



## Comprador de boa fé não responde por escritura falsa

Vítima da falsificação de escritura que possibilitou a venda de um terreno de sua propriedade, uma imobiliária não deve receber indenização por perdas e danos por ter sido vítima de escritura falsificada. A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça que entendeu não poder responsabilizar civilmente o comprador, já que este não estava envolvido na falsificação. Pelo mesmo motivo o banco que tomou o terreno como garantia de um empréstimo feito pelo comprador não foi responsabilizado.

A Meta Incorporações e Empreendimentos Imobiliários, de Barueri, comprou um lote na rua Djalma Ulrich, em Copacabana, Rio de Janeiro, em janeiro de 1991, mas, em 1995, ao pedir a segunda via do IPTU, percebeu que não constava o seu nome como a proprietária do imóvel, mas o da Importadora e Exportadora Milem, que o deu como garantia de um empréstimo contraído no Banco Rural. As informações são do STJ.

A Meta descobriu uma seqüência de escrituras falsas que se estendiam desde maio de 1992, iniciando com uma falsa promessa de compra e venda lavrada num cartório de Apucarana, no Paraná, com a designação de um falso procurador para, em nome da Meta, vender o lote. A partir daí, houve uma série de escrituras fantasmas, fraudulentas, culminando com a “venda” do imóvel à Milem.

A imobiliária entrou com ação declaratória de nulidade de escrituras e cancelamento de registros, e de perdas e danos e lucros cessantes, contra o Banco Rural S/A e a Milem Ltda. O juiz de primeiro grau acolheu parcialmente o processo para declarar nulas as escrituras de compromisso de compra e venda e cessão de direito falsificadas. Mas não concedeu a indenização pedida, por considerar que não teria havido qualquer prejuízo patrimonial ou moral para a Meta.

A 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, acolhendo voto do desembargador Sérgio Cavalieri Filho, manteve integralmente a sentença. O TJ Rio de Janeiro entendeu que não havia como responsabilizar a Milem Ltda por eventuais danos causados à Meta em razão das falsas escrituras, já que a empresa acionada não participou da falsificação.

A Meta entrou com Recurso Especial alegando que teria sofrido graves prejuízos ao ter ficado impedida, durante dez anos, de implantar projeto arquitetônico de empreendimento imobiliário na área legalmente adquirida.

Ao não conhecer do recurso, a 3ª Turma do STJ, com base em voto do ministro Castro Filho, considerou que ocorreu o que se chama de, “fato de terceiro”, já que o suposto prejuízo teria sido causado por terceiros, que não fazem parte na relação processual, ficando afastado o necessário nexos causal entre a conduta do autor aparente e a vítima. Na verdade, o fato de terceiro equivale ao caso fortuito ou à força maior, não havendo, portanto, como responsabilizar a Milem ou o Banco Rural pelos possíveis danos causados à legítima proprietária do imóvel.

Dessa forma, para o ministro Castro Filho, não ficando demonstrado o nexos de causalidade entre a conduta do Banco Rural S/A e a impossibilidade de a Meta construir no terreno, bem como estando ausente a comprovação de que o Banco atuou no caso em conluio com a Milem, não havendo, ainda,



quaisquer provas dos alegados danos sofridos ou mesmo a existência de qualquer projeto de construção imobiliária no local, não é possível condenar ao pagamento de indenização por prejuízos materiais ou morais.

Por isso, manteve integralmente a decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e não conheceu do recurso especial da Meta Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Resp 726294**

**Date Created**

29/08/2005