



Número: **0012764-91.2015.8.14.0045**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **12/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 1.554.000,00**

Processo referência: **0012764-91.2015.8.14.0045**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
COUNTRY CLUBE DE REDENÇÃO (APELANTE)	BERNARDINO LOBATO GRECO (ADVOGADO) HARLEY LEOPOLDO PEREIRA SOBRINHO (ADVOGADO) MIRALDO JUNIOR VILELA MARQUES (ADVOGADO)
REINALDO BORGES DA COSTA (APELADO)	JANE DA CUNHA MACHADO RESENDE (ADVOGADO)
JOSÉ ARNALDO BORGES DA COSTA (APELADO)	JANE DA CUNHA MACHADO RESENDE (ADVOGADO)
ANA ELIZABETT DE FARIA COSTA (APELADO)	JANE DA CUNHA MACHADO RESENDE (ADVOGADO)
TRÊS PODERES EMPREENDIMENTOS LTDA (APELADO)	JANE DA CUNHA MACHADO RESENDE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
20619788	09/07/2024 15:04	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0012764-91.2015.8.14.0045**

**APELANTE:** COUNTRY CLUBE DE REDENÇÃO

**APELADO:** REINALDO BORGES DA COSTA, JOSÉ ARNALDO BORGES DA COSTA, ANA ELIZABETT DE FARIA COSTA, TRÊS PODERES EMPREENDIMENTOS LTDA

**RELATOR(A):** Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

## EMENTA

APELAÇÃO. NULIDADE DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. COISA JULGADA. INOCORRÊNCIA. CAUSA DE PEDIR PRÓXIMA DIFERENTE. AUSÊNCIA DE IDENTIDADE ENTRE AS AÇÕES. SENTENÇA ANULADA À UNANIMIDADE.

1. Coisa julgada é a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso.
2. Doutrina e jurisprudência são uníssonas em afirmar que a ofensa à coisa julgada pressupõe a tríplice identidade entre ações, ou seja, duas demandas envolvendo as mesmas partes, causa de pedir e pedidos. Precedentes do STJ.
3. A processualística adota a teoria da substanciação para conceituar a causa de pedir, ou seja, independentemente da natureza da ação, a causa de pedir é formada pelos fatos (causa de pedir remota) e pelos fundamentos jurídicos (causa de pedir próxima) narrados pelo autor.
4. No presente caso, ainda que exista uma coincidência entre a causa de pedir remota (ambas as ações visam a nulidade da escritura pública de transferência de propriedade do imóvel pertencente ao Country Clube de Redenção), a causa de pedir próxima, ou seja os fundamentos jurídicos do pedido se diferem. Esta ação aponta o não pagamento do valor avençado para a venda do imóvel; aquela aduziu como fundamento jurídico da nulidade da venda a ilegalidade perpetrada nas assembleias de associados que autorizou a alienação do bem.
5. Recurso conhecido e provido para anular a sentença, à unanimidade.



## RELATÓRIO

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação em “ Ação Ordinária de Rescisão de Contrato Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, de Escritura Pública de Compra e Venda e Cancelamentos de Registros Imobiliários, Multa Contratual, Perdas e Danos e Lucros Cessantes”, oriunda da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Redenção, interposta por COUNTRY CLUBE DE REDENÇÃO contra sentença que extinguiu “o processo sem resolução do mérito, face a ocorrência da coisa julgada, conforme artigo 485, inciso V, do Código de Processo Civil”.

Em sua exordial (ID 9914280), o autor da ação aduz que celebrou com os réus JOSÉ ARNALDO e ANA ELIZABETT contrato de compra e venda de um bem imóvel constituído por parte do lote 19, da Fazenda São Jerônimo e demais especificações; aduz que a escritura pública que instrumentalizou o negócio foi assinado por pessoa que não detinha poderes de representação, uma vez que o presidente da entidade não figura no documento, tornando-o nulo; assinalam também que houve falta do pagamento do preço ajustado e simulação da lavratura da escritura pública registrando valor a menor do que efetivamente realizado o negócio.

