



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003468

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000661-88.2018.8.26.0338, da Comarca de Mairiporã, em que são apelantes JOSÉ LUIZ SANSONI (ESPÓLIO) e ARIANE SANSONI (INVENTARIANTE), são apelados NELSON SCHMIDT DE ARAÚJO, ANGELA MARIA DE OLIVEIRA E SILVA SCHMIDT DE ARAUJO, ANDERSON MONTEIRO VANI, CRISTINA SHIZUE NUNES KOBATA VANI e ADRIANA SANSONI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Mairiporã

Apelação n. 1000661-88.2018.8.26.0338

Apelante: ESPÓLIO DE JOSÉ LUIZ SANSONI

Apelados: ANGELA MARIA DE OLIVEIRA SILVA SCHMIDT DE ARAÚJO e outros

Voto n.11092

APELAÇÃO – Ação declaratória de nulidade de escritura de compra e venda e cancelamento do respectivo registro c.c. perdas e danos e indenização por danos morais – Compromisso de compra e venda celebrado com os proprietários registrais - Óbito do compromissário-comprador, remanescendo o pagamento das duas últimas parcelas para quitação do preço – Credores que, prontamente, habilitaram o crédito no procedimento sucessório, com ciência dos sucessores – Medida apta a afastar as alegações do espólio-autor de ocorrência de prescrição e de necessidade de prévia notificação da mora – Posterior cessão dos direitos do compromisso de compra e venda a terceiro, exclusivamente pela viúva, iniciando cadeia de sucessivas transmissões por instrumentos particulares – Outorga da escritura de compra e venda pelos compromitentes-vendedores ao cessionário que comprovou a cadeia das cessões de direitos, quitou o débito ainda remanescente do compromisso de compra e venda celebrado com o falecido e assumiu o pagamento do tributo municipal em atraso – Hipótese que não exige a prévia rescisão do compromisso de compra e venda e não caracteriza venda em duplicidade, ante as transmissões em relação de continuidade do contrato inicial – Ausência, ademais, de comprovação de má-fé pelo terceiro adquirente – Ato que deve ser preservado, não obstante a ausência de comprovação da anuência dos demais sucessores e de autorização judicial para alienação dos direitos pertencentes ao espólio – Eventual recomposição que deve ser dirigida em face da alienante - Precedentes - Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 650/668, cujo relatório adoto, que julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando não ter havido notificação judicial ou extrajudicial, requisito previsto na cláusula resolutiva contratual, além do que já havia sido pago 75% do contrato e ocorreu a prescrição do débito remanescente e a perda do direito de rescisão do contrato. Assim, a transmissão do imóvel a

terceiros, por escritura pública, pelos anteriores proprietários e compromitentes vendedores ocorreu sem a prévia rescisão do contrato particular anteriormente celebrado com o falecido. Quanto à cessão dos direitos do compromisso de compra e venda somente pela viúva a terceiros, afirma que ela não tinha poderes para realizar a transação e que agiu de má-fé e em conluio com os cessionários para locupletar-se e burlar direitos (fls. 681/695).

Recurso tempestivo, sem preparo, por ser o recorrente beneficiário da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões pela parte apelada (fls. 699/704, 705/709 e 710/715).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

A Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 724/728).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Trata-se de ação declaratória de anulação de escritura de compra e venda c.c. perdas e danos e indenização por danos morais.

Narra o autor que, em abril de 2005, José Luiz Sansoni celebrou compromisso de compra e venda para aquisição de um terreno, localizado no local denominado Represa II, bairro Rio Abaixo, Mairiporã, dos corréus Angela e Nelson pelo valor de R\$ 200.000,00. José Luiz faleceu em junho de 2005, quando ainda restavam quitar duas parcelas de R\$ 25.000,00 cada. O falecido deixou a viúva Adriana Sansoni e três filhos, sendo um deles maior e incapaz, e outro menor de idade à época. Afirma, ainda, que os corréus Angela e Nelson, compromitentes-vendedores, habilitaram o crédito nos autos do inventário, porém não havia dinheiro disponível para quitação do débito. Em junho de 2016, os corréus compromitentes peticionaram nos autos de habilitação de crédito, informando a cessão de seu crédito a terceiros, no entanto, na verdade, haviam vendido o imóvel compromissado ao “de cujus” aos corréus Anderson e Cristina, sem rescindir o anterior compromisso de compra e venda e sem autorização do espólio. Em diligências, descobriu que a viúva, corré Adriana, havia cedido os direitos do compromisso de compra e venda a Gabriel Machado, em abril de 2010. Em 2011, Gabriel transferiu a Edson Bueno. Depois, Edson alienou os direitos a Anderson Duarte que, por sua vez, cedeu a Sandro Luiz. E, por fim, Sandro transferiu ao corréu Anderson Vani, que recebeu diretamente dos compromitentes-vendedores e corréus Angela e Nelson a escritura de compra e venda do imóvel. Sustenta o autor que Adriana não tinha poderes para realizar o negócio em nome do espólio e que agiu de má-fé para locupletar-se, burlando direitos de terceiros. Pretende a anulação da escritura, com o conseqüente cancelamento do registro, e indenização por danos morais, no valor de R\$ 30.000,00, mais danos materiais de R\$ 6.000,00 por mês, desde o ano de 2005, a título de aluguéis correspondentes às várias ocupações no período.

