

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÕES CÍVEIS E RECURSOS ADESIVOS Nº 0044601-73.2013.8.09.0143**, da Comarca de SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA, interpostos, respectivamente, por **ADELINA ELÍADES DE ARAÚJO** (1ª apelante), **FRANCISCO ALVES DOS SANTOS** (2º apelante), **PEDRO MATIAS VILAR** (1º recorrente adesivo) e **MARIÂNGELA MATIAS VILAR DE OLIVEIRA E OUTRO** (2º recorrentes adesivos).

ACORDAM os integrantes da Primeira Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade, **CONHECER e PROVER PARCIALMENTE O PRIMEIRO e O SEGUNDO APELO**; em **CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO ADESIVO e PREJUDICAR O SEGUNDO RECURSO ADESIVO**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do RELATOR, o Dr. **ÁTILA NAVES AMARAL** (substituto Desª. Amélia Martins de Araújo) e o Dr. **ROBERTO HORÁCIO REZENDE** (substituto Desª Maria das Graças Carneiro Requi).

PRESIDIU o julgamento, o Desembargador **CARLOS ROBERTO FÁVARO**.

COMPARECEU à sessão, o Dr. MAYCON MACHADO, representando os segundos recorrentes adesivos.

PRESENTE à sessão a Procuradora de Justiça, Dra. **ANA CRISTINA RIBEIRO PETERNELLA FRANÇA**.

Custas de lei.

Goiânia, 07 de dezembro de 2021.



LUIZ EDUARDO DE SOUSA

RELATOR

APELAÇÕES CÍVEIS E RECURSOS ADESIVOS Nº 0044601-73.2013.8.09.0143

COMARCA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA

1º APELANTE : ADELINA ELÍADES DE ARAÚJO
2º APELANTE : FRANCISCO ALVES DOS SANTOS
APELADOS : MARIANGELA MATIAS VILAR DE OLIVEIRA E OUTRO

RECURSOS ADESIVOS

1º REC. ADESIVO : PEDRO MATIAS VILAR
2º REC. ADESIVO : MARIANGELA MATIAS VILAR DE OLIVEIRA E OUTRO
1º RECORRIDOS : MARIANGELA MATIAS VILAR DE OLIVEIRA E OUTRO
2º RECORRIDOS : FRANCISCO ALVES DOS SANTOS E OUTROS
RELATOR : DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço dos recursos.

Tratam-se de apelações cíveis e recursos adesivos interpostos por ADELINA ELÍADES DE ARAÚJO (1º apelo), FRANCISCO ALVES DOS SANTOS (2º apelo), PEDRO MATIAS VILAR (1º recurso adesivo) e MARIANGELA MATIAS VILAR DE OLIVEIRA E OUTRO (2º recurso adesivo), em face da sentença proferida pelo Juízo da Comarca de São Miguel do Araguaia que, nos autos da ação anulatória de compromisso de compra e venda, julgou nos seguintes termos:

NA CONFLUÊNCIA DO EXPOSTO, julgo PROCEDENTES os pedidos propostos, nos



termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

a) ANULAR o contrato de compromisso de compra e venda objeto da presente ação;

b) CONDENAR os requeridos **Pedro Matias Vilar** e **Francisco Alves dos Santos**, de forma solidária, ao pagamento do montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de reparação cível por danos morais aos autores **Mariangela Matias Vilar de Oliveira** e **Paulo Tabajara de Oliveira**, devendo ser acrescido de correção monetária, segundo orientado pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), a partir da presente data, nos termos da Súmula n.º 362, do Superior Tribunal de Justiça, além de serem devidos juros de mora na ordem de 1% (um por cento) ao mês, a partir da primeira citação.

Ante a sucumbência dos requeridos, condeno-os, na proporção de 1/3 (um terço) para cada, ao pagamento de custas, bem como dos honorários advocatícios ao patrono da parte autora, no importe correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação (CPC/15, artigo 85, § 2º).

Compulsando com acuidade os autos, verifica-se que se trata de ação anulatória de compromisso de compra e venda de imóvel rural, ajuizada por Mariângela Matias Vilar de Oliveira e Paulo Tabajara de Oliveira, em face de Pedro Matias Vilar, Francisco Alves dos Santos e Vasco de Araújo, sob o fundamento fático de que houve lesão no negócio jurídico celebrado entre os Requerentes e o Sr. Vasco de Araújo, por meio de procuração outorgada a Francisco Alves dos Santos, e intermédio de Pedro Matias Vilar, o que, inclusive, teria causado danos morais aos autores.

Anteriormente à análise e julgamento das irresignações, necessária breve síntese da demanda, para melhor compreensão das questões.

