



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

## **A C Ó R D ã O**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO** nº 2001034-31.2013.815.0000

**RELATOR** : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

**AGRAVANTE** : Flauber Barbosa da Matta

**ADVOGADO** : Givaldo Soares de Lima

**AGRAVADO** : Ananias Luiz dos Santos

**ADVOGADO** : Wellington Marques Lima Filho

**PROCESSUAL CIVIL** – Agravo de Instrumento – Ação anulatória de negócio jurídico c/c perdas e danos – Prejudicial de mérito – Decadência – Ausência de prova da realização do ato na data mencionada – Rejeição.

- Não se acolhe prejudicial de mérito de decadência quando ausente prova da alegada data da celebração do negócio jurídico objeto da ação de anulação, afigurando-se necessária posterior dilação probatória.

**CIVIL** – Agravo de Instrumento – Ação anulatória de negócio jurídico c/c perdas e danos – Decisão interlocutória – Determinação para abstenção de venda do imóvel – Presença de requisitos autorizadores para deferimento da liminar – Manutenção da decisão – Desprovidimento.

- Havendo indícios a evidenciar a ocorrência de fraude ou simulação em negócio jurídico celebrado entre as partes, o pedido de antecipação de tutela, para abstenção da venda do imóvel, deve ser deferido, no intuito de se preservar o eventual direito da parte prejudicada.

- “Se na ação se discute possível dolo na compra de imóvel feita pelo agravante junto ao agravado, é cabível a concessão da liminar para evitar a disponibilidade do bem objeto do contrato e da lide”. (TJMG, Agravo de Instrumento 1.0042.08.026371-0/002, Relator(a): Des.(a) Márcia De Paoli Balbino, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/06/2009, publicação da súmula em 01/07/2009).

**V I S T O S**, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento acima identificados,

**A C O R D A M**, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, rejeitar a preliminar e, no mérito, negar provimento ao recurso manejado, nos termos do voto do Relator.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **FLAUBER BARBOSA DA MATTA**, contra decisão interlocutória que deferiu em parte a antecipação de tutela nos autos da “Ação Anulatória de Negócio Jurídico c/c Perdas e Danos”, ajuizada por **ANANIAS LUIZ DOS SANTOS**.

Na decisão proferida, o magistrado determinou que o réu, ora agravante, se abstivesse de vender o imóvel de sua propriedade localizado na Rua Juscelino Kubitschek, n. 1.450, Cruzeiro, Campina Grande, até que seja autorizado pelo Juízo ou por instância superior. Determinou, ainda, a expedição de ofício ao registro de imóveis onde o bem está matriculado, para que seja averbada a mencionada proibição.

Irresignado, o agravante arguiu a prejudicial de mérito da decadência, pois afirma que o negócio jurídico firmado com o agravado ocorreu em 09/10/2008, tendo a ação anulatória sido ajuizada em 26/08/2013, ou seja, em prazo superior ao que a lei estabelece para o reconhecimento da hipótese, de 4 (quatro) anos, conforme dispõe o art. 178, II, do Código Civil.

No mérito, sustenta, em síntese, que o negócio jurídico se efetivou de forma regular, com a compra do bem devidamente declarada em seu imposto de renda. Aduz que realizou o devido

pagamento ao vendedor, tendo adquirido o imóvel de boa-fé.

Defende a ausência de pressupostos para que fosse concedida a antecipação de tutela.

Registra, ainda, a presença do “fumus boni iuris” e do “periculum in mora” a justificar a concessão de efeito suspensivo da decisão, especialmente em razão de prejuízos com a proibição de venda do imóvel, já que possui projetos para o bem.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso, com a modificação da decisão.

Documentos às fls. 12/72.

Liminar às fls. 76/81, indeferindo o pedido de efeito suspensivo ao recurso.

Informações prestadas pela magistrada “a quo” às fls. 86/87.

Contrarrazões às fls. 96/100, pela manutenção do “decisum”.

A douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 110/114, opina pelo prosseguimento do feito, sem manifestação de mérito.

**É o relatório.**

**V O T O:**

**PREJUDICIAL DE MÉRITO**

**DECADÊNCIA**

Alega o agravante, de início, em síntese, que a pretensão do agravado estaria fulminada pelo manto da decadência, vez que o direito de propor a ação anulatória já teria se extinguido, considerando que a celebração do ato ocorreu em 09/10/2008, e o ajuizamento da demanda se efetivou em 26/08/2013.

Com isso, aduz o recorrente que deve ser observado o prazo do art. 178, II, do Código Civil, que assim dispõe:

*Art. 178. É de quatro anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado:*

*I - no caso de coação, do dia em que ela cessar;*

*II - no de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico;*

*III - no de atos de incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.*

Todavia, compulsando os autos, observa-se que a prova, até aqui produzida, não evidencia a data do negócio jurídico como sendo aquela alegada pelo recorrente.

A escritura pública de fls. 18/19 registra celebração da compra e venda de bem imóvel entre as partes em 25/11/2011, de modo que ainda não transcorrido o mencionado prazo decadencial para anulação do negócio jurídico.

