



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba  
Gabinete da Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti

## Acórdão

---

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0000415-67.2015.815.0000 – Cajazeiras**  
**RELATORA** : **Des<sup>a</sup> Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti**  
**AGRAVANTE(S)** : Josué Rodrigo Roberto Dantas e Cláudia Leite Rolim  
Moreira  
**ADVOGADO(S)** : Roberto Fernando Vasconcelos Alves e Wagner  
Lisboa de Sousa  
**AGRAVADO(S)** : Carlos Antonio Araújo de Oliveira Filho e Thalita  
Tassiana Araújo Gadelha de Sá

---

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO C/C ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA – INDISPONIBILIDADE DOS IMÓVEIS OBJETO DA DISCUSSÃO – INDEFERIMENTO – IRRESIGNAÇÃO – CONTRATO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS E CLÁUSULA DE RETROVENDA – INDÍCIOS DE SIMULAÇÃO NO NEGÓCIO JURÍDICO – IMÓVEL DADO COMO GARANTIA DE CONTRATO DE MÚTUO – INDISPONIBILIDADE DOS BENS COMO MEDIDA ACAUTELATÓRIA – PODER GERAL DE CAUTELA – PROVIMENTO DO AGRAVO – ANTECIPAÇÃO DE TUTELA CONCEDIDA.**

*Existem indícios de uma simulação no negócio jurídico firmado entre as partes, uma vez verificadas as disposições constantes no contrato de confissão de dívida com transferência de imóveis e cláusula de retrovenda (fls. 100/104), datado de 01 de novembro de 2010, no qual se inserem as cláusulas supracitadas e se faz menção à Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 52/54).*

*Os elementos que contornam a discussão se inclinam para a existência da simulação, revelando-se razoável acautelar os imóveis até o pronunciamento definitivo da discussão acerca da nulidade dos contratos aos quais estão atrelados, já que se mantidos os bens livres e desembaraçados, estes poderão ser alienados, causando prejuízos aos agravantes e, inclusive, a terceiros de boa-fé.*

**Vistos**, relatados e discutidos estes autos, acima identificados:

**ACORDA** a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, **DAR PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.**

### **RELATÓRIO**

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Josué Rodrigo Roberto Dantas e Cláudia Leite Rolim Moreira**, inconformados com a decisão proferida nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico, proposta pelos agravantes em face de **Carlos Antonio Araújo de Oliveira Filho e Thalita Tassiana Araújo Gadelha de Sá**, na qual o MM. Juiz de Direito da 4ª Vara da Comarca de Cajazeiras indeferiu o pedido de tutela antecipada, por não vislumbrar os requisitos para a sua concessão, notadamente a fumaça do bom direito.

Relatam, os agravantes, a existência de contrato de confissão de dívida com transferência de imóveis e cláusula de retrovenda, no qual o primeiro agravante reconhecia uma dívida de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) em favor do primeiro agravado, a qual seria paga no prazo de um ano, contado da celebração da avença, a saber, 01 de outubro de 2010. Afirmam ter oferecido bens imóveis em garantia, inclusive outorgando Escritura Pública de Compra e Venda fictícia.

Asseveram ser o referido negócio, de fato, um contrato de agiotagem com cláusula acessória de garantia real, portanto, absolutamente nulo. Acrescentam que a alienação dos imóveis, celebrada por meio da Escritura supracitada, foi realizada apenas para garantir contrato de mútuo e, ainda, ter sido acordada a devolução de tais bens quando do pagamento integral da dívida.

Sustentam a nulidade da confissão de dívida e da Escritura Pública de Compra e Venda, ante as disposições do art. 2º da MP 2.172-32/2001 e dos arts. 1.428 e 166, IV e VI, do Código Civil. Afirmam haver jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de declarar nulo qualquer contrato de mútuo em que o credor fique com o bem dado em garantia.

Protestam estarem presentes os requisitos necessários à concessão da tutela antecipada, pois o próprio contrato em questão bastaria para configurar a prova inequívoca da verossimilhança do alegado. Além disso, haveria risco de danos irreversíveis ao seu patrimônio, tendo em vista que a parte agravada ainda detém a propriedade dos referidos imóveis, inclusive, um deles é objeto de reivindicação na Ação Possessória nº 0001765-22.2014.815.0131. Por fim, asseguram que o contrato de mútuo e a Escritura Pública de Compra e Venda tiveram como objetivo direto fraudar lei imperativa.