Os requerentes, MARIANGELA MATIAS VILAR DE OLIVEIRA e seu esposo, PAULO TABAJARA DE OLIVEIRA, narram em sua peça vestibular que são coproprietários do imóvel rural descrito na exordial, junto aos demais irmãos da autora, Francisco Laranjeira Vilar Júnior e PEDRO MATIAS VILAR (primeiro requerido) com sua esposa, CLEUNICE MEZZARROBA MATIAS VILAR, sendo cada um dos irmãos, proprietário de 1/3 (um terço) da parte ideal do bem, o qual possui área total de 1.696 ha.

Referido imóvel foi adquirido pelo genitor da autora e do primeiro requerido – Mariângela e Pedro –, sendo efetivado o registro diretamente em nome dos 3 (três) filhos, resguardado o usufruto para o pai, o qual foi extinto com o seu falecimento.

A título de informação, o bem é objeto da *ação de divisão nº 200302817241*, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da comarca de São Miguel do Araguaia, proposta pelos autores e primeiro requerido em face do



terceiro irmão, Francisco Laranjeira Vilar Júnior, a qual até a presente data, não transitou em julgado.

Prosseguindo na narrativa, a requerente diz que Pedro Matias Vilar procurou-a, dizendo possuir uma boa proposta de venda para a área da propriedade rural que lhes pertencia e que se todos os coproprietários concordassem, poderiam receber o pagamento mais rapidamente, todavia, o irmão e coproprietário, Francisco Laranjeira Vilar Júnior optou por não negociar sua quota parte – motivo da *ação de divisão* já mencionada em linhas pretéritas –.

Nesse contexto, o primeiro requerido e irmão da parte autora, informou-lhe que o preço oferecido pelo comprador era de R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais), alegadamente o preço praticado no mercado, cotação, segundo Pedro, obtida com o corretor de imóveis, **FRANCISCO ALVES DOS SANTOS (segundo requerido)**, o qual também era amigo do falecido pai da parte autora e do primeiro requerido.

Relata, neste passo, que, em confiança a seu irmão e no amigo de seu pai, anuiu com a venda de sua quota parte, assinando, para tanto, procuração concedendo poderes a Francisco Alves dos Santos para assinar o compromisso de compra e venda, porquanto reside há anos na cidade de Curitiba-PR e desconhece a área de terras, bem como seu real valor de mercado.

Ocorre que, ao analisar o documento assinado por seu procurador e corretor de imóveis, Francisco Alves dos Santos, observou que, embora os tamanhos das glebas de terras fossem idênticos, além de possuírem o mesmo comprador, qual seja, **VASCO DE ARAÚJO (terceiro requerido), falecido, substituído processualmente por sua esposa, ADELINA ELÍADES DE ARAÚJO**, e mesma ocasião, os 02 (dois) contratos possuíam preços e condições de pagamento extremamente díspares, sendo R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais) para **Mariangela** e R\$ 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais) para **Pedro**, diferença que alcança o percentual, alegadamente, de 87% (oitenta e sete por cento).

Assevera, por fim, que não recebeu nenhum valor como pagamento do contrato de *compromisso de compra e venda*, haja vista que a totalidade do bem encontra-se pendente em razão da *ação de divisão* já mencionada, enquanto seu irmão Pedro, teria recebido o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a título de entrada.

Neste cenário e após a devida instrução do feito, foi proferida sentença no primeiro grau, a qual foi objeto de 04 (quatro) irrisignações:



A **1ª apelação** (mov. 38), interposta por **ADELINA ELÍADES DE ARAÚJO** (esposa e substituta processual do falecido, VASCO ARAÚJO) aponta: a) decadência, porque, alegadamente o negócio foi realizado mediante lesão – prazo de 04 (quatro) anos para pedido de anulação; b) decadência porquanto negócio realizado mediante representação – prazo de 180 (cento e oitenta) dias para pedido de anulação; c) regularidade do negócio, inexistência de *lesão* e boa-fé do comprador já falecido; d) diferença de valores pagos aos vendedores por glebas de terras idênticas e com as mesmas condições seria responsabilidade do mandatário corretor de imóveis, o qual possuía documento que lhe autorizava a vender a quota parte do imóvel que pertencia a Mariangela pela quantia de R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais); e) ausência de provas no que diz respeito à alegada lesão em razão da desproporcionalidade do preço do imóvel; f) inépcia da petição inicial por ausência da citação de ambos cônjuges; g) inexistência de onerosidade excessiva; h) ausente condição suspensiva da prescrição; i) natureza definitiva do negócio jurídico.

Já o **2º apelo** (mov. 39), manejado por **FRANCISCO ALVES DOS SANTOS**, aponta, em suas razões: a) decadência do direito de pedir a anulação do negócio jurídico por *lesão* e, também, porquanto negócio realizado por representação; b) ilegitimidade para compor o polo passivo da demanda; c) ausência de provas do alegado pela parte autora; d) exclusão dos danos morais.

PEDRO MATIAS VILAR também insurge-se ao ato sentencial por meio do **1º recurso adesivo interposto** na mov. nº 48 e alega, em síntese: a) decadência da pretensão anulatória e prescrição do direito reparatório; b) ilegitimidade passiva do recorrente e falta de interesse de agir dos autores; c) carência de ação; d) regularidade do negócio jurídico, laudo de avaliação e inexistência de onerosidade excessiva; e) ausência de dano moral por exercício regular do direito; subsidiariamente, pelo princípio da eventualidade, pleiteia a redução do valor indenizatório.

MARIANGELA MATIAS VILAR DE OLIVEIRA e PAULO TABAJARA DE OLIVEIRA, por sua vez manejaram o **2º recurso adesivo** (mov. 57), pleiteando: a) aumento do valor fixado a título de danos morais; b) fixação dos honorários advocatícios sobre o proveito econômico obtido ou o valor atualizado da causa; c) fixação dos honorários advocatícios em razão da improcedência dos pedidos contrapostos realizados por Francisco Alves dos Santos.

Pois bem.

Considerando a coincidência de várias questões em todas as irresignações, **passo**, pois, **à análise conjunta dos apelos e dos recursos adesivos**.

Primeiramente, afasta-se a alegação de **falta de interesse de agir** erigida pelo **1º recorrente**



adesivo, **Pedro Matias Vilar**, na mov. 48, senão vejamos.

Sabe-se que a Constituição Federal, ao abrigar o direito fundamental de acesso ao Poder Judiciário, no inciso XXXV, do artigo 5º, não estabeleceu limitações ou condicionantes, porquanto o direito de ação configura postulado essencial ao Estado de Direito.

Com efeito, cediço que o interesse processual representa o binômio necessidade-utilidade da tutela jurisdicional. A necessidade verifica-se quando a parte não puder atingir sua pretensão por outro modo lícito, exigindo a adoção da via judicial; noutro tanto, a utilidade da ação representa a possibilidade de que a obtenção da tutela pretendida melhore a sua condição jurídica, sendo que, se a decisão judicial não for útil, não há razão para sua adoção.

Nesse sentido, a junção entre necessidade e utilidade consagra a presença da condição da ação, consubstanciada no interesse processual ou interesse de agir.

Sobre o tema, leciona Vicente Greco Filho:

O interesse processual é, portanto, a necessidade de se recorrer ao Judiciário para a obtenção do resultado pretendido, independentemente da legitimidade ou legalidade da pretensão. Para verificar-se se o autor tem interesse processual para a ação deve-se responder afirmativamente à seguinte indagação: para obter o que pretende o autor necessita da providência jurisdicional pleiteada? Não se indaga, pois, ainda, se o pedido é legítimo ou ilegítimo, se é moral ou imoral. Basta que seja necessário, isto é, que o Autor não possa obter o mesmo resultado por outro meio extraprocessual. (GRECO FILHO, Vicente. Direito Processual Civil Brasileiro. Vol. 1. São Paulo: Saraiva, 20ª ed., p. 84/85).

No caso em comento, verifica-se presente o interesse de agir, pois os Requerentes ajuizaram a demanda em comento com o fito de anular o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, bem como de serem indenizados por danos morais, de modo que restou demonstrada a necessidade da tutela jurisdicional.

Igualmente, não se há falar em extinção do feito sem resolução do mérito por **falta de citação de ambos os cônjuges**, conforme alega a **1ª apelante Adelina Elíades de Araújo (mov. 38)**.



Ora, conforme o disposto no §1º, do art. 73 do CPC, em algumas demandas será necessária a citação de ambos os cônjuges, como nas ações que versem sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens.

Na presente hipótese, conquanto o Sr. Vasco de Araújo (falecido) tenha sido casado com a Sra. Adelina Eliades de Araújo sob o regime de comunhão universal de bens, verifica-se dos autos que, com o falecimento do Requerido, houve sucessão processual pela sua esposa, ora Apelante, inexistindo prejuízo, razão pela qual merece ser afastada tal nulidade.

No mesmo sentido, o entendimento deste Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE PROPRIEDADE C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. RECONVENÇÃO. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL. **1. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO CÔNJUGE. NULIDADE AFASTADA. Nulidade processual afastada em prol dos princípios da efetividade, economia e celeridade processuais, visto não ter havido prejuízo às partes, bem como por não influenciar no julgamento da lide.** (...) APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 0248100-66.2013.8.09.0051, Rel. ROBERTO HORÁCIO DE REZENDE, 5ª Câmara Cível, julgado em 16/07/2019, DJe de 16/07/2019). Grifei.

Assim, tendo em vista os princípios da efetividade, economia e celeridade processual, e não tendo havido prejuízo à parte, não há falar em nulidade do feito.

