido a erro, estando esta juíza adstrita ao pedido, ante a impossibilidade de sentença extra petita. O pedido constante do item 03 (fls. 24) é a anulação tão somente de cláusula, por impossibilidade fática, por não ser possível pagar com a produção do imóvel, o que já foi analisado e julgado. Ora, caso o autor houvesse incorrido em erro substancial, possível seria a anulação de todo o negócio jurídico, e não somente da cláusula que lhe desfavorece, de modo a permanecer com o imóvel (e-STJ, fls. 414/415)

Consultando a petição inicial, constata-se que, de fato, nunca foi requerido o desfazimento do negócio.

Confira-se:

- 1. Diante disso, REQUER a Vossa Excelência que defira o PEDIDO LIMINAR para que sejam os Requeridos impedidos de praticarem qualquer ato que implique em prejuízo da posse do bem e ao crédito (INCLUSÃO DO NOME DO AUTOR NO SERASA, SPC, CADIN, todos os órgãos de proteção ao crédito), sob pena de multa a ser arbitrada em número de salários mínimos a ser atribuída por V. Exa. para cada ato praticado, assegurando o direito do Autor até a decisão irrecorrível deste processo.*
- 2. Seja o título considerado ilícito, incerto e inexigível, conforme fundamentos no item "III- Da negociação - item "a";*
- 3. A procedência do pedido e da ação, declarando a nulidade da cláusula contratual por impossibilidade fática devido a inadimplência dos Requeridos (vide item III- Da Negociação - letra "c");*

Superior Tribunal de Justiça

4. *Sejam os Requeridos condenados a indenizarem o Autor por perdas, danos e lucros cessantes a serem arbitrados por Vossa Excelência, pela falta de lavoura de café produtiva, lavouras de café não plantadas - cuja falta acarreta a queda de produção proporcional - e frustração de safras; após realização de perícia;*

5. *Seja o Autor indenizado por danos morais, por todo o desgaste sofrido pelas situações vexatórias que os Requeridos o obrigaram a passar na sociedade, no mercado financeiro e nos órgãos responsáveis pelo crédito; cujo valor deverá ser arbitrado por Vossa*

Excelência;

6. *Sejam os Requeridos condenados a indenizarem o Autor, em valores a serem apurados, pelos plantios efetuados nas quadras cujos pés de café irrecuperáveis tiverem de ser arrancados (substituídos) de acordo com recomendações técnicas;*

7. *Sejam suspensos os pagamentos futuros, até que os Requeridos cumpram com sua obrigação, de conformidade com o artigo 582, caput do CPC; forte na norma do exceptio non adimpleti contractus (art. 476 CCB);*

8. *Com base no art. 476 CCB, sejam as Execuções movidas pelos Requeridos contra o Autor suspensas até que os Requeridos cumpram a obrigação que lhes cabe;*

9. *Seja anulada a penhora efetuada, uma vez que houve excesso.*

10. *Sejam considerados efetuados os pagamentos realizados referentes aos anos de 2004, 2005 e saldo credor de 433 sacas, conforme item III - da negociação, letra b";*

11. *Em obediência ao PRINCÍPIO DA EVENTUALIDADE, seja aplicado o percentual PARA PAGAMENTO de 25% às produções efetivas dos anos 2004 - 378 sacas $25\% \times 378 = 95$ sacas e 25% no ano de 2005 - 115 sacas, $25\% = 29$ sacas. Total 124 sacas devidas.*

Total sacas pagas 250 sacas. Saldo credor 126 sacas.

12. *Que a dívida a ser apurada não se dissocie dos parâmetros:*

(...)

13. *De resto, protesta provar o alegado por todos os meios de prova permitidos e admitidos em direito, como depoimento pessoal dos Requeridos, inquirição de testemunhas, prova pericial, que desde já se requer (e-STJ, fls. 22/24).*

No recurso de apelação, _____ reiterou que jamais pediu a anulação completa do negócio, mas apenas da parte relativa às lavouras de café (sic), isso com fundamento em alegado vício de erro e dolo.

Anote-se.

Sobram evidências e provas nos autos que o título de compra e venda da fazenda de café está maculado. por vício de dolo e erro.

(...)

Superior Tribunal de Justiça

Em razão do dolo praticado pelos réus pode o Autor requerer a anulação total ou parcial do negócio e requerer indenização por danos, senão vejamos:

O Artigo 145 do CCB/02 reza que:

"São os negócios jurídicos anuláveis por dolo, quando este for a sua causa".

