



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307681

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005920-37.2020.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARIA IVA ALVES DE ARAUJO e JURACI GOMES DE ARAUJO, são apelados JOSÉ CARLOS DE SOUZA RÊGO (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA LOPES MOQUEDACE (ESPÓLIO), MARCIA APARECIDA BRANDÃO RÊGO (JUSTIÇA GRATUITA) e KÁTIA DE ALMEIDA JESUS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), EDUARDO VELHO E SOUZA LOPES.

São Paulo, 29 de março de 2025.

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005920-37.2020.8.26.0001

Apelantes: Maria Iva Alves Araújo e Juraci Gomes de Araújo

Apelados: José Carlos de Souza Rego e Márcia Aparecida Brandão Rego

Comarca: São Paulo

Juíza prolatora: Fernanda de Carvalho Queiroz

Voto nº 8378

APELAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA (PROCESSO Nº 1005920-37.2020.8.26.0001). SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE (PROCESSO Nº 1019434-62.2017.8.26.0001).

1. CONTROVÉRSIA. Sentença de procedência do pedido de declaração de nulidade da escritura pública de compra e venda do imóvel objeto da ação. Sentença de improcedência da ação de imissão na posse. Insurgência recursal dos supostos adquirentes do imóvel, sob os seguintes argumentos: (a) ocorrência de ato jurídico perfeito e coisa julgada; (b) decadência e prescrição; (c) nulidade da sentença, em razão do cerceamento de defesa; (d) regularidade da compra e venda, a qual se realizou com anuência da falecida M.L.M.

2. ATO JURÍDICO PERFEITO E COISA JULGADA. Afastados. Em 2005, M.L.M promoveu ação anulatória sob o fundamento de ocorrência de erro (CC/02, art. 138) que invalidava o negócio jurídico. Na presente ação a discussão envolve a nulidade do negócio jurídico, em razão da falsidade da assinatura. Causa de pedir distinta, o que afasta a ocorrência de ato jurídico perfeito e coisa julgada (STJ, AgInt no REsp n. 1.678.768/RJ).

3. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. Afastadas. Hipótese de nulidade absoluta, decorrente da falsidade da assinatura aposta na escritura pública. Inaplicabilidade de prazo prescricional e decadencial. Incidência do art. 169, do CC/02. Precedentes do E. TJSP.

4. CERCEAMENTO DE DEFESA. Rejeição. Ausência de indícios de adulteração da documentação utilizada para realização da perícia grafotécnica.

5. NULIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA. Configurada. Prova pericial reconheceu a falsidade da assinatura atribuída M.L.M. na escritura pública do imóvel objeto da ação, o que resulta no reconhecimento da nulidade

do documento, em face da ausência de elemento volitivo imprescindível para existência do negócio jurídico.

6. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de negócio jurídico cumulada com cancelamento de registro que MARIA LOPES MOQUEDACE promoveu em face de MARIA IVA ALVES ARAÚJO e JURACI GOMES DE ARAÚJO (processo nº 1005920-37.2020.8.26.0001), julgada procedente.

Trata-se de imissão na posse que MARIA IVA ALVES ARAÚJO promoveu em face de MARIA LOPES MOQUEDACE e OUTRO (processo nº 1019434-62.2017.8.26.0001), julgada improcedente.

A parte ré ofertou apelação (fls. 494/510). Em síntese, destacaram-se os seguintes fundamentos: (a) ocorrência de ato jurídico perfeito e coisa julgada; (b) decadência e prescrição; (c) nulidade da sentença, em razão do cerceamento de defesa; (d) regularidade da compra e venda, a qual se realizou com anuência da falecida M.L.M.

A parte apelada ofertou contrarrazões (fls. 524/534).

É o relatório.

Recurso regularmente processado.

1. Contexto dos autos

Processo nº 1005920-37.2020.8.26.0001

Narrou-se na petição inicial que a Maria Lopes Moquedace e seu marido Eduardo Jacob Moquedace adquiriram o imóvel localizado na Rua Jonh Nicolas Whyte, 28, Alto do Mandaqui, São Paulo/SP. Em meados do ano 2000, a então autora desta ação e seu marido foram convidados para participarem de uma reunião semanal de orações que era dirigida pelos réus e diante do contato próximo estabelecido entre as partes, os réus propuseram cuidar da autora e de seu marido na velhice, em troca o imóvel seria doado aos

réus, levando-se em conta que eles não tinham filhos.