Quanto às alegações de ilegitimidade passiva (movs. 39 e 48) erigida por **FRANCISCO ALVES DOS SANTOS (2º apelante)** e **PEDRO MATIAS VILAR (1º recorrente adesivo)**, razão não lhes assistem.

É sabido que a legitimidade diz respeito à pertinência entre aqueles que figuram em juízo e a relação de direito material discutida no processo, tratando-se, portanto, de uma condição da ação.

É fato incontroverso entre todas as partes, admitido pelo próprio primeiro requerido, que Pedro



Matias Vilar participou da oferta e, portanto, do negócio jurídico de compromisso de compra e venda de imóvel rural, não cuidando de fazer prova em contrário, de modo que incabível sua exclusão do polo passivo da lide.

Do mesmo modo, verifica-se às f. 40 dos autos, procuração outorgada pelos Requerentes ao Sr. Francisco Alves dos Santos com o fim especial de negociar a parte ideal do imóvel rural em questão.

Por essas razões, devem ser afastadas as alegações de ilegitimidade passiva.

Veja-se:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA AFASTADAS. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DEDUZIDA. NÃO CONFIGURAÇÃO. CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL VENDIDO EM DUPLICIDADE PELA EMPRESA LOTEADORA. QUITAÇÃO DO PRIMEIRO CONTRATO. FATO INCONTROVERSO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA MANTIDA. **1. A legitimidade ad causam deve ser aferida com base na pertinência subjetiva do direito de ação, ou seja, é realizada em abstrato diante da alegação dos fatos narrados na peça inicial (teoria da asserção). 2. Havendo pertinência entre as alegações descritas na peça inicial e o direito material controvertido, devem ser afastadas as alegações preliminares de ilegitimidade ativa e passiva. 3. (...)** (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0414960-42.2009.8.09.0069, Rel. Des(a). CARLOS ROBERTO FAVARO, 1ª Câmara Cível, julgado em 10/05/2021, DJe de 10/05/2021). Grifei.

No tocante às **preliminares de mérito, inexistente razão para a alegação de decadência pelo artigo 119 do Código Civil** – prazo de 180 (cento e oitenta) dias para anulação do negócio jurídico realizado mediante representação –, tendo em vista que o fundamento jurídico da presente ação não é a anulação do negócio jurídico com fulcro no referido artigo, mas, na lesão ou na onerosidade excessiva.

Por sua vez, sem mais delongas, entendo **cabível reconhecer a decadência do direito de anular o negócio jurídico por lesão, nos termos do art. 178, II, do Código Civil.**



Na hipótese dos autos, o compromisso de compra e venda (evento n. 3, doc. 1, f. 32) foi celebrado entre as partes em 02/04/2003, tendo sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas em **03/04/2003**, ao passo que a presente ação foi ajuizada, tão somente, em **10/11/2010**.

Ao contrário do que alegam os requerentes, ora apelados, o termo inicial do prazo de anulação se dá com a realização do negócio, o que deve ser lido como a celebração do ato, ou seja, quando ele passou a ser válido no campo jurídico. Explico.

Inicialmente, esclareça-se que o prazo a que se refere o art. 178, II, do CPC, é **decadencial** e não prescricional.

Com efeito, embora alguma dúvida pudesse haver a respeito, diante da redação do art. 178, § 9º, V, “b”, do Código Civil de 1916, que, ao tratar do tema de anulação dos negócios jurídicos por vício de consentimento, afirmava expressamente que a ação *prescrevia* em 4 anos, o Código Civil vigente é claro no sentido de se tratar de prazo de decadência.

Superada essa questão terminológica, verifica-se que a sentença de origem afastou a decadência do direito dos autores, sob o fundamento de que *“até o presente momento, não foi efetivado o registro da escritura pública de compra e venda, uma vez que existe uma ação de divisão em andamento (autos n.º 200302817241). Desta feita, não há que se falar em negócio jurídico concluído, logo, razão lhe carece. Nestes termos, afasto a preliminar ora aventada.”* (evento n. 7).

Os apelantes Adelina Eliades de Araújo (1º apelo) e Francisco Alves dos Santos (2º apelo), bem como o 1º recorrente adesivo Pedro Matias Vilar, por sua vez, sustentam que a fluência do prazo decadencial, a teor do art. 178, II, do Código Civil, tem início na data da celebração do negócio jurídico, que, na hipótese, ocorreu em 03/04/2003, sendo irrelevante a ausência de registro do contrato ou o conhecimento inequívoco do alegado vício de consentimento.

A Corte Superior de Justiça tem inúmeros precedentes no sentido de que o prazo de decadência para pleitear anulação de negócio jurídico deve ser contado a partir da data do registro do respectivo título aquisitivo no Cartório Imobiliário e não do dia em que se realizou o negócio jurídico.