Ao contrário do que foi posto na respeitável sentença monocrática que o autor só poderia pedir a anulação total do negócio, a interpretação da norma, no caso, deve ultrapassar a literalidade estrita e compreender-se que, aquele que pode o mais, pode o menos. Ou seja, se pode pedir a anulação total é viável que se possa também pedir a anulação parcial com relação precisamente para aquilo que o dolo afetou de fato no negócio.

*Lado outro, o Autor (apelante) está de fato pedindo a **anulação total do negócio com relação às lavouras de café** que foram valorizadas e colocadas no negócio da compra da fazenda como existentes quando, verdadeiramente, não eram. Não existiam (e-STJ, fl. 472)*

Bem por isso, o acórdão recorrido tampouco examinou a possibilidade de romper o negócio (por inteiro) ou de abater proporcionalmente o preço em função da diferença objetiva entre o valor previsto no contrato e a quantidade de café anualmente produzida pela fazenda. Com efeito, o Tribunal de origem tratou apenas da existência de erro ou dolo. Mais especificamente, tratou do requisito subjetivo para o reconhecimento desses vícios.

Confira-se:

A controvérsia da questão prende-se na alegação de que a fazenda adquirida pelo autor, ora primeiro apelante, foi adquirida por erro e dolo impetrado pelos réus, que venderam fazenda que sabiam ser improdutiva.

Alega o autor que foi ludibriado pelos réus que fizeram propaganda e afirmaram que a fazenda produzia boa quantidade de café, o que na verdade não ocorria.

Contudo, analisando com acuidade os autos, tenho que deve ser mantida a r. sentença.

(...)

Denoto dos autos que o autor é engenheiro, com formação em agricultura e cafeicultura, conforme afirma em seu depoimento pessoal, f. 315, portanto uma pessoa instruída, que quando da compra do imóvel possuía plena capacidade de verificar ou até mesmo contratar pessoa especialista para constatar se o imóvel realmente era produtivo, conforme propaganda, em vista dos valores a serem pagos pelo bem.

Logo, o que verifico é que o autor é que não agiu com as cautelas necessárias quando da aquisição do bem, pois quem o induziu

Superior Tribunal de Justiça

em erro foi o agrônomo que ele contratou e confiou, além do mais, como pessoa experiente, deveria saber que neste tipo de negócio, plantação, diversos fatores interferem na produção, como clima, tempo de utilidade do solo, entre outros. Não bastasse, o imóvel foi adquirido em 2003, sendo que conforme afirmado pelo próprio autor em seu recurso, a produção da fazenda de 1998 a 2002 só foi caindo, conforme documentos de f. 192/203, Ora, sendo o autor atuante na área, deveria ter se inteirado dos referidos documentos, declaração de produtor anual, bem como obtido informações dos funcionários dos réus, antes de efetivar a contratação (e-STJ, fls. 569/570 – sem grifos no original).

A alegação de ofensa aos arts. 441, 442 e 443 do CC/02 carece, portanto, do devido prequestionamento, merecendo aplicação as Súmulas nºs 282 e 356 do STF.

(3) Arts. 138 e 139 do CC

De acordo com _____, uma vez comprovado que a compra ocorreu mediante falsa percepção de que se tratava de uma lavoura produtiva, o negócio deveria ser desfeito diante da existência de erro substancial e escusável, consoante previsto nos arts. 138 e 139 do CC.

_____, com apoio em _____, alerta que o erro, como categoria jurídica, constitui um dos problemas mais delicados que o direito procura resolver. Isso porque envolve um conflito entre dois princípios superiores e graves, informativos da conduta humana: o *individualista*, assente no respeito à vontade real do agente; e, outro, *social*, determinado pela necessidade de se imprimir segurança aos negócios jurídicos. Assegurar o princípio individualista, em suas consequências mais extremas, poderia constituir estímulo à imprudência, à imperícia, ao descuido, à negligência ou à preguiça, obtendo-se, como consequência, a anulação de qualquer negócio em que o agente se enganasse. No extremo oposto, teríamos uma segurança social construída sobre o sacrifício da vontade individual (*Instituições de Direito Civil*. vol I. 22 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 519)

Buscando conciliar esses dois princípios, os arts. 138 e 139 do CC/02, estabelecem parâmetros a fim de que se possa reconhecer a invalidade relativa decorrente de erro. *Verbis*:

Art. 138. São anuláveis os negócios jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio.