Embora o senhor Eduardo tenha gostado da proposta, a autora não concordou com aquelas condições. Porém, sem a ciência da autora, o senhor Eduardo foi convencido a fazer a doação do imóvel para os réus em 08/06/2001. E, após o seu falecimento, em 2004, ao voltar do trabalho, a autora foi surpreendida com um caminhão de mudança e os réus levando seus móveis, sob ameaça. A autora registrou tal fato por meio de boletim de ocorrência.

Os réus ajuizaram uma ação de imissão na posse (processo nº 1019434-62.2017.8.26.0001), a qual julgada improcedente. Mas em sede de recurso de apelação, a sentença foi anulada em reconhecimento do cerceamento de defesa, decorrente da não citação da locatária do imóvel.

A autora informou que ficou desesperada ao tomar ciência de que o seu marido não fez uma doação do imóvel, mas firmou um compromisso de compra e venda do bem, em favor dos réus, no valor irrisório de R\$ 38.000,00, o qual não foi pago. Os réus não desistiram e começaram a exigir o valor do aluguel do cômodo dos fundos e ameaçaram colocar a autora naquele local.

Diante dos fatos, em 2005, a autora ajuizou ação de interdito proibitório (processo nº 0103085-29.2005.8.26.0001) para reconhecimento da posse do imóvel em seu favor, direito que lhe foi conferido em primeiro e segundo grau.

No âmbito criminal, foi instaurado um inquérito policial para investigação do estelionato sofrido pela autora. Embora tenha sido feito a denúncia, a ação penal foi extinta, em face do reconhecimento da prescrição da pretensão punitiva do Estado. Porém, o estelionato foi confirmado, tendo em vista o reconhecimento da falsidade da assinatura da autora na escritura de compra e venda do imóvel.

Com fundamento na conclusão do laudo pericial produzido na

ação penal em que se concluiu pela falsidade da assinatura constante da escritura pública de compra e venda, em sede de tutela provisória de urgência, a autora requereu a declaração de nulidade do registro da compra e venda na matrícula nº 67559 e da respectiva escritura de compra e venda, com posterior confirmação em sentença.

Os réus ofertaram contestação (fls. 122/136). Em síntese, apontaram a ocorrência de coisa julgada, visto que a autora já havia ajuizado ação de anulação de escritura pública (processo nº 0105106-75.2005.8.26.0001), a qual foi extinta em face do reconhecimento da prescrição, sendo confirmado o decreto extintivo em segundo grau. Além disso, alegaram a decadência e prescrição. No mérito, sustentaram a regularidade da compra e venda, a qual ocorreu com a plena anuência da autora. Ademais, impugnaram o reconhecimento da falsidade da assinatura atribuída à autora na escritura, sob o argumento de que o laudo foi produzido com informação falsa. Requereram a produção de novo laudo pericial. Alegaram ainda a litigância de má-fé da autora.

Em razão do falecimento da autora no curso, os seus herdeiros testamentários MÁRCIA APARECIDA BRANDÃO REGO e JOSÉ CARLOS DE SOUZA RÊGO foram habilitados nos autos (fl. 281).

Em face da persistência da controvérsia da autenticidade da assinatura atribuída à autora na escritura pública de compra e venda do imóvel, foi realizada perícia grafotécnica em documentos com a assinatura da falecida autora que concluiu pela segunda vez pela falsidade da assinatura, no mesmo sentido da perícia realizada no âmbito criminal.

Processo nº 1019434-62.2017.8.26.0001

Narrou-se na petição inicial, que os autores Juraci Gomes de Araújo e Maria Iva Alves de Araújo adquiriram de Maria Lopes Moquedace o imóvel localizado na Rua John Nicolas Whyte nº 20. E eles permitiram que a

ré e seu marido continuassem morando no local. Após a morte do seu cônjuge a ré demonstrou arrependimento com a venda do imóvel e ajuizou ações com o objetivo de reaver a propriedade do imóvel. Ao final, os autores deduziram o pedido de imissão na posse.

A ré ofertou contestação (fls. 47/52). Em síntese, sustentou que o seu marido foi ludibriado pelos autores a assinar a escritura pública. Além disso, afirmou que não havia assinado o documento, que, portanto, era falso.

2. Ato jurídico perfeito e coisa julgada

Inexistente ato jurídico perfeito e coisa julgada, no caso sob análise.

