



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO N. 0000303-23.2013.815.0371

ORIGEM: Juízo da 7ª Vara Mista da Comarca de Sousa

RELATOR: Desembargador João Alves da Silva

APELANTES: Kaline Dantas Pedrosa e outros

(Adv. Neuricélia Teodoro Lima – OAB/PB 11.024)

APELADOS: Valdemir Almeida de Matos e outra

(Adv. Lincon Bezerra de Abrantes – OAB/PB n. 12.060)

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E ESCRITURA PÚBLICA. ARGUIÇÃO DE DEFEITOS NA INSTRUMENTALIZAÇÃO DO PACTO. ABRANGÊNCIA CONTRATUAL SUPERIOR À VONTADE DA PARTE E DEMOLIÇÃO DE CONSTRUÇÃO EM ÁREA NÃO ALIENADA. INSUBSISTÊNCIA. FALTA DE PROVA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO. ARTIGO 373, INC. I, DO CPC. PRETENSÃO QUE NÃO PODE SE CONFUNDIR COMO MERO ARREPENDIMENTO. JURISPRUDÊNCIA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. APELO DESPROVIDO.

- Com escopo no teor do art. 373, inc. I, do CPC/2015, “O ônus da prova incumbe: I-ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito”. Assim, não logrando êxito o promovente na demonstração dos fatos arguidos, corre o risco de ter o pleito exordial improcedente, com arrimo no art. 487, inc. I, daquele.

- Segundo o entendimento assente na ordem jurídica pátria, na esteira da Jurisprudência deste órgão, “A nulidade do negócio jurídico só pode ser declarada quando demonstrada a existência de vício de consentimento, ou seja, por erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores, conforme estabelece o art. 171, inciso II, do Código Civil. Não há como se acolher a pretensão de anular negócio jurídico quando não se resta demonstrado que uma das partes agiu com dolo na celebração da avença, não podendo ser aplicada à espécie as premissas descritas no art. 171, do Código Civil” (TJPB, 00236581220128150011, 4ª Câmara Cível, Relator DES. Frederico martinho da nóbrega coutinho, 02/05/2017).

- *In casu*, inexistindo comprovação do vício de consentimento que teria inquinado o negócio jurídico em debate, porquanto a arguição autoral resume-se em suposto erro na extensão do objeto contratual e na demolição, pelo comprador, de edifício não situado na área transacionada, é de rigor o afastamento da tese da nulidade do feito, asseverando-se, ademais, a validade da procuração outorgada com poderes especiais para alienar imóvel, sobre o que se sustentara a celebração do contrato.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

ACORDA a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a certidão de julgamento encartada à fl. 356.

RELATÓRIO

Trata-se de apelo interposto por Kaline Dantas Pedrosa e outros contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 7ª Vara Mista da Comarca de Sousa, Exmo. Jeremias de Cássio Carneiro Melo, nos autos da ação anulatória de contrato de compra e venda e escritura pública c/c indenização por danos morais e materiais, movida pelos apelantes face a Valdemir Almeida de Matos e outra, ora recorridos.

Na sentença ora objurgada, o douto magistrado *a quo* julgou improcedente a pretensão vestibular, por entender pela ausência de ilegalidade na transação contratual celebrada entre as partes, arrematando a não desincumbência do ônus da prova pela parte demandante, nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC.

Irresignados com o provimento jurisdicional em apreço, os autores vencidos ofertaram suas contrarrazões, pugnando pela reforma do *decisum*, arguindo, em suma: a ocorrência de má-fé quando da celebração do contrato firmado por representação, em decorrência de procuração outorgada para a referida venda; a existência de erro oriundo do perfazimento do negócio, tendo em vista a conferência, àquele, de amplitude maior que a pretendida pela demandante; a impossibilidade de demolição de construção edificada em área não alienada; o amplo escorço probatório.

Em seguida, intimados, os promovidos apelados apresentaram contrarrazões, no sentido do salutar desprovimento do apelo e manutenção da sentença, o que fizeram ao rebater cada uma das arguições do polo *ex adverso*.