Art. 139. O erro é substancial quando:

I - interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, ou a alguma das qualidades a ele essenciais;

Superior Tribunal de Justiça

II - concerne à identidade ou à qualidade essencial da pessoa a quem se refira a declaração de vontade, desde que tenha influído nesta de modo relevante;

III - sendo de direito e não implicando recusa à aplicação da lei, for o motivo único ou principal do negócio jurídico

CARLOS ROBERTO GONÇALVES entende que o Código, ao considerar anulável o erro *que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio*, teria exigido, além da substancialidade, um outro requisito, o da escusabilidade. Segundo ele, o legislador teria fixado a necessidade de que o erro fosse escusável, para que se lhe pudesse atribuir eficácia invalidante (*Direito Civil Brasileiro*, vol. I, São Paulo: Saraiva, 2003, p. 362).

O Tribunal de origem também adotou esse entendimento ao ressaltar que eventual equívoco quanto à produtividade da fazenda teria se originado de um comportamento culposo do próprio _____ e que, portanto, não poderia gerar a invalidade do negócio jurídico celebrado.

Vale repetir, nesse sentido, a seguinte passagem do aresto recorrido:

(...) verifico é que o autor é que não agiu com as cautelas necessárias quando da aquisição do bem, pois quem o induziu em erro foi o agrônomo que ele contratou e confiou, além do mais, como pessoa experiente, deveria saber que neste tipo de negócio, plantação, diversos fatores interferem na produção, como clima, tempo de utilidade do solo, entre outros.

Outros doutrinadores entendem, porém, que o Código, ao considerar anulável o erro *que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio*, teve em vista não o próprio emitente da declaração de vontade, mas sim o seu receptor. Assim, para que se possa anular o negócio jurídico por erro, não seria necessário investigar se a falsa percepção da realidade era justificável ou não, mas sim se ela, uma vez ocorrida, podia ou não ter sido percebida pelo outro contratante. Esse requisito costuma ser identificado como *cognoscibilidade* do erro.

_____, _____ e _____, por exemplo, afirmam que caso o art. 138 houvesse estabelecido a *escusabilidade* como requisito para o reconhecimento do erro, deveria trazer alguma locução negativa, afirmando, por exemplo, que anulável seria o erro substancial que *não* pudesse ser percebido por pessoa de diligência normal (*Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República*. Parte Geral e Obrigações. Vol I. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. p. 269).

Segundo _____, esse posicionamento, que erige como requisitos para a configuração do erro apenas a *substancialidade* e a *cognoscibilidade*, dispensando a *escusabilidade*, protege também aquele que, de boa-fé, contratou com quem incorreu em erro (Requisitos do erro como vício de

Superior Tribunal de Justiça

consentimento no Código Civil. In. ALVIM, Arruda e ALVIM, Angélica Arruda. *Revista Autônoma de Direito Privado*. n. 5. São Paulo: Juruá, 2008. pp. 13/36).

Da mesma forma, o enunciado 138 da I Jornada de Direito Civil dispõe o seguinte:

Na sistemática do art. 138, é irrelevante ser ou não escusável o erro, porque o dispositivo adota o princípio da confiança.

Assim, a inescusabilidade do erro assinalada pelo Tribunal de origem não seria obstáculo à anulação do negócio jurídico.

Nada obstante, existem outras considerações relevantes para o desfecho da causa.

Em primeiro lugar cumpre considerar que o erro alegado por _____ não é substancial. De acordo com a própria petição inicial, a lavoura de café existente na fazenda não era a única qualidade daquela propriedade, merecendo destaque, também a própria terra (155 hectares), a casa-sede, a piscina, a igreja, os jardins, o pomar com árvores exóticas, os tanques com criação de peixe, os animais de raça (cavalos anglo-árabes, gado girolando), a mata nativa, a plantação de eucalipto e ainda a lavoura de urucum.

Diante de todas essas melhorias, parece mesmo precipitado afirmar que o negócio não teria sido celebrado, caso conhecida de antemão as reais condições da lavoura de café existente na propriedade.