Como acertadamente concluído pela MM. Juíza de primeiro grau, na decisão de fl. 211, Maria Lopes Moquedace ajuizou ação anulatória de escritura pública buscando o reconhecimento da invalidade da escritura pública, por ter sido realizado mediante erro (art. 138, CC/02), conforme se observa nos trechos destacados da petição inicial (fls. 166 e 169):

MARIA LOPES MOQUEDACE, brasileira, viúva, aposentada, RG n. 14.463.582-3, CPF/MF 075.654.328-22, residente e domiciliada á Rua John Nicolas Whyte, n. 28, Alto do Mandaqui, CEP: 02423-150, São Paulo/SP, por sua advogada que esta subscreve, (mandato anexo), vem perante Vossa Excelência, propor a presente

AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, observando-se o procedimento ordinário,

DO DIREITO

O Capítulo IV, do Novo Código Civil Brasileiro, ao falar dos Defeitos do Negócio Jurídico, Seção I, do erro ou ignorância, expõe o seguinte:

Art. 138. *“São anuláveis os negócios jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial que poderia ser*

De forma distinta, revelando incompatibilidade de causa de pedir (CPC/15, art. 337, §2º), a presente ação busca a declaração de nulidade do negócio jurídico, diante da falsidade da assinatura.

Nessa linha de pensamento, o C. STJ reconhece que a incompatibilidade da causa de pedir afasta a coisa julgada:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COISA JULGADA. AUSÊNCIA DE CONFLITO ENTRE A SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DE COBRANÇA COM ALUGUEL E AÇÃO DE INVENTÁRIO COM PARTILHA DE BENS. PRIMEIRA DECISÃO QUE DELIMITOU A COBRANÇA DE ALUGUEL ATÉ A EFETIVA PARTILHA DOS BENS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. "Uma ação é idêntica à outra quando tem as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido (art. 301, § 2º, do CPC). Distinta, na segunda demanda, a causa de pedir, não há falar em coisa julgada" (REsp 1.068.644/MG, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 19/11/2009, DJe de 14/12/2009). 2. Hipótese em que a primeira sentença, proferida na ação de cobrança de aluguel, fixou que esse pagamento ocorreria até a efetiva partilha dos bens. Posterior sentença, exarada na ação de inventário e partilha de bens, reconhecendo a exclusividade da propriedade, não conflita com a primeira decisão que arbitrou o aluguel. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.678.768/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/3/2021, DJe de 29/4/2021,g.n.).

Dessa maneira, afasto a alegação de coisa julgada e ato jurídico perfeito.

3. Prescrição e decadência

Afasto a alegação de prescrição e decadência, pois se trata de hipótese de nulidade absoluta, ante a inexistência de manifestação de vontade da proprietária do imóvel na sua escritura de compra e venda, o que afasta a incidência de prazo prescricional e decadencial.

Incide o art. 169, do CC/02:

“Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.”

Nessa sentido, destaco precedentes do E. TJSP:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO PÚBLICO CUMULADA COM COBRANÇA – Procedência – Escritura pública lavrada em 22/8/2003 – Ajuste para pagamento de parte do preço por meio de 02 notas promissórias, garantidas por hipoteca, vencendo-se a primeira em 22/9/2003 e a segunda em 22/10/2003 – Outorga do instrumento de quitação e liberação do ônus hipotecário condicionados ao pagamento da última parcela – Preliminar de incompetência territorial – Questão da competência que foi objeto da decisão saneadora – Fixação do foro da situação da coisa como foro competente – Decisão que restou irrecorrida – Preclusão – Possibilidade de interposição de agravo de instrumento na hipótese em que a recorribilidade diferida se mostrar inútil ou prejudicial à parte – Taxatividade mitigada do art. 1.015, do CPC, reconhecida pelo C. STJ quando do julgamento do tema nº 988 – Decisão que define a competência, ademais, considerada agravável pelo C. STJ, por interpretação analógica ou extensiva da norma contida no inc. III, do art. 1.015, do CPC – Não verificação também de prejuízo ao apelante pelo

*juízo de julgamento da causa no foro da situação da coisa – Preliminar afastada – Alienante falecido em 31/5/2004 – Constatação, no curso do inventário, de averbação de cancelamento da hipoteca, tendo por base termo de quitação datado de 21/6/2004 – Assinaturas constantes do referido termo que não conferiam com as dos cartões de autógrafos arquivados no Cartório de Notas onde fora lavrada a escritura de constituição da hipoteca – Requisição de abertura de inquérito policial – Procedimento arquivado em 25/3/2019, em acolhimento à manifestação do Ministério Público que reconheceu a prescrição da pretensão punitiva – Ação cível ajuizada em 20/8/2020 – **Perícia grafotécnica realizada que concluiu pela falsidade da assinatura do de cujus no termo de quitação – Hipótese de nulidade absoluta – Exegese do art. 166, inc. VI, do CC – Termo de quitação que não produz qualquer efeito** – Retorno das partes ao status quo ante – Obrigação do devedor provar o pagamento da integralidade da dívida – Art. 373, inc. II, do CPC – Direito do credor consubstanciado no registro da escritura e da constituição da hipoteca na matrícula do imóvel – **Prescrição – Inocorrência – Declaração de nulidade que não se sujeita a prazos prescricionais** – Prescrição da pretensão sucessiva de cobrança suspensa até a decisão definitiva do juízo criminal, o que se deu em 25/3/2019 – Exegese dos arts. 169, 200 e 206, §§ 3º, inc. VIII e 5º, inc. I, do CC – Notas promissórias emitidas em caráter pro solvendo – Apuração do valor devido em fase de cumprimento de sentença, por meio de meros cálculos aritméticos – Manutenção do valor original da dívida que só era possível até o vencimento – Sentença mantida – Honorários sucumbenciais majorados na forma do art. 85, § 11, do CPC – Adoção do art. 252, do RITJ –*