Nesse sentido: Resp 36.065/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 10/10/1994;



AgRgResp 410.828, de minha relatoria, DJ de 04/11/2002, Resp 710.810/RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe de 10/03/2008; AgRg no Resp 743.890/SP, de Rel. Min. Nancy Andrichi, DJ de 03/10/2005; Resp 118.051/SP, Rel. Min. Antonio de Pádua Ribeiro, Dj de 01/08/2000.

Contudo, é de se observar que, nesses precedentes, todos oriundos de **ações paulianas**, eram terceiros que visavam anular o negócio jurídico, com fundamento na ocorrência de fraude e, portanto, justificava-se a fluência do prazo decadencial somente a partir do registro imobiliário do instrumento contratual. Afinal, somente por meio dele dá-se publicidade ao ato e, por conseguinte, a sua validade e eficácia *erga omnes*.

Antes do registro imobiliário, o negócio jurídico envolvendo bens imóveis só tem eficácia entre as partes que o celebraram, não fluindo contra os terceiros, que dele não têm conhecimento inequívoco, o prazo decadencial para anulação.

Com efeito, a decadência é causa extintiva de direito pelo seu não exercício no prazo estipulado pela lei, cujo termo inicial deve coincidir com o conhecimento do fato gerador do direito a ser pleiteado, o que se coaduna com a interpretação daquela Corte nos precedentes mencionados, porque o cartório imobiliário tem como objetivo precípuo fazer valer contra terceiros os atos que lhe são levados a registro.

Nesse mesmo sentido, por exemplo, é o entendimento no que respeita ao prazo para anulação de dação em pagamento simulada, ainda sob a égide do Código Civil de 1916 (REsp 734.162/PR, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2006, DJ 27/08/2007 p. 261).

No mesmo pensar, encontra-se o Enunciado n. 538 da VI Jornada de Direito Civil: “*No que diz respeito a **terceiros** eventualmente prejudicados, o prazo decadencial de que trata o art. 179 do Código Civil não se conta da celebração do negócio jurídico, mas da **ciência** que dele tiverem.*”, destaquei.

Nesse intelecto, o art. 178 do Código Civil, embora estabeleça o mesmo prazo decadencial para todos os casos de anulabilidade previstos, de forma agrupada, no art. 171, ou seja, 4 (quatro) anos, prevê termos iniciais distintos, a depender da hipótese versada.

Assim é que, havendo erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou **lesão**, o prazo para pleitear a anulação se conta da **celebração do negócio jurídico**. Já na hipótese de coação, o prazo tem início



no "dia em que ela cessar", ao passo que, em se tratando de ato praticado por incapaz, o *dies a quo* é o da cessação da incapacidade.

O art. 179, por seu turno, versando sobre os demais casos de anulabilidade dispersos pelo código, unifica não apenas o prazo para demandar a anulação - 2 (dois) anos -, mas também seu termo *a quo*, que coincidirá, em todas aquelas hipóteses, com a "data da conclusão do ato", salvo disposição legal em contrário.

Sucedo que, entre as anulabilidades espalhadas pelo Código, há aquelas que resultam da proteção dispensada a interesses de **terceiros não envolvidos na celebração do negócio jurídico**.

Daí não ser incomum que, por exemplo, a celebração de compra e venda com infringência ao art. 496 do Código Civil apenas venha ao conhecimento dos prejudicados anos depois, quando da abertura da sucessão. Frustra-se, assim, por inação, que não se pode imputar a eventual desídia dos interessados, a finalidade da regra.

Desse modo, a fim de resguardar a efetividade dos dispositivos legais a que se aplica o prazo decadencial previsto no art. 179 do Código Civil, é razoável e conveniente que se lhe dê a interpretação proposta.

Na hipótese analisada, todavia, a pretensão anulatória não é de terceiro, mas dos próprios beneficiários das tratativas, que alegam lesão, bem como onerosidade excessiva na celebração do negócio, porque, o mesmo imóvel, em partes diferentes, foi vendido ao mesmo comprador por preços diversos.

Entretanto, não é razoável invocar a ausência de registro imobiliário, como fez a juíza de origem, para afastar a decadência, porque os recorridos/autores não se tratam de terceiros alheios à negociação, mas dos próprios contratantes, que, desde a assinatura do contrato, tinham "conhecimento inequívoco do ato".

Assim, o prazo decadencial para anulação de negócio jurídico, quando a pretensão é do próprio contratante, é de quatro anos contados do dia em que ele foi celebrado, conforme expressamente dispõe o art. 178, II, do Código Civil.