Diante da desnecessidade de intervenção do Ministério Público, deixo de remeter os autos à Procuradoria-Geral de Justiça, nos termos do artigo 169, § 1º, do RITJPB c/c o artigo 178, do Código de Processo Civil vigente.

É o relatório que se revela essencial.

VOTO

De início, compulsando os autos e analisando a casuística em discepção, cumpre adiantar que o recurso apelatório *sub examine* não merece ser provido, porquanto a sentença guerreada se afigura isenta de vícios, estando, inclusive, em conformidade com a ordem jurídica pátria, nos termos seguintes.

A esse respeito, é fundamental destacar que a controvérsia ora devolvida ao crivo desta instância transita em redor do suposto direito dos autores ao reconhecimento da nulidade de contrato de compra e venda de imóvel de sua titularidade, celebrado por representação decorrente de procuração outorgada com poderes especiais, por ocasião de suposto vício de consentimento (erro essencial).

À luz desse substrato fático e avançando ao exame das razões sustentadas no recurso, exsurge, à evidência, que a parte autora não logra demonstrar qualquer vício de consentimento em redor da venda realizada e objeto da demanda em apreço, considerando-se, inclusive, a regularidade das autorizações judicial e procuração outorgadas (fls. 25 e 57), nos termos dos excertos *infra*:

“Defiro, de logo, o pedido de venda do bem localizado à rua Nestorina Abrantes, s/s, com a destinação formulada no documento de fls. 178/179. Expeça-se o competente Alvará em nome de FRANCISCO IONALDO DUARTE PINTO, que procederá à venda do bem” (fl. 25).

“[...] compareceu(ram) como Outorgante(s) KALINE DANTAS PEDROSA GONÇALVES, [...] e por ele(s) me foi dito que constituía(m) e nomeava(m) seu(s) bastante(s) procurador(es) PETRUCCI DANTAS PEDROSA, [...] A quem concede amplos, gerais e ilimitados poderes, para em nome da outorgante, para representá-la nas Repartições Públicas Federais, Estaduais, Municipais, Autarquias, especialmente no Cartório de Notas e Imóveis do Estado da Paraíba, para resolver qualquer assunto de interesse da outorgante, podendo vender e transferir para o Sr. Valdemir Almeida de Matos, portador do CPF nº 021.453.564-95 o imóvel urbano pertencente a outorgante, localizado na Rua Nestorina Abrantes, s/nº, bairro Estação, no município de Sousa-PB, medindo 20,00m x 20,00m, assinar escritura pública e/ou particular, assinar laudêmio [...]” (fl. 57).

Por sua vez, a falta de prova de vício de consentimento resta clara, mormente quando se aprecia as Escrituras Públicas dos contratos de Compra e Venda empreendidos por Francisco Ionaldo Duarte Pinto e Petrucci Dantas Pedrosa

(fls 19/22), respectivamente mediante ordem judicial e procuração pública referidas.

Tal é o que ocorre uma vez que, analisando-se os instrumentos contratuais em paralelo aos atos de conferência de poderes aos vendedores, acima transcritos, não exsurge irregularidade ou defeito capaz de macular a vontade das partes, máxime porque pendem rumo à demonstração da celebração dos contratos dentro dos limites declinados na autorização judicial e nos poderes outorgados.

Corroborando todo o entendimento em perfil, merece destaque, ainda, a prova oral colhida por ocasião da audiência de instrução, sobretudo o depoimento do cartorário, que não intenta apresentar qualquer irregularidade ou defeito no curso da celebração do contrato, mas, pelo contrário, denota, à evidência, a cautela no exame dos documentos e condicionantes apresentados na conjuntura.