Aponta a existência de litisconsortes passivos na figura do fiador e da empresa que posteriormente adquiriu parte do imóvel.

Requer a rescisão do contrato particular de compra e venda do imóvel firmado entre a autora e os réus, bem como a anulação da escritura pública decorrente do contrato; a anulação da escritura pública de compra e venda lavrada entre os réus e a empresa litisconsorte; e o pagamento de indenização e multa contratual.

Ao receber a petição inicial, o juízo de origem prolatou despacho apontando a existência de outra ação envolvendo o mesmo negócio jurídico, razão pela qual concedeu prazo para que os autores indicassem os pontos em que as demandas se diferem.

Os autores peticionaram apontando que a outra ação possuía outros fundamentos de fato e de direito; que a inadimplência contratual é o fundamento para esta ação enquanto a outra ação tinha por fundamento a irregularidade da venda em razão de nulidade de assembleias realizadas pela associação em razão da inobservância de regras estatutárias.

Citados, os réus apresentaram contestação aduzindo a ilegitimidade da empresa adquirente do imóvel; sustentam o pagamento à vista do valor da venda com plena quitação declarada na escritura pública; apontam a inexistência de nulidade na escritura e rechaçam as demais alegações da petição inicial.

Após uma breve instrução e pedidos incidentais de tutela provisória, o juízo de origem proferiu sentença (ID 9914386) reconhecendo a existência de coisa julgada, uma vez que no processo n.º 0000819-17.2011.8.14.0045 ficou acordado sobre “a legitimidade e legalidade da escritura pública em tela, com homologação judicial e com subsequente trânsito em julgado”, sendo defeso “na presente ação discutir tais circunstâncias, revolvendo a causa de pedir, como se não estivessem acobertadas pela coisa julgada, tendo as partes permanecido silentes na oportunidade de manejarem seus recursos/ações em face da aludida decisão, com o fim de impedir a estabilidade”. Em vista disso, julgou extinto o processo sem resolução do mérito.

O autor interpôs apelação (ID 9914391) sustentando que “a ação ora em apreço requer a rescisão de contrato particular de compra e venda de imóvel, de escritura pública de compra e venda, cancelamento de registros imobiliários, multa contratual, perdas e danos e lucros cessantes cumulada com pedido liminar de reintegração de posse em razão principalmente da mora por parte do comprador e Réu (José Arnaldo Borges e sua mulher) que não pagou os valores acertados quando da negociação entre as partes. A inadimplência é o fundamento principal para a ação ora posta”.

Reproduz o argumento de que a fundamentação e o objeto do outro processo “era a nulidade de venda realizada em razão de supostas nulidades de assembleias, falta de observância de regras estatutárias” e que “a primeira ação foi proposta no ano de 2011 por supostos sócios do Country Clube, enquanto a ação ora em apreço tem o próprio Clube como autor. Portanto, diferentes os polos ativos das ações”.

Sustenta a distinção entre as ações afastando a existência de coisa julgada; afirma que “quando se analisa o teor do acordo firmado naquele processo (Processo n.º 0000819-17.2011.814.0045) temos que avaliar o contexto em que ele foi realizado e a vontade das partes que o assinaram naquele momento”. (...) “Desta forma, o acordo homologado em SEGUNDO GRAU, pela Desembargadora Relatora do recurso de apelação - ID: 237869948 – pag.8 - foi apenas para dirimir aquilo que era objeto do recurso e da sentença proferida, ou seja, nulidades das assembleias e por reflexo e consequência da escritura de compra e venda. Não dirimiu questão relativa a pagamento de preço combinado pela venda. Portanto, outra causa de pedir”; afirma que “a publicação da homologação do acordo em segundo Grau no Diário da Justiça 5633/20147 não constou o número do Processo n.º 0000819-17.2011.814.0045 – não publicou o nome do COUNTRY CLUBE e nem de sua então advogada, o que resta claro que o acordo era de interesse das partes que o assinaram sem envolver outros”.