Considerando que, na hipótese, o contrato de compra e venda foi assinado em **03/04/2003** e a ação foi proposta em **10/11/2010**, há que ser reconhecida a decadência, reformando-se a sentença recorrida. A propósito:

DIREITO CIVIL. PROCURAÇÃO. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO DE VONTADE. CÓDIGO CIVIL DE 1916. "PRESCRIÇÃO". DESIGNAÇÃO ERRÔNEA. PRAZO DECADENCIAL. 1. Nos termos do art. 178, § 9º, V, "b", do Código Civil de 1916, "prescreve" em 4 anos a ação para anular negócio jurídico por vício de vontade. 2. O termo inicial do prazo para a propositura de ação anulatória é o dia da celebração do contrato ou da prática do ato, e não a data da ciência do erro ou dolo ou a data em que a parte experimentou o prejuízo. 3. Agravo regimental desprovido.

(**AgRg no REsp 1.336.995/RS**, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/6/2013, DJe 28/6/2013)

RECURSO ESPECIAL - SUPRESSÃO DO 1º GRAU DE JURISDIÇÃO, ESCRITURAS OBJETOS DA AÇÃO DIVERSAS DAS TERRAS POSSUÍDAS E NÃO CORRESPONDÊNCIA DE UMA DELAS COM A AÇÃO REIVINDICATÓRIA - FALTA DE INDICAÇÃO PRECISA DOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS - SÚMULA Nº 284/STF - IMPROPRIEDADE DA VIA ELEITA E PRESCRIÇÃO – ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE - LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO - NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO POR PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA - DESNECESSIDADE - RECURSO IMPROVIDO. 1. A ausência de particularização dos artigos legais que teriam sido violados inviabiliza a compreensão da irresignação recursal, sendo deficiente a fundamentação do apelo nobre, em conformidade com o enunciado n. 284/STF. 2. A natureza jurídica da ação é definida pela causa de pedir e pelo pedido, não importando o nome jurídico dado pelo autor. Precedentes. 3. Nas ações em que se pretende anular o negócio jurídico praticado com dolo é aplicável o prazo de 4 (quatro) anos previsto no artigo 178, §9º, V, b, do CC/16 (art. 178, II, do CC/02), tendo como termo inicial a celebração do ato que se pretende anular. Precedentes. 4. Na ação de anulação de negócio jurídico realizado por procuração em causa própria, intentada por terceiro, não há que se falar em litisconsórcio passivo necessário. 5. Recurso especial improvido.

(**REsp 1.025.920/RO**, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/4/2010, DJe 27/4/2010)

DIREITO CIVIL. ANULAÇÃO DE CONTRATO CELEBRADO COM VÍCIO DE VONTADE. PRAZO ERRONEAMENTE CHAMADO DE PRESCRICIONAL PELO CC DE 1916. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. DATA DA CELEBRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. 1. Afigura-se despiciendo o rechaço, uma a uma, de todas as alegações deduzidas pelas partes, bastando ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Violação ao art. 535 afastada. 2. Não se conhece de matéria alegada pela primeira vez em recurso especial, por faltar o indispensável prequestionamento. Incidência da



Súmula 211. 3. No art. 178, § 9º, V, *b*, o que o Código Civil de 1916 chamou de prescrição - a qual atinge o direito de ação, e não o direito material em si - em realidade, tratava-se de decadência, razão pela qual não se há cogitar da não-existência de uma ação exercitável, uma vez que a decadência atinge o próprio direito material, e não eventual pretensão - direito de ação. 4. Com efeito, muito embora não se tratasse de prazo prescricional, mas sim decadencial, o Código Civil de 1916 foi técnico ao prever como termo inicial do prazo para a propositura da ação anulatória o dia da celebração do contrato ou da prática do ato, e não a data da ciência do erro ou dolo, ou, ainda, a data em que a parte experimentou o prejuízo, o que somente seria relevante se a natureza jurídica do prazo ora examinado fosse de prescrição. 5. Assim, deve-se respeitar mesmo a literalidade do art. 178, § 9º, V, *b*, do Código Civil de 1916, uma vez que observada a melhor técnica no que concerne ao termo *a quo* do prazo erroneamente chamado "prescricional". 6. Recurso especial não conhecido.

(**REsp 868.524/MT**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 9/2/2010, DJe 12/3/2010)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO POR DOLO. FALTA DE ARGUMENTOS NOVOS, MANTIDA A DECISÃO ANTERIOR. MATÉRIA JÁ PACIFICADA NESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83. I - Não tendo a parte apresentado argumentos novos capazes de alterar o julgamento anterior, deve-se manter a decisão recorrida. II - Pretendida a rescisão do contrato por omissão dolosa do vendedor do imóvel, que escondeu a existência informação relevante em curso na época da transação (silêncio intencional art. 147 do CC), o ato jurídico é anulável, incidindo quanto à prescrição o art. 178, § 9º, V, "b", do Código Civil de 1916. Incidência da Súmula 83/STJ. Agravo improvido.

