

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.418.435 - SP (2013/0335715-5)

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : RVM PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO  
**ADVOGADO** : MARISA MITICO VIVAN MIZUNO DE OLIVEIRA E  
OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : RICARDO BATISTA RODRIGUES  
**ADVOGADO** : MARCUS VINICIUS TEIXEIRA BORGES

### EMENTA

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.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros João Otávio de

Noronha e Ricardo Villas Bôas Cueva. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília (DF), 18 de março de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

CÓPIA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.418.435 - SP (2013/0335715-5)**

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : RVM PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO  
**ADVOGADO** : MARISA MITICO VIVAN MIZUNO DE OLIVEIRA E  
OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : RICARDO BATISTA RODRIGUES  
**ADVOGADO** : MARCUS VINICIUS TEIXEIRA BORGES

**RELATÓRIO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**(Relatora):**

Trata-se de recurso especial interposto por RVM PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO, com base no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP).

**Ação:** declaratória de nulidade de contrato de doação de imóvel, ajuizada por RICARDO BATISTA RODRIGUES em face de RVM PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO, com fundamento em vício de consentimento. Aduz o autor que foi contemplado em um sorteio de imóvel localizado em condomínio às margens da Represa de Jurumirim, devendo pagar apenas as respectivas taxas de manutenção. Após algum tempo, em razão de dificuldades financeiras, deixou de pagá-las e a doação do bem foi revogada. Contudo, passou a ser cobrado por débitos do imóvel. Além disso, a inviabilidade do empreendimento foi constatada em ação civil pública. Pleiteia o ressarcimento das despesas pagas com a manutenção e conservação do bem e a compensação por danos morais.

**Contestação:** RVM PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO alegaram, preliminarmente, a decadência do direito do autor para pleitear a anulação do negócio, e a prescrição relativa à reparação por danos materiais e compensação por danos morais. Sustentaram, ainda, a legalidade da inscrição do nome do autor nos cadastros de proteção ao crédito porque o débito inscrito na dívida ativa se refere ao período em que o autor foi proprietário do bem e que a sentença prolatada na ação civil pública ocorreu após a doação. Aduzem, por fim, que o loteamento era regular.

**Sentença:** julgou extinto o processo, com resolução do mérito, acolhendo a preliminar de decadência, relativa à pretensão de anulação do contrato por vício de consentimento; e de prescrição, relativa à pretensão de reparação dos danos. Isso porque o negócio jurídico fora celebrado em 28.02.2005 e a ação proposta em 20.06.2009.

**Acórdão:** deu provimento à apelação interposta por RICARDO BATISTA RODRIGUES, para afastar a prescrição da pretensão anulatória, cujo prazo somente teria início com o registro público do contrato de doação, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 224/231):

Anulação. Doação de imóvel. Desconstituição de negócio jurídico sob alegação de erro ou dolo. Ausência de registro da doação. Prazo prescricional de quatro anos a contar do conhecimento inequívoco do ato. Sentença reformada para afastar a prescrição. Recurso provido.

**Embargos de declaração:** interpostos por RVM PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO (e-STJ fls. 234/243), foram rejeitados (e-STJ fls. 245/250).

**Recurso especial:** interposto como base nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional (e-STJ fls. 256/273), aponta ofensa ao art. 178, II, do Código Civil, pois a contagem do prazo decadencial de 4 anos para anulação do contrato começaria a fluir na data em que foi celebrado, sendo irrelevante a ausência de registro do cartório de imóveis.

O dissídio jurisprudencial, por sua vez, estaria configurado entre o acórdão recorrido e o acórdão proferido por esta Corte, no AgRg no Resp 1.188.398/ES, que teria considerado a data da celebração do negócio jurídico como o termo inicial da fluência do prazo decadencial para sua anulação.

**Exame de admissibilidade:** o recurso do autor foi inadmitido na origem pelo TJ/SP (e-STJ fls. 288/289), tendo sido interposto agravo

contra a decisão denegatória pelo recorrente, ao qual dei provimento para determinar o julgamento do recurso (e-STJ fl. 323).