Por fim alega cerceamento de defesa em razão da negativa de instrução probatória.

Os apelados apresentaram contrarrazões no ID 9914406.

Coube-me o feito por prevenção.

Era o que tinha a relatar.

Determino a inclusão do feito na próxima sessão de julgamento do plenário virtual.

Belém, 04 de junho de 2024.



**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**

**VOTO**

**VOTO**

Apelação tempestiva e devidamente preparada, conheço do recurso e passo a examiná-lo.

O recorrente alega em seu apelo a inexistência de coisa julgada material na demanda. Segundo suas razões, a anterior ação judicial utilizada pelo juízo de origem como fundamento para reconhecer a existência de coisa julgada, em verdade não possui a tríplice identidade. Afirma que esta ação se refere ao pagamento do negócio jurídico enquanto a outra discutiu a nulidade de assembleias realizadas pela associação autora; sugerem que “a associação autora ora apelante (Country Clube) não recebeu o preço que foi combinado e de direito e com base nesse fundamento requereu a presente rescisão e desfazimento da compra e venda, o que não tem qualquer relação com o primeiro processo proposto por supostos sócios cotistas do clube.

Dessa forma, pedem a reforma da sentença ante a não ocorrência da coisa julgada material.

Para a solução da presente lide, necessário fazer um pequeno histórico de como os fatos se deram.

Em 11/03/2011, um grupo de 18 pessoas se qualificando como sócios proprietários e fundadores do Country Clube de Redenção propôs ação declaratória de negócio jurídico contra outro grupo de 21 pessoas, cujo processo foi tombado sob o n.º 0000819-17.2011.814.0045, alegando que os réus se reuniram em conluio para se beneficiar da alienação de um imóvel pertencente a associação civil da qual todos faziam parte.

Posteriormente foi incluído no polo passivo da ação a própria pessoa jurídica, Country Clube de Redenção, a qual apresentou contestação defendendo a legalidade dos atos impugnados na ação: as assembleias realizadas pelos sócios e a alienação do bem imóvel.



Em 26/03/2013, o juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Redenção prolatou sentença julgando parcialmente procedente a ação para “declarar a nulidade da Convocação/Constituição da Assembléia Geral promovida em 25/04/2009 com a finalidade de eleger o Conselho Consultivo e Diretoria Executiva do Country Club de Redenção, bem ainda das deliberações daí resultantes e atos e negócios jurídicos efetivados com arrimo em tais deliberações; b) declarar a nulidade da Constituição da Assembléia Geral Extraordinária promovida em 28/02/2009 com o fim de, dentre outros pontos, deliberar acerca da alteração do Estatuto, bem ainda de todos os atos e negócios praticados com sustentação em tais alterações; c) declarar a nulidade da escritura pública, que serviu como ato translativo para o registro imobiliário da transferência da propriedade do imóvel assentado sob a matrícula 1.689, bem ainda de tal registro, como ato conseqüente, e de todos os demais daí advindos, entre os quais a abertura da matrícula 16.842, que resultou da alienação de parte do referido imóvel, negócio igualmente inválido.”

Submetida a sentença ao Tribunal de Justiça em razão da interposição de recursos de apelação, antes do julgamento, as partes apresentaram acordo para pôr fim a lide, o qual foi homologado pela então relatora dos recursos, em 20/11/2014.

Em 29/05/2015, o Country Clube de Redenção propôs a presente ação com o objetivo de rescindir o contrato de compra e venda firmado com os compradores do imóvel e anular a escritura de compra e venda, assim como anular a escritura de compra e venda do imóvel firmada entre os réus compradores e a empresa Três Poderes Empreendimentos LTDA, sob a alegação de inadimplência no pagamento do ajuste.

A partir da narração desses fatos, noto que existe diferença entre as causas de pedir das duas ações.