Ao que parece, o recorrente mencionou data equivocada do negócio jurídico de compra e venda do bem imóvel, tendo, na verdade, o vendedor adquirido em 09/10/1994 (fls. 18), e não o agravante em 09/10/2008, como registra no recurso.

Isto posto, **rejeito a prejudicial de mérito.**

## **MÉRITO**

No mérito, cinge-se a controvérsia na análise da decisão interlocutória de fls. 72, onde o magistrado “a quo” deferiu em parte a antecipação dos efeitos da tutela pretendida na inicial, para determinar que o réu se abstenha de vender o imóvel de sua propriedade, até que seja autorizado pelo juízo ou por instância superior.

A discussão travada pelas partes diz respeito às circunstâncias em que o negócio jurídico foi firmado, com alegação pelo agravado de prática de agiotagem cometida pelo agravante, bem como ocorrência de vício do consentimento, caracterizado pela simulação, em contrato de compra e venda de bem imóvel em valor abaixo daquele praticado pelo mercado.

Com efeito, vislumbra-se que, neste primeiro momento, o agravado se desincumbiu de comprovar o “fumus boni iuris” e o “periculum in mora” para o deferimento da liminar como foi realizado,

havendo indícios de que o negócio jurídico tenha se efetivado com fraude ou simulação entre as partes.

Aliás, o próprio agravante não nega com veemência a acusação de prática de agiotagem que lhe fora apontada, limitando-se a defender seu direito pela declaração da compra do imóvel exposta em documento de extrato de imposto de renda.

Portanto, num juízo de cognição sumária, constata-se que as questões devem ser apuradas com a ocorrência de dilação probatória, sendo de bom alvitre a medida tomada pelo Juízo singular, a fim de que, no curso do processo, apure-se a verdade dos fatos alegados.

Como já exposto na decisão liminar recursal de fls. 76/81:

*“... inexistem elementos seguros nos autos para afastar a segurança da decisão com a concessão parcial da antecipação de tutela para proteção da pretensão da parte autora em buscar a anulação do negócio jurídico. Não há como negar que o imóvel objeto do contrato, pelos fatos relatados, foi vendido em valor bem abaixo do que aquele considerado pelo mercado, e a pretensão do agravante, de fazer valer seus direitos, decorrentes da documentação que lhe assegura a propriedade do bem, não afasta o fato que se lhe contrapõe e move-se pela ação anulatória do agravado”.*

Não se pode perder de vista que o imóvel objeto da demanda possui área considerável, superior a 700 m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados), em bairro valorizado do Município de Campina Grande, sendo adquirido pelo agravante por R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em valor bem aquém do comumente utilizado pelo mercado.

Em casos análogos aos dos autos, importante colacionar os seguintes arestos da jurisprudência do Tribunal de Justiça Mineiro, “in verbis”:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO - ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO - MEDIDA CAUTELAR - NECESSIDADE DE RESGUARDAR DIREITOS DAS PARTES E DE TERCEIROS - RECURSO IMPROVIDO.  
- O provimento de natureza cautelar visa garantir a eficácia da sentença a ser proferida na ação de anulação de negócio jurídico, bem como resguardar os direitos das partes e de terceiros.  
- Presentes os requisitos, deve ser concedida a medida,*

***não merecendo reforma a decisão agravada".***

*(Agravo de Instrumento Cv 1.0183.10.003586-8/001, Relator(a): Des.(a) Hilda Teixeira da Costa , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/05/2011, publicação da súmula em 05/07/2011).*

***"PROCESSUAL CIVIL- AGRAVO DE INSTRUMENTO- AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO C/C REPARAÇÃO DE DANOS- COMPRA E VENDA DE IMÓVEL- LIMINAR DE IMPEDIMENTO DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE- REQUISITOS LEGAIS PRESENTES- MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA- RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.***

***-Para deferimento de liminar em ação de conhecimento, exige-se a presença dos requisitos previsto no § 7º do art. 273 do CPC, quais sejam, aparência do bom direito e perigo da demora.***

***-Se na ação se discute possível dolo na compra de imóvel feita pelo agravante junto ao agravado, é cabível a concessão da liminar para evitar a disponibilidade do bem objeto do contrato e da lide.***

***-Recurso conhecido e não provido".***

*(Agravo de Instrumento 1.0042.08.026371-0/002, Relator(a): Des.(a) Márcia De Paoli Balbino , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/06/2009, publicação da súmula em 01/07/2009) (Destaques inexistentes nas redações originais).*

Assim, diante da plausibilidade das alegações do agravado e, ainda, a presença do perigo da demora, a decisão agravada deve ser confirmada.

Diante do exposto, **nego provimento ao presente recurso**, mantendo-se, "in totum", os termos da decisão recorrida.

**É como voto.**

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos.

Participaram do julgamento o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Dr Gustavo Leite Urquiza (juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho) e o Exmo. Dr. Marcos William de Oliveira (juiz convocado para substituir a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira).

Presente ao julgamento a Exma. Dra.

Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa, Promotora de Justiça.

Sala das Sessões da Segunda Câmara  
Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 03 de  
novembro de 2014.

***Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos***  
***Relator***