



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

---

**DECISÃO MONOCRÁTICA**

**APELAÇÃO N. 0000885-04.2013.815.0151**

**ORIGEM:** Juízo da 1ª Vara da Comarca de Conceição

**RELATOR:** Desembargador João Alves da Silva

**APELANTE:** Rita Felix de Lima (Adv. Joab Furtado Leite – OAB/PBn 23.064)

**APELADO:** Ronildo Leite Maniçoba (Adv. Joaquim Lopes Vieira – OAB/Pb n. 7.539)

**APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA. IMPROCEDÊNCIA. APELO DA AUTORA. SUPOSTA FRAUDE NA REALIZAÇÃO DO CONTRATO. NULIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA. NECESSIDADE DE APURAÇÃO MINUCIOSA PELO MAGISTRADO A QUO. CERCEAMENTO DE DEFESA. VERIFICAÇÃO. INOBSERVÂNCIA DO PROCEDIMENTO. NULIDADE. PROVIMENTO DO RECURSO APELATÓRIO.**

**- Exsurge reprovável *error in procedendo*, por conta de ofensa ao devido processo legal e cerceamento do direito, nos casos em que não tenha sido oportunizado ao polo autor qualquer prazo para alegações finais e realização de instrução e julgamento.**

**RELATÓRIO**

Trata-se de apelo interposto por Rita Felix de Lima contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Conceição, MM. Antônio Eugênio Leite Ferreira Neto, nos autos da ação anulatória de escritura pública proposta pela ora insurgente em face de Ronildo Leite Maniçoba, ora apelado.

Na sentença objurgada, o magistrado *a quo* julgou improcedente o pleito vestibular, por entender não existe prova quanto a existência de vícios de consentimento alegado pelo autor.

Irresignada com o provimento em menção, a autora, vencida, ofertou suas razões recursais, pugnando pela reforma do *decisum*, arguindo, em suma, a ocorrência de cerceamento do direito de defesa, haja vista o magistrado não ter realizado as audiências de conciliação e de instrução e julgamento.

Aduz que o apelado tem o costume de emprestar dinheiro a juros altos, pois trabalha com agiotagem, e que durante a instrução do processo iria provar tal prática.

Ao final, requer o provimento do recurso, anulando a sentença em todos os seus termos, reconhecendo que houve o cerceamento de defesa.

Em seguida, intimada, a parte apelada ofertou as contrarrazões, manifestando-se pelo desprovimento do recurso e consequente manutenção da sentença (fls.71/73)

Ato contínuo, instada a se manifestar, a douta representante da Procuradoria de Justiça em atuação nesta instância jurisdicional se absteve de emitir a sua opinião (fls. 81/82).

**É o relatório que se revela essencial.**

### **DECIDO**

De início, analisando-se a casuística em desate, cumpre adiantar que a sentença deve ser anulada, para o fim de determinar o regular prosseguimento do feito, com a efetivação, pelo Juízo *a quo*, das garantias do contraditório e da ampla defesa, notadamente com vistas à oportunização, às partes litigantes, de prazos para manifestação nos autos, nos termos da processualística aplicável, em vigor.

A esse respeito, fundamental destacar que a controvérsia em discepção transita em redor da suposta prática de agiotagem por parte do Sr. Ronildo Leite Maniçoba e a consequente anulação da escritura pública do imóvel localizado à Rua João Ciriaco, nº178, no Bairro de Ibiarinha, na cidade de Ibiara/PB.

O magistrado de piso julgou, antecipadamente, o feito improcedente, sob o pálio de que não houve provas do vício de consentimento no contrato, enquanto que o promovente, em sede de recurso apelatório, ataca exatamente tais aspectos, aduzindo que o apelado pratica agiotagem e a transferência do imóvel é nula, pugnando pela reforma do *decisum*.

À luz desse referido substrato e procedendo-se ao exame dos autos, emerge, à evidência, a configuração do cerceamento do direito de defesa das partes litigantes, notadamente pela não disponibilização de prazos ou ocasiões para realização de audiências de conciliação e/ou de instrução e julgamento; escutar as testemunhas arroladas na inicial ou, sequer apresentar razões finais.

Nesse diapasão, afigura-se fundamental destacar que, ao deixar de oportunizar prazos às partes para falarem nos autos, o douto magistrado *a quo* não atentara ao seu papel enquanto agente garantidor do devido processo legal, afastando-se, pois, do mandamento inscrito no art. 10, do novel CPC, segundo o qual:

**“É assegurada às partes paridade de tratamento em relação ao exercício de direitos e faculdades processuais, aos meios de defesa, aos ônus, aos deveres e à aplicação de sanções processuais, competindo ao juiz zelar pelo efetivo contraditório”.**

Analisando detidamente os autos, mais especificamente os documentos de fls.12 e 21, verifico que a Sr<sup>a</sup> Rita Félix de Lima assinou procuração com amplos poderes para o Sr. Ronildo transacionar o prédio em questão, inclusive transferir a propriedade. Entretanto, o contrato de empréstimo de dinheiro prevê, em suas cláusulas 1<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup>, que na falta de pagamento do débito, os aluguéis desse imóvel é que servirão para amortizar a dívida e não a transferência da propriedade, in verbis:

**“Cláusula 1<sup>a</sup> – O credor dá como empréstimo ao devedor, mediante a garantia de um prédio comercial, situado na rua João Ciriaco, 178, no bairro de Ibiarinha, na cidade de Ibiara/PB devidamente matriculada sob o nº 2.529, livro 2-J, fls. 71, Cartório de Registro de Imóveis de Conceição/PB, na quantia de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), mediante as condições seguintes.**

**Cláusula 3<sup>a</sup> – Na falta de pagamento do empréstimo na data aprazada, o devedor pagará uma multa de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), mais juro moratório sobre o débito no percentual de 5% por dia, acrescido de correção monetária sobre o montante apurado, ficando o credor com direito de tomar posse do imóvel hipotecado, administrando-o com amplos poderes, recebendo aluguéis, dando recibos e utilizando os valores dos aluguéis na amortização do débito até completo pagamento da dívida.”**

Ademais, verifico que na escritura pública de compra e venda do imóvel (fls. 10/12 processo anexo), o Sr. Ronildo transferiu a propriedade do imóvel em questão, como procurador da Sr<sup>a</sup> Rita, para ele mesmo, ou seja, o apelado é vendedor e comprador do imóvel, o que deve ser minuciosamente apurado pelo magistrado a quo durante a instrução processual.

Sob tal prisma, não subsistem dúvidas no sentido da ocorrência, *in casu*, de inquestionável cerceamento de defesa, notadamente porquanto da falta do órgão julgador para com as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa, nos termos acima perfilhados. Por isso, não emerge outra conclusão ao feito que não a declaração da nulidade da sentença, ao fim de que o feito retome seu trâmite regular no Juízo *a quo*, inclusive com saneamento dos vícios apontados.

Corroborando o raciocínio *sub examine*, fundamental o destaque das seguintes ementas de julgamento, proferidas em casos similares e as quais

refletem a linha jurisprudencial recente e abalizada, consagrada nos Tribunais:

**REEXAME NECESSÁRIO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - CERCEAMENTO DE DEFESA - JUNTADA DE DOCUMENTOS EM AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO - AUSÊNCIA DE OPORTUNIDADE DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE CONTRÁRIA.** 1 - A juntada de documentos por uma das partes requer o deferimento de prazo para a parte contrária se manifestar sobre eles, atendendo-se aos princípios do contraditório e da ampla defesa, conforme exigido pelo art. 398 do Código de Processo Civil; 2 - É nula a sentença que se fundamenta em documento novo juntado pela parte autora e sobre o qual não foi oportunizada a manifestação da parte contrária. (TJMG, 10005130004418001, 4ª Câmara Cível, Relator Desembargador. Renato Dresch, 23 de Fevereiro de 2016).

**Apelação Cível. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECONVENÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE OPORTUNIDADE DE RÉPLICA. INDEFERIMENTO DE PROVA TESTEMUNHAL.** I - Dispõe o art. 327 do Código de Processo Civil que se o réu alegar qualquer das matérias enumeradas no art. 301 do CPC o juiz mandará ouvir o autor no prazo de 10 (dez) dias, permitindo-lhe a produção de prova documental. II - A ausência de oportunidade para a apresentação da réplica configura cerceamento de defesa, já que violado o princípio do contraditório, devendo ser anulada a sentença. III - O julgamento antecipado da lide somente deve ocorrer quando absolutamente desnecessária a dilação probatória, havendo pedido de prova testemunhal, deve o magistrado oportunizá-la em especial quando a questão mostra-se controvertida. (TJMA, 0049034-05.2011.8.10.0001, 1ª CC, Rel. Des. Jorge Rachid Mubárack Maluf, 16/09/2015).

**APELAÇÃO CÍVEL. ACIDENTE DE TRABALHO. JUNTADA DO LAUDO PERICIAL. EXAURIMENTO DO PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. CARACTERIZAÇÃO.** Intimadas as partes da juntada do laudo pericial aos autos, inviável a prolação da sentença antes do exaurimento do prazo concedido para impugnação. Hipótese em que o magistrado proferiu decisão antes de esgotado o prazo concedido às partes da entrega do laudo pericial. Inconteste, portanto, o cerceamento de defesa,

**porquanto violado o princípio do contraditório. Preliminar acolhida. Sentença desconstituída. APELAÇÃO PROVIDA. (70053507505, 10ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Roberto Lessa Franz, Julgado em 25/04/2013).**

Em razão de todo o exposto, **dou provimento à apelação**, para o fim de anular a sentença proferida e determinar o prosseguimento do feito no juízo singular, sobretudo com a designação de audiência de instrução e julgamento, nos termos do Código de Processo Civil, garantindo-se, pois, a efetivação das garantias processuais do contraditório e da ampla defesa.

**Publique-se. Intimem-se.**

João Pessoa, 08 de março de 2017.

**Desembargador João Alves da Silva**  
**Relator**