Vejamos, a coisa julgada está prevista nos artigos 502 e seguintes do Código de Processo Civil. A lei a conceitua como “a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso”.

A imutabilidade referida pelo dispositivo legal é no sentido impedir a análise de uma mesma causa já decidida em um novo processo. Para a doutrina, mesma causa significa “*um novo processo com as mesmas partes (ainda que em polos invertidos), mesma causa de pedir (próxima e remota) e mesmo pedido (imediato e mediato) de um processo anterior já decidido por sentença de mérito transitada em julgado*”. (...) “*Havendo a modificação de qualquer um desses elementos da demanda, ainda que parcialmente, afasta-se qualquer impedimento ao novo julgamento, considerando-se tratar de nova demanda, ainda que consideravelmente parecida com aquela que já foi julgada e cuja decisão está protegida pela coisa julgada material*”. (in, NEVES, Daniel Amorim Assumpção, Manual de Direito Processual Civil – Volume único, 9ª ed. – Salvador. Ed. Juspodivm, 2017, p.881)

No mesmo sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a coisa julgada exista quando há tríplice identidade entre as ações:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. MATÉRIA JÁ APRECIADA E

DECIDIDA EM EMBARGOS À EXECUÇÃO E EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. TRÂNSITO EM JULGADO. COISA JULGADA MATERIAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a natureza jurídica da ação é definida por meio do pedido e da causa de pedir, não tendo relevância o nome dado à ação pela parte autora.

**2. A ofensa à coisa julgada pressupõe a tríplice identidade entre ações, ou seja, duas demandas envolvendo as mesmas partes, causa de pedir e pedidos.**

3. No caso em exame, está configurada a ofensa à coisa julgada, pois, em relação jurídica envolvendo as mesmas partes, foi ajuizada ação declaratória a pretexto de ver reconhecida a invalidade e a incerteza de título, cuja temática já fora analisada nos embargos à execução e na exceção de pré-executividade apresentados pelo ora recorrente, no bojo do processo executivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1479136/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2019, DJe 09/10/2019) (grifei)

As premissas acima referidas (doutrinárias e jurisprudenciais) são reforçadas ao se levar em conta que a processualística adota a teoria da substanciação para conceituar a causa de pedir, ou seja, independentemente da natureza da ação, a causa de pedir é formada pelos fatos (causa de pedir remota) e pelos fundamentos jurídicos (causa de pedir próxima) narrados pelo autor.

No presente caso, ainda que exista uma coincidência entre a causa de pedir remota (ambas as ações visam a nulidade da escritura pública de transferência de propriedade do imóvel pertencente ao Country Clube de Redenção), a causa de pedir próxima, ou seja os fundamentos jurídicos do pedido se diferem. Esta ação que ora se julga aponta o não pagamento do valor avençado para a venda do imóvel; aquela aduziu como fundamento jurídico da nulidade da venda a ilegalidade perpetrada nas assembleias de associados que autorizou a alienação do bem.

Veja-se que o inadimplemento do contrato não foi fundamento levantado pelas partes na primeira ação, portanto, aplicando-se a teoria adotada pelo processo civil brasileiro, não há coisa julgada formada em relação a essa causa de pedir.

Isso não quer dizer que o acordo firmado entre as partes no primeiro processo não possa vir a ter repercussão no deslinde da presente causa, ao se considerar que o autor desta ação compôs aquela lide e, em sua manifestação defendeu a legalidade dos atos de alienação do imóvel e nada falou sobre o inadimplemento do contrato. Porém, penso que todos esses fatos devem ser apurados no decorrer da instrução do processo, quando o juízo natural do processo poderá firmar sua convicção sobre a procedência ou não das alegações autorais.



Com essas considerações, por não observar a coisa julgada aventada na sentença, voto pela sua anulação, razão pela qual, conheço do recurso e lhe DOU PROVIMENTO.

É como voto.

Belém,

**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**

Belém, 09/07/2024