Pugnam pela reforma da decisão agravada e a concessão de antecipação dos efeitos da tutela recursal, para que os agravados se

abstenham, durante a tramitação da ação originária, de transferir os imóveis questionados e, no mérito, pelo provimento do Agravo de Instrumento.

Informações do Juízo de origem às fls. 185/187.

Antecipação de Tutela deferida às fls. 189/193.

Contrarrazões apresentadas às fls. 206/210.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça não emitiu manifestação sobre o mérito da discussão (fls. 201/202).

### VOTO

Inicialmente, insta esclarecer que ao presente caso serão aplicadas as disposições processuais inerentes ao diploma estabelecido na Lei nº 5.869/73, tendo em vista que os atos jurídicos processuais (Decisão Interlocutória e Agravo de Instrumento) tiveram seus efeitos consumados ainda sob a égide do regramento anterior, mesmo que esta decisão seja proferida na vigência da Lei nº 13.105/2015<sup>1</sup>, privilegiando as disposições de direito intertemporal estabelecidas em seu art. 14 e 1.046, bem como os axiomas constantes no art. 1º da nova lei processual, art. 6º da LINDB e art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

Adianto, de plano, que merece acolhimento a pretensão recursal.

No caso dos autos, o Juízo da 4ª Vara da Comarca de Cajazeiras indeferiu a tutela antecipada requerida pelos ora agravantes por não vislumbrar os requisitos necessários, mormente a fumaça do bom direito, nos seguintes termos:

Note-se que a petição inicial não está instruída com qualquer documento que comprove ilegalidade na celebração do contrato de confissão de dívida ou que venha a comprovar a prática de agiotagem.

Nesse contexto, não há elementos que demonstrem de forma inequívoca a verossimilhança das alegações do autor, dependendo a matéria de prova que deverá ser produzida na instrução do feito.

Feitas essas considerações, indefiro o pedido de tutela antecipada [...].

Conforme mencionado na decisão interlocutória que deferiu a antecipação da tutela em grau recursal, os agravantes interpuseram o presente recurso alegando, dentre outros argumentos, ser o próprio contrato em questão suficiente para configurar a prova inequívoca da verossimilhança do alegado.

---

<sup>1</sup> O prazo de *vacatio legis* (art. 1.045 do CPC/2015) foi de um ano, sendo a lei publicada em 17/03/2015. O termo final do prazo contado em ano é dia 17/03/2016. Inclui-se o último dia do prazo na contagem por força do art. 8º, § 1º, da Lei Complementar nº. 95/98, que regula a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis brasileiras. Logo, a entrada em vigor se dá no dia subsequente ao fim do prazo de vacância, qual seja o dia 18/03/2016. Nesse sentido o Enunciado Administrativo nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão administrativa do dia 2 de março de 2016.

Nesse cotejo, apresentado o contexto fático da demanda, percebe-se que a pretensão recursal é dirigida a acautelar os bens que são objeto da ação de nulidade do negócio jurídico firmado entre as partes, revelando-se a plausibilidade do direito do agravante a partir das provas por eles colacionadas.

A título ilustrativo, é oportuno registrar o teor das cláusulas segunda e quinta da referida avença, *in verbis*:

**CLÁUSULA SEGUNDA – GARANTIA DA DÍVIDA ATRAVÉS DE BENS IMÓVEIS:**

Em garantia da dívida ora confessada, o devedor oferece, livre e espontaneamente, bens imóveis que transfere através de Escritura Pública de Compra e Venda registrada no 2º. Cartório Imobiliário de Cajazeiras-PB, Livro 255 de Fls. 091 em 05/11/2010, que neste momento fazem parte do presente contrato, representado pelos seguintes imóveis:  
[...]

**CLÁUSULA QUINTA – DIREITO DE RETROVENDA DOS IMÓVEIS E ABATIMENTO NO VALOR DA DÍVIDA.**

Fica acertado que no decorrer deste contrato, os contratantes em comum acordo, poderão vender qualquer dos imóveis para abatimento do débito, e caso venha ficar saldo sobejante, este de direito pertence ao devedor.  
Que os imóveis (10 terrenos), devem ser resgatados pelo devedor num prazo máximo de 06 (seis) meses, e o imóvel residencial no prazo de 12 (doze) meses, e se caso o devedor não possam (sic) fazer o devido resgate neste prazo, os imóveis passaram (sic) a pertencer em definitivo ao credor.[...]

