

Sentença 00743

Trata-se de ação proposta por Santa Rita Empreendimentos Imobiliários em face de Pedro Vasconcelos, Antônio Carlos Arruda e sua mulher, Tânia Arruda, ao argumento de que outorgou ao primeiro réu, por instrumento particular, procuração com poderes genéricos de administração com o objetivo de viabilizar as etapas iniciais de um grande loteamento a ser concluído neste Município de Teresópolis. De posse de tais poderes celebrou o primeiro réu, por instrumento público, contrato de promessa de compra e venda com os dois últimos réus, pelo qual adquiriu a autora gleba de terras totalizando 5.000 m².

Sustenta padecer o negócio de diversos vícios, a saber: a) o mandato foi outorgado por instrumento particular, quando deveria ser público; b) o mandato consignava expressamente, como prazo de validade, o dia 11 de agosto de 2006, quando a escritura de promessa foi lavrada em 7 de novembro daquele ano; c) o mandato não continha poderes para comprar ou vender bens de qualquer espécie; d) uma equipe técnica da empresa, em visita ao Município, fez ver ao 1º réu que a área a ser adquirida era outra, distante cinco quilômetros, provida de água e eletricidade e como tal adequada ao empreendimento, coisa que não poderia ser dita daquela adquirida.

Pediu a declaração de ineficácia do ato ou a decretação de sua invalidade, por erro, condenando-se o 1º réu em perdas e danos correspondentes ao atraso no empreendimento e os dois outros à devolução dos R\$1.200.000,00 pagos, embora destes apenas R\$ 800.000,00 tenham constado da escritura.

O primeiro réu ofereceu contestação reconhecendo os fatos alegados pelo autor. Ponderou, porém, que por meses celebrou promessas de compra e venda de terras para a viabilização do empreendimento, todas ratificadas pela autora, período durante o qual duas procurações expiraram e foram renovadas, o que acreditou fosse ocorrer novamente. Quanto à troca de propriedades, alegou que a culpa foi da autora, que verbalmente, por seus diretores, determinou a compra do Sítio Arvoredo, sem se dar conta da existência de dois com o mesmo nome. Quanto ao pedido de danos materiais, alega que o projeto sequer foi aprovado pelo Município e que outros imóveis ainda precisariam ser adquiridos para alcançar a dimensão tida como essencial para os 80 lotes propostos.

Os dois outros réus contestaram às fls. 73/89. A terceira ré sustenta sua ilegitimidade passiva ad causam porquanto além de separada de fato do 2º réu, seu casamento foi celebrado pelo regime da separação total de bens e o terreno em tela, apesar do contido na inicial, pertencia exclusivamente a seu marido, que foi o único a firmar o contrato. No mérito, ambos arguíram preliminar de decadência porquanto a ação somente foi proposta em dezembro de 2011, mais de cinco anos após a celebração do contrato. Quanto à extensão dos poderes e ao prazo de validade do mandato, alegaram e provaram com a juntada de 12 escrituras que de maio de 2005 a julho de 2006 o 1º réu celebrou contratos de promessa de compra e venda como mandatário da autora, portando aquele mesmo instrumento, todos por ela ratificados, assim passando aos olhos da comunidade como legítimo representante da empresa. Contestaram que o negócio exigisse procuração com forma pública e negaram que o valor recebido houvesse sido diverso do lançado na escritura, que tem força de prova plena, a teor do artigo 215 do Código Civil, e como tal imune a prova em sentido contrário, mormente a testemunhal, diante do valor da obrigação. Por fim, combateram o argumento de que ocorrido engano do mandatário se as tratativas duraram dois meses e aquele foi por diversas vezes à gleba, não dando qualquer sinal de dúvida ou esclarecendo o propósito da aquisição.

Requereram a improcedência do pedido ou, em caso de derrota, o abatimento do valor das laranjas prestes a serem colhidas no momento da venda. Com efeito, o valor pago, R\$ 800.000, compreendia o imóvel e as laranjas, de tal modo que caso sejam obrigados a devolver o dinheiro, terá a autora lucrado com a venda dos frutos no mercado, estimada em R\$ 50.000,00.

Réplica às fls. 230/240 em que a autora ratificou o afirmado anteriormente, negou a ocorrência de prescrição e afirmou que jamais colheu ou vendeu as laranjas, atividade completamente estranha ao seu objeto social.

Foram ouvidas três testemunhas que confirmaram terem sido pagos em dinheiro, além do cheque de R\$ 800.000,00, outros R\$ 400.000,00. Seus depoimentos estão às fls. 254 (a gerente da agência financiadora), às fls 255 (o notário que lavrou a escritura de promessa de compra) e às fls. 256 (o advogado da instituição financeira.)

É o relatório.

Leia o relatório acima com atenção e profira sentença, presumindo a veracidade de todas as alegações feitas. Limite-se à fundamentação e à parte dispositiva. Enfrente todas as questões explícita e implicitamente propostas, lembrando-se de mencionar na fundamentação todos os artigos eventualmente pertinentes, cuja correta citação será levada em conta pela banca. AS QUESTÕES JURÍDICAS SUSCITADAS DEVERÃO SER SOLUCIONADAS, AINDA QUE O CANDIDATO DECIDA EXTINGUIR O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO OU VENHA A ACOLHER EVENTUAIS PRELIMINARES OU PREJUDICIAIS.