(**AgRg no Ag 783.491/RJ**, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2008, DJe 12/12/2008)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE DOAÇÃO. IMÓVEL. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. DATA DA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 178, II, do CÓDIGO CIVIL. 1. Ação declaratória de nulidade de doação por vício de consentimento, ajuizada em 29.06.2009. Recurso especial concluso ao Gabinete em 18.10.2013. 2. Discussão relativa ao termo inicial do prazo decadencial para anulação de negócio jurídico por vício de consentimento. 3. Antes do registro imobiliário, que lhe dá publicidade erga omnes, o negócio jurídico envolvendo bens imóveis só tem eficácia entre as partes que o celebraram, não fluindo contra os terceiros, que dele não têm conhecimento inequívoco, o prazo decadencial para anulação. 4. A decadência é causa extintiva de direito pelo seu não exercício no prazo estipulado pela lei, cujo termo inicial deve coincidir com o conhecimento do fato gerador do direito a ser pleiteado. 5. Não é razoável invocar a ausência de "conhecimento inequívoco do ato", pelo próprio donatário do bem, diante da ausência de registro do contrato e aferição pelo Tabelião da regularidade do empreendimento onde se encontrava o lote doado. 6. O prazo decadencial para anulação da doação na hipótese, portanto, é de quatro anos, contados do dia em que se realizou o negócio jurídico, nos termos do que expressamente dispõe o art. 178, II, do Código Civil. 7. Recurso especial provido.



(REsp 1418435/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 26/03/2014).

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO POR VÍCIO. PRAZO DECADENCIAL DO ART. 178, II, DO CC/2002. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. TERMO INICIAL. DATA DA CELEBRAÇÃO DO ATO JURÍDICO. NECESSIDADE DE REFORMA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. RECURSO PROVIDO. 1. Ação ajuizada em 15/02/2011, recurso especial interposto em 07/12/2016 e atribuído a este gabinete em 08/03/2018. 2. O propósito recursal consiste em determinar qual o termo inicial para a contagem do prazo decadencial para se requerer a anulação, por estar supostamente eivado de vício do erro, do acordo celebrado entre a recorrente e os recorridos. 3. O acórdão recorrido não decidiu acerca do art. 207 do CC/2002. Aplica-se, portanto, a Súmula 211/STJ. 4. Na hipótese de vícios de vontade que possam anular os negócios jurídicos celebrados, o art. 178 do CC/2002 dispõe que o prazo decadencial é de 4 (quatro) anos. 5. Na vigência do CC/1916, o STJ consolidou posição reafirmando a literalidade do dispositivo legal, que foi repetido no CC/2002. 6. Desnecessidade de discussão acerca da aplicação da actio nata à hipótese. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(REsp 1668587/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/09/2019, DJe 05/09/2019)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NULIDADE DO CONTRATO DE EMPRÉSTIMO. VÍCIO DE CONSENTIMENTO ALEGADO. PRAZO DECADENCIAL. QUATRO ANOS. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. DECADÊNCIA CONFIGURADA. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. Na hipótese, a apelante pleiteia a declaração de nulidade de negócio jurídico (empréstimo), maculado por vício de consentimento, com a consequente devolução em dobro das quantias pagas indevidamente e, ainda, indenização pelos danos morais sofridos. 2. O art. 171, II, do CC/02, possibilita a anulabilidade do negócio jurídico por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores?. Por sua vez, o art. 178, II, do aludido diploma legal, prevê o prazo decadencial de 4 (quatro) anos para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado, no caso de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico?. 3. In casu, se o contrato de empréstimo foi firmado em agosto/2009, o prazo decadencial esgotou-se em agosto/2013, razão pela qual a demanda ajuizada em outubro/2019 mostra-se inegavelmente caduca. 4. Por tratar-se de matéria de ordem pública, cognoscível ex officio, reforma-se a sentença a quo para reconhecer a caducidade da presente ação, afastando, por conseguinte, o fundamento da prescrição utilizado pelo magistrado singular. 5. Apelo desprovido, com majoração de honorários (art. 85, § 11 do CPC/15). 6. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA REFORMADA DE OFÍCIO.

(TJGO, Apelação (CPC) 5621036-86.2019.8.09.0093, Rel. Des(a). GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 21/09/2020, DJe de 21/09/2020)



Dito isso, na hipótese de arguição de vícios de vontade, como no caso, o negócio jurídico é anulável seguindo os ditames previstos no artigo em voga, que assim estabelece:

Art. 178. É de 4 (quatro) anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado:

I - no caso de coação, do dia em 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 ato de incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.

Ressalte-se que somente é cabível a utilização do instituto da *actio nata* quando houver lacuna legal tratando da questão proposta, porém, no caso em análise, há preceito legal – art. 178, II, do Código Civil –, o qual estabelece prazo decadencial aplicável ao tema em discussão, muito embora tal teoria aplique-se ao instituto da prescrição, que reza que a contagem de prazo somente é possível a partir do conhecimento da violação, situação diferente do caso em tela.