Com efeito, ainda que não se esteja analisando a questão sob o pálio da cognição exauriente, existem indícios de uma simulação no negócio jurídico firmado entre as partes, uma vez verificadas as disposições constantes no contrato de confissão de dívida com transferência de imóveis e cláusula de retrovenda (fls. 100/104), datado de 01 de novembro de 2010, no qual se inserem as cláusulas supracitadas e se faz menção à Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 52/54).

Ao tratar sobre a cláusula de retrovenda, afirma Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

A retrovenda é, sem dúvida, uma manifestação da autonomia privada, pois só nos negócios jurídicos as partes podem inserir elementos acidentais (termo, condição e encargo) a ponto de inovar dentro dos limites impostos pelo sistema. Todavia, atualmente a autonomia privada tem de ser ponderada com outros valores do sistema jurídico, como

a função social do contrato e a boa-fé objetiva (CC, arts. 421 e 422). Na espécie, isto implica a impossibilidade de o ordenamento ser complacente com a cláusula de retrovenda que venha a ser utilizada como modo de garantia de um mutuante contra o mutuário, diante do eventual inadimplemento da obrigação. [...] Exemplificando, Carlos Alberto Gherzi explica ser comum o uso da retrovenda *por quem empresta dinheiro e exige que seja simulada a venda de uma coisa, com cláusula de retrovenda, como forma de garantia, evitando ter de ir ao Judiciário para a execução do crédito.* [...] Portanto, a retrovenda não pode servir como um acordo simulatório no qual a compra e venda sirva de fachada para encobrir a real causa da contratação: a garantia ilícita de um empréstimo. A sanção para essa simulação será a nulidade do negócio (CC, art. 167).<sup>2</sup>

Corroborando o entendimento e indícios de simulação, saliento que no julgamento do Agravo de Instrumento (AG nº 2012256-59.2014.815.0000), o qual combatia o deferimento do pedido de reintegração de posse formulado pelo agravado, restou comprovado que embora detivesse o título de propriedade, a posse direta do bem era exercida pelos agravantes, razão pela qual a decisão foi reformada.

Nesse sentido, verifica-se que os elementos que contornam a discussão se inclinam para a existência da simulação, revelando-se razoável acautelar os imóveis até o pronunciamento definitivo da discussão acerca da nulidade dos contratos aos quais estão atrelados, já que se mantidos os bens livres e desembaraçados, estes poderão ser alienados, causando prejuízos aos agravantes e, inclusive, a terceiros de boa-fé.

Privilegiando a adoção de medidas acautelatórias por parte do magistrado, tem entendido este Egrégio Tribunal:

- AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE IMPUGNAÇÃO AO REGISTRO DE CANDIDATURA C/C PEDIDO LIMINAR - DEFERIMENTO DA MEDIDA - SUSPENSÃO DO REGISTRO - PODER GERAL DE CAUTELA DO MAGISTRADO - IRRESIGNAÇÃO - ALEGAÇÃO DE POSSUIR MAIS DE 04 (QUATRO) MESES DE ASSOCIADO - MANUTENÇÃO - DESPROVIMENTO. O poder geral de cautela, regrado pelo art. 798 do CPC, autoriza o magistrado determinar as medidas provisórias que julgar adequadas, quando houver fundado receio de que uma parte, antes do julgamento da lide, cause ao direito da outra lesão grave e de difícil reparação. VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS os presentes autos acima nominados.

(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 20091439720148150000, 3ª Câmara Especializada Cível, Relator DES SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES, j. em 30-06-2015)

---

2 FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil – direito dos contratos**. 4. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2014.

Por tais considerações, **DOU PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO** para, ratificando os termos decisão liminar, determinar que os agravados se abstenham de efetuar quaisquer transferências nos imóveis listados no contrato de confissão de dívida em questão até o pronunciamento definitivo da ação principal, inclusive com a necessária comunicação ao Cartório competente.

**É como voto.**

Presidiu a sessão o Exmº.Sr. Des. Leandro dos Santos. Participaram do julgamento, além da Relatora, eminente Desª. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti, o Exmº. Dr. Aluizio Bezerra Filho (Juiz convocado para substituir o Des. José Ricardo Porto) e o Des. Leandro dos Santos. Presente à sessão o Exmº. Dr. Herbert Douglas Targino, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em 08 de novembro de 2016.

**Desa Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti**  
**RELATORA**