Da análise dos autos, consta que, em 11 de abril de 2005, a corré Angela, casada com o corréu Nelson, prometeu vender a José Luiz

Sansoni, casado com Adriana Sansoni, o imóvel objeto desta ação pelo valor de R\$ 200.000,00, sendo que o pagamento de R\$ 100.000,00 seria efetuado em quatro parcelas de R\$ 25.000,00 (fls. 46/49).

Todavia, José Luiz faleceu em 25 de junho do mesmo ano, dois meses após a celebração do instrumento particular (fl. 20).

Consoante documento de fls. 60/63, em março de 2010, a viúva Adriana Sansoni, cedeu os direitos do compromisso de compra e venda para Gabriel Machado, e, a partir de então, ocorreram as outras cessões descritas pelo autor, cuja cadeia sucessória está demonstrada pelos documentos de fls. 64/81, até chegar aos corréus Anderson Vani e Cristina Vani, aos quais o imóvel foi efetivamente transferido pelos proprietários registraes e comprometentes-vendedores, conforme escritura e matrícula de fls. 50/57.

Citados, Anderson e Cristina reconheceram a aquisição dos direitos do imóvel e que, para outorga da escritura, efetuaram o pagamento de R\$ 80.000,00 aos proprietários para quitação do débito relativo ao compromisso de compra e venda (fls. 196/221).

Nelson e Ângela confirmaram o compromisso de compra e venda firmado com o falecido e que ainda restava o pagamento das duas últimas parcelas para quitação do preço, razão pela qual habilitaram o crédito no inventário. Posteriormente, tomaram conhecimento de que o imóvel havia sido objeto de diversas transações e que havia débito de IPTU em execução fiscal, porque foram procurados por alguns dos cessionários para regularização, mas que eles acabavam negociando o imóvel novamente. Alegam que, ante a notícia de pendências tributárias, firmaram acordo junto à Municipalidade. Posteriormente, foram informados da aquisição por Anderson Vani, sendo que este, 11 anos após o compromisso de compra e venda, quitou a dívida com eles e assumiu os débitos fiscais do imóvel. Tendo sido comprovadas todas as cessões, diante da aparência de direito, outorgaram a escritura do imóvel a ele, sem que tivessem obtido qualquer vantagem financeira além do valor da venda (fls. 423/435).

Adriana, viúva, ratificou, em suma, ter remanescido o pagamento das duas últimas parcelas do compromisso de compra e venda e que os vendedores habilitaram o crédito no inventário. Contudo, nada esclareceu a respeito das sucessivas cessões de direitos documentadas nos autos (fls. 471/483).

Feita essa introdução, o recurso não merece ser provido.

Restou incontroverso nos autos que o compromisso de compra e venda celebrado com o falecido não foi integralmente quitado, remanescendo o pagamento das duas últimas parcelas, e que os credores habilitaram seu crédito nos autos do inventário.

Aludida habilitação foi promovida no mesmo ano do óbito, e, após intimação dos interessados, foi deferida, mas o pagamento não chegou a ser efetivado no juízo do inventário (autos nº. 0100601-20.2005.8.26.0008).

Desse modo, não há que se falar em ocorrência de prescrição, porquanto os credores não permaneceram inertes para recebimento do crédito. Ao contrário, prontamente se habilitaram no procedimento sucessório e, por determinação judicial, ficaram no aguardo do deslinde do inventário e destinação de bem do espólio para pagamento do débito.

Outrossim, na ocasião, os sucessores foram devidamente cientificados acerca do referido pedido de habilitação formulado pelos compromitentes e, conseqüentemente, do inadimplemento, assim como foram posteriormente intimados sobre a decisão que deferiu a habilitação do crédito e determinou a reserva de bens do inventariado, oportunizando-se a purgação da mora, pelo que é um contrassenso a alegação da parte autora de não ter havido prévia notificação.