Veja-se o Enunciado 14 do Conselho da Justiça Federal e a Súmula 278 do STJ:

1. O início do prazo **prescricional** ocorre com o surgimento da pretensão, que decorre da exigibilidade do direito subjetivo;

2) O art. 189 diz respeito a casos em que a pretensão nasce imediatamente após a violação do direito absoluto ou da obrigação de não fazer.

Súmula 278 - O termo inicial do prazo prescricional, na ação de indenização, é a data em que o segurado teve ciência inequívoca da incapacidade laboral.

É importante asseverar que, ainda que o prazo fosse computado da ciência da parte autora/apelada quanto à lesão defendida, ambos os contratos de venda e compra foram entabulados na mesma data (03/04/2003), sendo que a parte demandante afirma em sua petição inicial (evento n. 3, doc. 1, f. 12) que muito tempo depois soube da configuração do alegado vício de consentimento, sem, entretanto, dizer exatamente quando deu-se a ciência do comprometimento do negócio jurídico.



Do mesmo modo, se ambos os contratos foram pactuados e registrados na mesma data na certidão do imóvel (REG-06-1.999 – f. 33 e REG-01-1.999 – f. 36), pela simples leitura do pacto contratual a parte autora já conseguiria aferir a diferença dos valores pagos pelas partes do imóvel em debate.

Noutro turno, descabe falar em suspensão do prazo decadencial aqui aventado por não ter sido efetivado o registro da escritura pública de compra e venda, uma vez que existe uma ação de divisão em andamento (autos n. 200302817241), conforme apontado na sentença.

Ora, o prazo decadencial, como regra, não pode ser impedido, suspenso ou interrompido (art. 207 do CC), podendo ocorrer uma situação de impedimento ou suspensão do prazo decadencial, fazendo com que ele não corra contra os absolutamente incapazes. Trata-se de uma exceção à regra (art. 208 do CC) não aplicável à espécie.

Ademais, conforme visto alhures, o registro da escritura pública de compra e venda tem eficácia, precipuamente, perante terceiros, sendo que os beneficiários do negócio jurídico já estavam, anteriormente, cientes das tratativas.

Destarte, da conclusão, forte nessas razões, cabe declarar a decadência do direito dos autores.

No caso, **restam prejudicadas as demais teses recursais.**

Ressalte-se que não se há falar em fixação de honorários advocatícios em relação ao pedido contraposto apresentado em contestação, pois não se admite tal pedido em sede de procedimento ordinário. No mesmo sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CITAÇÃO DO CÔNJUGE. DESNECESSIDADE. DIREITO OBRIGACIONAL. CREDOR FIDUCIÁRIO. LITISCONSORTE PASSIVO. DESNECESSÁRIO. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. PEDIDO CONTRAPOSTO. NÃO CABIMENTO. RECONVENÇÃO. PAGAMENTO DE CUSTAS.

AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. (...) 4. **Inviável o pedido contraposto no rito ordinário, tendo em vista que cabível apenas nas ações que envolvem direitos possessórios, no rito antigo do procedimento sumário e nos Juizados Especiais. Na espécie, trata-se de ação que não possui natureza essencialmente possessória, não se admitindo, portanto, o pedido contraposto, mas sim, a reconvenção.** 5. É indevida a cobrança de custas processuais relacionadas ao pleito reconvenicional, por ausência de previsão legal (art. 455 da Consolidação dos Atos Normativos da Corregedoria deste Tribunal Justiça). AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5584094-09.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). JEOVA SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara Cível, julgado em 22/03/2021, DJe de 22/03/2021). Destaquei.

Quanto aos ônus sucumbenciais e honorários advocatícios, merece inversão em sua condenação, face a sucumbência da parte autora (art. 86, CPC).

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** aos apelos cíveis interpostos por Adelina Eliades de Araújo e Francisco Alves dos Santos, bem como ao 1º recurso adesivo interposto por Pedro Matias Vilar, para **reconhecer a decadência da pretensão autoral**, julgando extinto o feito, com resolução de mérito (art. 487, inciso II, CPC/15), nos moldes aqui alinhavados.

Dou por **PREJUDICADO** o 2º recurso adesivo interposto por Mariangela Matias Vilar de Oliveira e outro.

Fixo a verba honorária sobre o valor atualizado da causa, nos termos do § 2º, do art. 85 do CPC, mantendo o patamar de 10% (dez por cento) arbitrado pela juiz sentenciante, em prol dos causídicos dos requeridos.

Descabe, na hipótese, majorar os honorários advocatícios neste grau recursal, ante o provimento dos recursos. Precedentes STJ.

É o voto.

Goiânia, 07 de dezembro de 2021.

DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

RELATOR



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/12/2021 12:03:50

Assinado por DESEMBARGADOR LUIZ EDUARDO DE SOUSA

Localizar pelo código: 109687695432563873213436984, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>