Não bastasse isso, ainda seria preciso considerar que **a petição inicial jamais requereu o desfazimento do negócio jurídico com restituição das partes ao estado anterior, mas simplesmente a anulação da cláusula contratual que, supostamente, previa o pagamento do preço remanescente com a produção de café da própria fazenda.**

A propósito, vale lembrar que segundo a sentença, a cláusula contratual combatida nem mesmo teria o conteúdo alegado por _____, isto é, nem sequer previa que o pagamento remanescente se fizesse com a produção de café da fazenda.

Anote-se:

(...) em nenhum momento, a cláusula combatida pelo autor aduz que o pagamento seria realizado com a produção do próprio imóvel, bastando uma atenta leitura para perceber que a cláusula especifica que o café "tipo bico varrida, bebida dura" é produção da próprio imóvel. Evidente que a cláusula deve ser lida sem as negritos realizados pelo autor na exordial e os grifos em azul às fls. 33 que poderiam, forçadamente, induzir a uma interpretação diversa, no sentido de que o pagamento haveria de ser realizado com a produção do próprio imóvel.

Superior Tribunal de Justiça

Ocorre que a interpretação que o autor pretende sustentar – repito, já afastada por decisão judicial – esbarraria na ilicitude de condição potestativa pura prevista no art. 122 do Código Civil. Com efeito, considerar que o pagamento do preço estipulado estivesse atrelado à existência de produção do imóvel cuja posse já havia sido transferida ao comprador, significaria deixar ao seu puro arbítrio a opção de simplesmente não produzir e, portanto, nada pagar pelo bem adquirido. Registro, ainda, que chama a atenção o fato de que visa o autor anular tão somente a cláusula que se refere ao pagamento e não todo o negócio jurídico, demonstrando que não estaria disposto a devolver a fazenda.

(...)

Ora, caso o autor houvesse incorrido em erro substancial, possível seria a anulação de todo o negócio jurídico, e não somente da cláusula que lhe desfavorece, de modo a permanecer com o imóvel (e-STJ, fls. 414/415).

Além disso, mesmo que se pudesse superar a Súmula nº 5 do STJ (o que não ocorre), e fosse possível admitir que a disposição contratual impugnada tinha o conteúdo alegado por _____, qual seria a consequência prática da pretendida invalidade? Seria possível simplesmente extirpar a cláusula contratual que previa a forma de pagamento do preço? Em que situação ficariam os vendedores diante de um provimento judicial com essa natureza? Poderia o Judiciário alterar o ajuste substituindo a vontade das partes? Em que extensão isso poderia se feito?

Como bem observado pela juíza sentenciante, é surpreendente constar que o adquirente _____, alegue ter adquirido a fazenda por erro e, mesmo diante de todos os atributos dessa propriedade, em vez de pleitear a anulação de todo o negócio jurídico ou o abatimento do preço, pleiteasse apenas a anulação da cláusula que trata do pagamento.

Confira-se, nesse sentido, a seguinte passagem da sentença:

Por outro lado, parece-me que a fazenda apresenta atributos outros e que, visasse o autor a boa-fé que sustenta, pediria a anulação de todo o negócio jurídico pelo vício do erro (art. 138 do Código Civil), e não tão somente da cláusula que trata do pagamento (e-STJ, fl. 415).

Em síntese, não apenas falta *substancialidade* ao erro alegado, como ainda a anulação parcial pretendida na petição inicial se afigura juridicamente inviável e inconveniente para o equilíbrio do negócio jurídico em testilha.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts.

Superior Tribunal de Justiça

1.021, § 4º e 1.026, § 2º).



Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0241184-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.492.611 / MG

Números Origem: 0123060161767 01617672520068130123 10123060161767 10123060161767004
10123060161767005 1617672520068130123

EM MESA

JULGADO: 22/08/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN

Secretária Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO
DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA E OUTRO(S) - MG047254
LUCILA CARVALHO VALLADAO NOGUEIRA - MG134774
RECORRIDO : _____
RECORRIDO : _____
RECORRIDO : _____
ADVOGADOS : WARLEY VIANEY GOMES MAIA E OUTRO(S) - MG079368N
NAYARA NUNES DE PINHO - MG149089
ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. LUIZ FERNANDO VALLADÃO NOGUEIRA, pela parte RECORRENTE:

Dr. WARLEY VIANEY GOMES MAIA, pela parte RECORRIDA: _____

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, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Superior Tribunal de Justiça

Documento: 1628300 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 31/08/2017

Página de 20