É o relatório.

CÓPIA

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.418.435 - SP (2013/0335715-5)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**RECORRENTE : RVM PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO**

**ADVOGADO : MARISA MITICO VIVAN MIZUNO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)**

**RECORRIDO : RICARDO BATISTA RODRIGUES**

**ADVOGADO : MARCUS VINICIUS TEIXEIRA BORGES**

## **VOTO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**(Relatora):**

Cinge-se a controvérsia a verificar qual o termo inicial do prazo decadencial de 4 anos, para anular doação, com fundamento em vício de consentimento.

**1. Do termo inicial do prazo de decadência para anulação de negócio jurídico (violação do art. 178, II, do Código Civil e dissídio jurisprudencial).**

01. Inicialmente, esclareça-se que o prazo a que se refere o art. 178, II, do CPC, é decadencial e não prescricional, como afirmado no acórdão recorrido.

02. 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.

03. Superada essa questão terminológica, verifica-se que o Tribunal de origem afastou a decadência do direito do autor, sob o fundamento de que “a ausência do registro do contrato de doação de imóvel

realizado entre as partes impede a correta aferição da data em que o autor tomou conhecimento inequívoco do ato, na medida em que o Tabelião, no momento de conferir publicidade ao contrato de doação, poderia cientificá-lo acerca das irregularidades do imóvel. Ou seja, à míngua de outras provas da ciência, cujo ônus competia aos requeridos, o termo inicial da prescrição seria a data do registro da doação” (e-STJ fl. 230/231).

04. Os recorrentes, 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 28.02.2005, sendo irrelevante a ausência de registro do contrato ou o conhecimento inequívoco do alegado vício de consentimento.

05. Esta Corte 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 minha relatoria, DJ de 03/10/2005; Resp 118.051/SP, Rel. Min. Antonio de Pádua Ribeiro, Dj de 01/08/2000.

06. 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*.

07. 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.

08. 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 dada por esta Corte nos precedentes mencionados, porque o cartório imobiliário tem como objetivo precípua fazer valer contra terceiros os atos que lhe são levados a registro.

09. Nesse mesmo sentido, o entendimento desta Corte, no que respeita ao prazo para anulação de dação em pagamento simulada, ainda sob a égide do Código Civil de 1916:

PROCESSO CIVIL E CIVIL - AÇÃO ANULATÓRIA - SIMULAÇÃO - ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO - BENS IMÓVEIS - PRESCRIÇÃO - TERCEIRO NÃO CONTRATANTE - TERMO INICIAL - REGISTRO DO TÍTULO - ALEGAÇÃO DE FALTA DE PROVAS DA SIMULAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE EXAME - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1 - O termo inicial da prescrição para a anulação de ato simulado (praticado sob a égide do CC/16) consistente em documento público de dação em pagamento de bens imóveis, consoante melhor exegese do artigo 178, § 9º, "b", do mesmo codex, deve ser a data do título translativo de direitos de propriedade, em relação às partes contratantes, e, do registro do título impugnado, quanto a terceiros. (REsp 734.162/PR, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2006, DJ 27/08/2007 p. 261)

10. Na hipótese analisada, todavia, a pretensão anulatória não é de terceiro, mas do próprio beneficiário da doação, que alega dolo das recorrentes, bem como erro na celebração do negócio porque, no momento em que assinado do contrato, não foi informado da irregularidade do empreendimento.

11. Não é razoável, portanto, invocar a ausência de registro imobiliário ou a aferição pelo Tabelião da regularidade do



empreendimento, como fez o Tribunal de origem, para afastar a decadência, porque o recorrido não se trata de terceiro alheio à negociação, mas do próprio contratante, que, desde a assinatura do contrato, tinha “conhecimento inequívoco do ato”.

12. 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.

13. Considerando que, na hipótese, o contrato de doação foi assinado em 28.02.2005 e a ação foi proposta em 20.06.2009, há que ser reconhecida a decadência, reformando-se o acórdão recorrido.

Forte nessas razões, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial, restabelecendo-se a sentença de primeiro grau, que reconheceu a decadência do direito do autor.