Em outras palavras, importa salientar que, seguindo a ordem dos fatos direcionados ao perfazimento do contrato de compra e venda, o escorço probatório não verte no sentido da ocorrência de qualquer vício ou irregularidade capaz de macular a validade da avença, mormente porque demonstrado que, para além da conferência de poderes para a venda das áreas, nos termos referenciados, as próprias escrituras públicas (fls. 19/22) dão conta de que o objeto contratual se limitou, à evidência, aos lindes expostos no alvará judicial e na procuração pública.

De outra banda, faz-se essencial destacar a plena legitimidade do polo apelante para dispor do bem em debate nos autos, sobretudo pelo fato de que, mesmo a despeito de a área ter pertencido ao *de cuius* Wilson Dantas Pedrosa, à época da outorga de poderes (13/05/2011) e da celebração do contrato de compra e venda (19/07/2017) se verifica que o imóvel já havia sido partilhado, nos termos do que dão conta as certidões de partilha de fls. 30 e seguintes, datadas de 31/08/2009.

Outrossim, não custa relembrar que a arguição recursal no sentido da ocorrência de vício de consentimento no negócio resta afastada, inclusive, por ocasião da própria conduta empreendida pela parte insurgente, tendo em vista que, mesmo arguindo defeito na qualificação do objeto contratual, o mesmo coincide inequivocamente com o objeto de contrato de promessa de compra e venda firmado previamente (05/01/2011) entre a recorrente Kaline Dantas Pedrosa Gonçalves, de próprio punho, e o senhor Valdemir Almeida de Matos, um dos ora recorridos.

Desta feita, frise-se que, em não tendo o polo ativo, insurgente, apresentado qualquer prova ou indício capaz de questionar a validade do negócio jurídico, tampouco de apontar a ocorrência concreta de vício de consentimento, é de rigor o reconhecimento da não desincumbência, por aquele, do seu *onus probandi*, relativamente à prova dos fatos constitutivos do direito, segundo art. 373, I, do CPC:

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Corroborando tal raciocínio, essencial denotar que a 4ª Câmara Cível desta Corte, em julgado de relatoria do Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, adotara, em caso análogo, a inteligência que ora se perfilha:

“A nulidade do negócio jurídico só pode ser declarada quando demonstrada a existência de vício de consentimento, ou seja, por erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores, conforme estabelece o art. 171, inciso II, do Código Civil. Não há como se acolher a pretensão de anular negócio jurídico quando não se resta demonstrado que uma das partes agiu com dolo na celebração da avença, não podendo ser aplicada à espécie as premissas descritas no art. 171, do Código Civil” (TJPB, 00236581220128150011, 4ª Câmara Cível, Rel. Des. Frederico Martinho da N. Coutinho, 02/05/17).

Reforçando, é apropriada a lição de Nelson Nery Jr., para quem:

“O ônus da prova é regra de juízo, isto é, de julgamento, cabendo ao juiz, quando da prolação da sentença, proferir julgamento contrário àquele que tinha o ônus da prova e dele não se desincumbiu.”¹

Desta feita, não há dúvidas de que, inexistindo comprovação do vício de consentimento que teria inquinado o negócio jurídico em debate, é de rigor o afastamento da tese da nulidade do contrato, tal como resolvido na sentença *a quo*.

Ademais, afigura-se imperioso destacar que, se a parte intenta debater, não a ocorrência de vício contratual de ordem social ou mácula na manifestação de vontade das partes, mas o suposto apossamento, pelos adquirentes, apelados, de área superior à convencionada, a via *sub examine* não se revela apta e adequada a tal discussão, devendo tal *quaestio* ser debatida em feito diverso.

Assim, **nego provimento ao recurso.**

É como voto.

DECISÃO

A Câmara decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

¹ Código de Processo Comentado. Nery Jr., Nelson; Nery, Rosa Maria de Andrade. 6ª ed. pág. 696:

Presidiu a Sessão Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. João Alves da Silva (relator), o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho e o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

Presente ao julgamento a Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 10 de outubro de 2017 (data do julgamento).

João Pessoa, 16 de outubro de 2017.

Desembargador João Alves da Silva
Relator