No mais, os proprietários e compromitentes-vendedores outorgaram a escritura de compra e venda diretamente ao corréu Anderson baseados nas sucessivas cessões de direitos do compromisso de compra e venda inicialmente celebrado com o “de cujus” e documentadas nos autos. Assim, sem adentrar no juízo de correção do ato em si, a questão é que, na hipótese, a conduta não pode ser considerada como venda em duplicidade do mesmo imóvel a pessoas diversas e, tampouco, cabe exigir prévia rescisão daquele instrumento particular inicialmente firmado entre eles e o falecido, até porque, ainda que aparentemente, tratava-se de relação de continuidade do referido contrato.

Quanto à pretensão de declaração de nulidade da escritura de compra e venda e, em consequência, da transferência da propriedade aos corréus Anderson e Cristina, cabe lembrar que a má-fé dos terceiros envolvidos na cadeia sucessória não se presume e, no caso, não restou cabalmente demonstrada.

Nessa perspectiva, não obstante a ausência de comprovação de autorização judicial para alienação do bem do espólio ou de concordância dos demais sucessores, a jurisprudência, em situações como a presente, tem entendido pela convalidação do ato, em prestígio ao adquirente de boa-fé, e que a recomposição de eventuais prejuízos sofridos pelos demais sucessores seja discutida diretamente contra aquele que alienou o bem do acervo hereditário.

Nesse sentido, o seguinte julgado desta Corte:

Apelação – Ação declaratória de nulidade de contrato de venda e compra de imóvel, cumulada com reintegração de posse – Ação julgada procedente - Imóvel sub judice que é objeto de inventário aberto pelo falecimento de seu proprietário – Imóvel vendido por três dos herdeiros sem a anuência dos demais – Invalidade desta aquisição não configurada – Boa-fé do adquirente deve ser reconhecida – Incidência em seu favor do previsto no art. 1.827, § único, do Código Civil – Eficácia e validade do compromisso de venda e compra que merece ser mantida, cabendo aos alienantes responderem pela recomposição do valor do bem perante os demais herdeiros, o que fica ressalvado em favor destes – Alegação de alienação por preço vil não provada - Ação que deve ser julgada improcedente, restando prejudicada a reconvenção contraposta pelo corréu apelante – Recurso provido, com observação. (TJSP - Apelação Cível:

1008635-23.2017.8.26.0562 Santos, Relator: Thiago de Siqueira, Data de Julgamento: 20/01/2023, 14ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/01/2023).

Esse também foi o entendimento do Superior Tribunal de Justiça ao apreciar controvérsia análoga:

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE IMÓVEL URBANO CUMULADA COM ANULAÇÃO DE REGISTRO PÚBLICO E INDENIZAÇÃO. ALIENAÇÃO DO BEM, POR HERDEIRO APARENTE, A TERCEIRO DE BOA-FÉ. ART. 1.827, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/02. ALIENANTE DEVE RESPONDER PELA RECOMPOSIÇÃO DE METADE DO VALOR DO BEM ALIENADO PERANTE OS HERDEIROS, COPROPRIETÁRIOS DO BEM POR FORÇA DE HERANÇA. NEGÓCIO JURÍDICO MANTIDO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. COMPROVAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. NÃO SE DECRETA A NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO SEM A DEMONSTRAÇÃO DO PREJUÍZO CONCRETO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL QUE RECEBEU INTERPRETAÇÃO DIVERSA PELOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 284 DO STF, POR ANALOGIA. INOVAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. INADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A jurisprudência do STJ já proclamou que as alienações feitas por herdeiro aparente a terceiros de boa-fé, a título oneroso, são juridicamente eficazes, a teor do parágrafo único do art. 1.827 do CC/02. Precedente. 3. Consagrou-se, no âmbito desta eg. Corte Superior, o entendimento de que o sistema das nulidades processuais deve ser regido pela máxima *pas de nullité sans grief*, segundo a qual não se decreta nulidade sem a efetiva demonstração do prejuízo. 4. O conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional exige, além de demonstração e comprovação do dissídio jurisprudencial, a indicação de qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente entre o acórdão impugnado e os paradigmas, sob pena de incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do STF. Precedentes. 5. É incabível a análise de teses não trazidas no recurso especial e invocadas somente no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal. Precedentes. 6. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 7. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1912741 MA 2020/0339815-4, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 21/02/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/02/2022).*

Assim sendo, a sentença recorrida adotou solução adequada para a demanda e deve ser mantida, ficando ressaltado o consignado pelo juízo de origem de que “*nada se dispôs aqui sobre eventual crédito da parte autora para com quem vendeu o imóvel, mas, apenas, sobre a impossibilidade de anulação do negócio em questão.*”.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que o requerente está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora