



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador
Marcos Cavalcanti de Albuquerque

ACÓRDÃO

Apelação Cível nº 0016495-54.2014.815.2001

Relator: Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque

Apelante: José Fernandes de Souza e Maria de Souza – Adv.: Luiz Felipe Lins da Silva (OAB/PB nº 164.563-A).

Apelados: Grupo Quatro Planejamento e Obras Ltda. e Free Ball Sports e Fitness Ltda. – Adv.: João Brito de Gois Filho (OAB/PB nº 11.822).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIROS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGADA SIMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INTERVENIENTES NO NEGÓCIO JURÍDICO. VEDAÇÃO DO BENEFÍCIO DA PRÓPRIA TORPEZA. PRINCÍPIO “NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS”.
DESPROVIMENTO DO APELO.

- Descabe a alegação de nulidade de negócio jurídico por quem dele foi interveniente, pois a ninguém é dado se valer da própria torpeza.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao apelo.

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação Cível** interposta por **José Fernandes de Souza e Maria de Souza**, hostilizando sentença de fls. 168/171, proveniente do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca da Capital, prolatada nos autos de **Embargos de Terceiros** opostos contra **Grupo Quatro Planejamento e Obras Ltda. e Free Ball Sports e Fitness Ltda.**

O Magistrado singular julgou improcedente o pedido, por entender pela impossibilidade de alegação de vício no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, para se beneficiar da própria torpeza.

Irresignados (fls. 173/190), os recorrentes relataram que celebraram contrato de promessa de compra e venda do lote de terreno nº 235, da Quadra 183, situado na Rua Projetada, bairro do Miramar, João Pessoa, em 14 de maio de 1999, no valor de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

Informaram que efetuaram o pagamento de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) como entrada e o restante dividido em 54 parcelas.

Segundo eles, no curso do ajuste, enfrentaram problemas financeiros e tentaram renegociar a dívida com a empresa Grupo Quatro Planejamento e Obras Ltda., sem êxito. Com isso, ingressaram com ação de Consignação em Pagamento.

Aduziram que, não obstante o deferimento liminar da consignação e a manutenção na posse, a empresa Grupo Quatro Planejamento e Obras Ltda. ingressou com ação de Rescisão Contratual c/c Reintegração de posse e Perdas e Danos contra a empresa Free Ball Sports e Fitness Ltda., sem, contudo, indicá-los no polo passivo da demanda, como litisconsortes, apesar de conhecimento da aludida ação.

Argumentaram, ainda, a simulação do contrato celebrado entre os apelados quanto ao objeto da presente ação (lote de terreno nº 235, da Quadra 183, situado na Rua Projetada, bairro do

Miramar, João Pessoa), eis que a Free Ball Sports e Fitness Ltda. não possuía CNPJ quando da assinatura da promessa de compra e venda, posto que fora somente existir em 18 de outubro de 1999.

Outrossim, alegaram que a Free Ball Sports e Fitness Ltda. não se fez representar pelos dois sócios, em conjunto, como determina seu contrato social, tornando, assim, o contrato inexistente.

Por fim, pugnaram pelo provimento do recurso.
Contrarrazões (fls. 194/202).

Instada a se pronunciar, a douda Procuradoria de Justiça opinou no sentido de negar provimento ao recurso (fls. 211/214).

Em petição atravessada às fls. 216/220, os apelantes pugnaram pela atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso, bem como o cancelamento da ordem de reintegração de posse nos autos do processo nº 0092912-19.2012.815.2001.

À fl. 227, fora indeferido o pedido de cancelamento da reintegração de posse e, ainda, informou-se que o efeito do recurso é automático, já que não se enquadraria em qualquer das hipóteses do § 1º, do art. 1.012, do CPC/2015.

Os recorrentes, mais uma vez peticionaram nos autos, juntando, segundo eles, novos documentos (fls. 229/249).

Sobre tal petição e respectivos documentos, fora dada oportunidade de contraditório (fls. 255/251).

É o relatório.

V O T O

Ao compulsar os autos, verificada a presença dos pressupostos exigidos para a admissibilidade recursal, conheço do presente recurso.

Pelo que se depreende dos autos, os recorrentes impugnaram contrato de promessa de compra e venda celebrado entre os recorridos, alegando, para tanto, a presença de simulação/fraude. Além do que, teria, em data anterior, celebrado promessa de compra e venda sobre o mesmo lote de terreno.

Extrai-se que os apelantes celebraram contrato de promessa de compra e venda do lote de terreno nº 235, da Quadra 183, situado na Rua Projetada, bairro do Miramar, João Pessoa, em 14 de maio de 1999, no valor de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) (fls. 45/47).

