AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.447.802 - RS (2019/0037215-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	VANDERLEI MISTURINI
AGRAVANTE	:	LUCIA SANTINA FLORES MISTURINI
AGRAVANTE	:	DIRLENE VANIA MISTURINI BASSOTTO
AGRAVANTE	:	PAULO ROQUE BASSOTTO
ADVOGADOS	:	JOEL ANSELMINI - RS037778
		JAIME ROQUE BERTOL - RS039672
		ANDREA SARTORI - RS063413
AGRAVADO	:	LURDES ANDRIOLI
ADVOGADOS	:	SANDRO NEGRELLO - RS047605
		SUSAN CASER GAZZANA - RS067944
		FERNANDO CAMERIN - RS071614
AGRAVADO	:	ALBERTO LUIZ ALLES
AGRAVADO	:	ROSANI MARTINS DA SILVA
ADVOGADO	:	EDISON TADEU SIQUEIRA DE SIQUEIRA - RS042628

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA. NULIDADE DO CONTRATO. EFEITOS DA DECLARAÇÃO DE NULIDADE. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO JURÍDICO ANTERIOR. ALEGAÇÃO DE SENTENÇA CITRA PETITA E ULTRA PETITA. NÃO CONFIGURADOS. OBSERVÂNCIA DO PRINCIPIO DA CONGRUÊNCIA. ART. 492 DO NCPC.
>
> (1) A sentença apelada não está maculada pelos vícios de citra petita e ultra petita, pois, encontra-se em estrita consonância com o disposto no art. 492 do NCPC e com o pedido deduzido pela parte requerente na inicial, representado pela pretensão de anulação do contrato de compra e venda com seus efeitos ex nunc e ex tunc e o retorno ao status quo ante.
>
> (2) A imissão na posse e a restituição dos valores adimplidos pelos promitentes compradores de boa-fé é consequência do efeito ex tunc e do retorno das partes ao estado jurídico anterior ao negócio jurídico. Com efeito, cada parte devolve à outra aquilo que recebeu.
>
> (3) Segundo o art. 182 do CCB, a anulação do contrato restitui as partes ao estado que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente.
>
> Precedentes jurisprudências. Sentença confirmada.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 298 - 307, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alegam os agravantes, em suma, divergência jurisprudencial e violação aos artigos 141, 489, § 1º, e 492 do Código de Processo Civil de 2015; e 182 do Código Civil.

Sustentam a nulidade processual por deficiência de fundamentação do acórdão recorrido, bem como a ocorrência de decisão *citra* e *extra petita.*

Defendem que não participaram do contrato de compra e venda do imóvel sendo equivocada a decisão que acolheu seu pedido de rescisão contratual, determinando-lhes, todavia, a devolução das parcelas pagas pelo imóvel, a despeito da ausência de pedido dos agravados nesse sentido.

Aduzem a necessidade de imissão na posse do imóvel.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 357 - 366, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Assiste razão aos agravantes.

Não se desconhece que o retorno ao *status quo ante* das partes é corolário lógico de institutos como a rescisão ou anulação contratual.

No caso dos autos, a Corte local procedeu à anulação do contrato de alienação imobiliária, tendo em vista a realização de venda *a non domino.*

Portanto, ao determinar o retorno das partes ao *status quo ante,* e a restituição de valores que sequer foram recebidos pelos agravantes, a Corte local desconsidera a existência da relação jurídica havida entre o agravado e terceira pessoa, que realizou a venda sem ser proprietária do imóvel, promovendo-lhe verdadeiro enriquecimento ilícito, ao tempo que impõe desarrazoado prejuízo aos verdadeiros

proprietários. Quanto a estes, não há como conceber que estariam retornando ao *status quo ante*, se anteriormente já eram proprietários do imóvel, e após o advento do acórdão foram compelidos a restituir quantias por si não recebidas, como condição para imissão na posse do bem que lhes pertence.

Nesse contexto, se o negócio jurídico houvesse sido realizado entre as partes litigantes, o acórdão estaria em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior; todavia, se há a venda do imóvel por terceira pessoa, diversa da dos litigantes, destituída de poderes para a realização do negócio jurídico, a nulidade do negócio se impõe e o comprador prejudicado deve direcionar sua pretensão ressarcitória contra quem deu causa aos prejuízos suportados, ou seja a pessoa com quem realizou o negócio jurídico nulo, e não contra os proprietários que sequer participaram do negócio.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte Superior, onde, confirmada a nulidade do negócio jurídico, em nenhum dos julgados o proprietário, ausente na avença, foi obrigado a restituir qualquer valor pago diretamente ao alienante. Pelo oposto, considera-se, o real proprietário, vítima e não responsável por ressarcir prejuízos, senão vejamos:

> AGRAVO INTERNO NA AÇÃO RESCISÓRIA. ACÓRDÃO RESCINDENDO. VENDA DE IMÓVEL A NON DOMINO. NULIDADE ABSOLUTA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO RESCISÓRIA. AGRAVO DESPROVIDO.
>
> 1. O entendimento desta Corte preconiza que, no caso de venda por quem não tem o título de propriedade do bem alienado, venda a non domino não tem mera anulabilidade por vício de consentimento, mas sim nulidade absoluta, impossível de ser convalidada.
>
> 2. "Inaplicabilidade do prazo prescricional previsto no art. 178, § 9º, V, 'b', do Código Civil, se a hipótese cuidar, como no caso, de venda por quem não tinha o título de propriedade do bem alienado em garantia (venda a non domino), ou seja, venda nula, não se enquadrando, assim, nos casos de mera anulação do contrato por vício de consentimento" (REsp 185.605/RJ, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA).
>
> (...)
>
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.

> (AgInt na AR 5465 / TO, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, Julgamento, 12/12/2018, DJe 18/12/2018).
>
> PROCESSO CIVIL. COISA JULGADA. LIMITES SUBJETIVOS. Aquisição a non domino, que se quis 'regularizar', posteriormente, por retificação administrativa de área, sem a participação dos proprietários dos imóveis confrontantes. Anulação da ampliação da área por acórdão judicial, cuja execução alcança aquele que adquiriu área maior do que aquela registrada no Ofício Imobiliário, sem ofensa aos limites subjetivos da coisa julgada. Recurso especial não conhecido.
> (REsp 279301 / BA, Relator: Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, Julgamento, 27/03/2001, DJ 04/06/2001).
>
> CIVIL. VENDA A NON DOMINO.
> **Irrelevância da boa-fé dos adquirentes, posto que a venda foi feita em detrimento dos proprietários do imóvel, vítimas de sórdida fraude. Recurso especial não conhecido.**
> (REsp 122853 / SP, Relator: Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, Julgamento, 23/05/2000, DJ 07/08/2000).

Em face do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial interposto, para afastar a determinação de restituição dos valores pagos, imposta aos verdadeiros proprietários, tendo em vista a ocorrência de venda a *non domino*, em conseqüência do que fica autorizada a imediata imissão na posse do imóvel, ressalvado o direito da parte agravada de ressarcimento quanto aos prejuízos suportados, em face da pessoa com quem realmente celebrou o negócio jurídico (ou em face de seus sucessores, em caso de óbito).

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora