STJ nega ação por enriquecimento ilícito para discutir venda de bem

A Ação de Restituição por Enriquecimento sem Causa só pode ser usada após o esgotamento de outras vias para pedir restituição de valores devido a diferença entre a área do imóvel descrita na escritura e a real. Com esse entendimento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou recurso de um promotor de Justiça aposentado que, em 2006, celebrou contrato para compra de propriedade rural de 100 hectares, pelo valor de R$ 300 mil. No entanto, após estudo técnico feito em 2008, o novo proprietário descobriu que a área tinha apenas 81 hectares.

Sob o argumento de que teria havido enriquecimento sem causa do vendedor do imóvel, o promotor aposentado pediu judicialmente a restituição de R$ 87 mil, valor correspondente à diferença entre a quantia paga pela área indicada na escritura pública e a metragem real da propriedade.

Em primeira instância, o juiz julgou extinta a ação de ressarcimento, por entender que o processo alegando enriquecimento sem causa não é a via adequada para obtenção da medida judicial. A sentença registrou a previsão legal, nesses casos, de ingresso com a ação *ex empto* (Ação de Complemento da Área), conforme o Código Civil.

A decisão de primeiro grau foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte. Os desembargadores apontaram que a legislação civil confere caráter subsidiário à Ação de Restituição por Enriquecimento sem Causa. Ou seja, esse tipo de processo só é cabível nos casos em que o lesado não possua outros meios judiciais para ressarcir o prejuízo sofrido.

Insatisfeito com as decisões da Justiça potiguar, o promotor aposentado recorreu ao STJ. Alegou que não havia outro meio jurídico para garantir o seu direito ao ressarcimento, em face de o negócio jurídico de compra e venda do imóvel estar consumado, não haver área remanescente a ser discutida e ser impossível o pedido de abatimento do preço pago na negociação.

Dissonância na escritura
De acordo com o ministro relator, Luis Felipe Salomão, o caráter subsidiário dos processos de enriquecimento sem causa tem o objetivo principal de proteger o sistema jurídico, de forma que a lei não seja contornada ou fraudada com a utilização dessas ações.

O ministro Salomão também destacou que, no caso concreto, a propriedade objeto do contrato foi definida como um corpo certo e determinado, sendo irrelevante para o negócio a determinação exata de sua área, pois o preço não foi estabelecido com bases nas informações de metragem, mas determinado como um todo.

Dessa forma, o relator entendeu que a dissonância alegada entre a área descrita na escritura e a encontrada na medição não induz a nenhuma irregularidade, tendo em vista o caráter meramente enunciativo dos valores escriturais.

“O demandante busca, por meio da ação de enriquecimento, resultado que não alcançaria se fosse utilizada a ação apropriada, principal, escolhida pelo ordenamento para solucionar os casos de compra e

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

venda de imóveis, mormente rurais. Nessa ordem de raciocínio, a pretensão não pode ser acolhida porque busca socorrer-se da ação de enriquecimento para produzir o efeito que não alcançaria com o manejo da ação de complemento", sublinhou o ministro Salomão ao negar o recurso. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.497.769

Date Created
09/08/2016

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.