Entretanto, em 16 de maio de 1999, isto é, dois dias depois do contrato assinado, houve novo ajuste sobre o mesmo imóvel, agora como compradora a empresa Free Ball Sports e Fitness Ltda. (fls. 90/93), nos mesmos moldes anteriores.

É de se observar do novo contrato que os ora apelantes foram intervenientes, ou seja, anuíram no ajuste posterior. Além de ter recebido o valor da entrada ofertada, quando por ocasião do contrato anterior, como se pode constatar nos autos.

Outrossim, não foi levantada nos autos a alegação de que teria havido qualquer vício de consentimento ou qualquer falsidade em suas assinaturas.

Impende-se ressaltar que o representante legal da empresa compradora do lote de terreno é filho dos recorrentes, o Sr. José Fernandes de Sousa Filho e, apesar, de ter sido citado nos presentes autos não se manifestou em nenhuma oportunidade.

Portanto, como bem observou o Julgador monocrático, não há que se falar em nulidade do segundo contrato, haja vista que os recorrentes concordaram com a venda o imóvel para a empresa Free Ball Sports e Fitness Ltda., não podendo, beneficiarem-se da própria torpeza.

Na esteira desse entendimento, é o posicionamento

jurisprudencial:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. SIMULAÇÃO. NULIDADE AFASTADA. PRINCÍPIO NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALEGANS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Ilegítima a alegação de simulação por quem dela participou, visto evidenciar-se tal conduta como violação da boa-fé objetiva, na medida em que a ninguém é dado beneficiar-se da sua própria torpeza. 2. Recurso conhecido e não provido (TJPR – 11ª C.Cível – AI – 161322-4 – Curitiba – Re.: Dalla Vecchia – Unânime – J. 12.04.2017).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA PROPOSTA PELOS ALIENANTES. VENDEDORES QUE PROVOCARAM O INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. PRINCÍPIO NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. Sentença de improcedência. Os autores-apelantes pretenderam a rescisão do contrato de compra e venda celebrado com o réu-apelado, que tinha por objeto apartamento localizado na Rua Senador Vergueiro nº 137, por entender que o promitente comprador não quitou quantia suficiente de 60% (sessenta por cento) não é suficiente para caracterizar o cumprimento de parte substancial da obrigação. Contudo, não se pode olvidar que o inadimplente dos R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) restantes foi provocado pelos alienantes, que descumpriram os prazos estabelecidos pela CEF para regularização de suas certidões e tal fato foi o motivo determinante para a negativa de crédito ao réu-apelado. Com efeito, correta a decisão atacada ao julgar improcedente o pedido, diante da prova de fato impeditivo do direito afirmado pelos demandantes.

Interpretação contrária beneficiaria a própria torpeza dos vendedores que reaveriam apartamento, em razão de óbice por eles criado ao cumprimento da obrigação pro parte do comprador. DESPROVIMENTO DO RECURSO. TJRJ AC 04629635420128190001 Rel. Des. Alcides da Fonseca Neto DJ 15/062016”.

Dessarte, necessário destacar que a ação Consignatória nº 2002012065223-1 foi extinta, sem análise do mérito, tendo em vista ilegitimidade ativa “ad causam” dos ora recorrentes, já que o imóvel foi repassado para terceiro, no caso, a empresa Free Ball Sports e Fitness Ltda., inclusive, com decisão mantida em Segunda Instância (fls. 124/126 e 127/133).

No tocante à ação de Reintegração de Posse nº 2001012092912-6, intentada pelo Grupo Quatro Planejamento e Obras Ltda., ora recorrido, o pedido foi acolhido parcialmente para rescindir o contrato entre o Grupo Quatro Planejamento e Obras Ltda. e a Free Ball Sports e Fitness Ltda., bem como a reintegração do Grupo na posse do imóvel, a devolução integral dos valores à Free Ball Sports e Fitness Ltda., com correção monetária.

Nesta ação reintegratória, foi a Free Ball Sports e Fitness Ltda. condenada em perdas e danos, pagamento de custas e honorários advocatícios (fls. 134/144).

Desta forma, amparado em todos os fundamentos expostos acima, e em harmonia com o parecer ministerial, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO.**

É como voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Participaram do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Marcos Cavalcanti de Albuquerque – Relator, Eduardo José de Carvalho Soares

(Juiz convocado para substituir a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes) e Wolfram da Cunha Ramos (Juiz convocado para substituir o Excelentíssimo Senhor Desembargador Saulo Henriques de Sá e Benevides).

Presente ao julgamento o Excelentíssimo Senhor Doutor Marcus Vilar Souto Maior, Procurador de Justiça.

Sala de sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 31 de julho de 2018.

Desembargador **Marcos Cavalcanti de Albuquerque**
R e l a t o r