Recurso improvido.”

(TJSP; Apelação Cível 1006591-85.2020.8.26.0510; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2024; Data de Registro: 18/09/2024, g.n.)

“Ação declaratória de nulidade com pedido indenizatório cumulado. Fraude em escritura pública de procuração que propiciou cessão de crédito de precatório por quem não era o seu credor. Legitimidade passiva do Tabelião do Cartório de Notas e do seu substituto que atuava à época dos fatos, em concreto, configurada. Fazenda Pública do Estado de São Paulo que foi excluída do feito quando houve o saneamento do processo. Cessionária do crédito que não interpôs agravo de instrumento contra aquela decisão e só na apelação requer a "reinclusão" daquele ente no polo passivo da demanda. Descabimento. Artigos 1.009 § 1º e 1.015 do CPC. Nulidade absoluta não sujeita à prescrição. Artigo 169 do Código Civil. Cessionária do crédito, Tabelião e seu substituto que haviam de responder pelas verbas de sucumbência e honorários tanto à vista do princípio da causalidade como em face do princípio da sucumbência. Autor que foi vitorioso na pretensão principal e substancial – reconhecimento da falsidade da assinatura lançada em escritura pública de procuração e declaração de nulidade absoluta daquele documento e da subsequente cessão de crédito. Pedido indenizatório desabonado somente porque o precatório não chegou a ser pago ante à suspensão decorrente justamente do ajuizamento da presente ação. Quadro que impunha reconhecer a sucumbência mínima do autor. Litigância de má-fé não configurada. Ação parcialmente procedente. Recursos

improvidos.” (TJSP; **Apelação Cível**
1003127-34.2016.8.26.0400; **Relator (a): Arantes Theodoro**;
Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de
Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2024;
Data de Registro: 23/02/2024, g.n.)

“AÇÃO DECLARATÓRIA DE FALSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Sentença de procedência, com determinação de cancelamento do respectivo registro imobiliário, bem como de todos os atos seguintes daí decorrentes. PRELIMINARES. NULIDADE. Desnecessidade de suspensão do feito até o julgamento de ação possessória, em apenso. PRESCRIÇÃO. Inocorrência. Inexistência de negócio jurídico, diante da ausência de elemento essencial. Aplicação das mesmas regras previstas para a nulidade absoluta, que, por seu turno, não se sujeita a prazo prescricional, podendo ser declarada a qualquer tempo. MÉRITO. Escritura pública outorgada em favor do suposto adquirente, com assinatura de vendedor falecido há quase 20 anos. Negócio jurídico inexistente, que acarreta o cancelamento do registro imobiliário, bem como de todos os atos posteriores contidos na matrícula do imóvel. Negócio jurídicos sucessores que, a despeito de terem sido realizados de boa-fé, devem ser regularizados em ações próprias. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS.”

(TJSP; Apelação Cível 0000012-91.1997.8.26.0366; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 1ª Vara; Data do Julgamento: 14/09/2021; Data de Registro: 15/09/2021)

Em suma, afasto a alegação de prescrição e decadência.

4. Cerceamento de defesa

Rejeito a alegação de cerceamento de defesa. O juiz é o destinatário das provas, sendo a sua função conduzir o processo, podendo indeferir a produção das provas desnecessárias inclusive, em homenagem ao postulado constitucional da duração razoável do processo.

Nesse sentido, destaco precedente da 17ª Câmara de Direito Privado:

*“APELAÇÃO – AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE VEÍCULO – **CERCEAMENTO DE DEFESA. Não ocorrência - O juiz é o destinatário da prova, a quem cabe dizer sobre a conveniência e oportunidade de sua produção – Não há óbice ao julgamento antecipado.** TABELA PRICE. Possibilidade de aplicação. Método de amortização da dívida que se mostra adequado. REDUÇÃO DOS JUROS CONTRATADOS. Não cabimento. Ausência de abusividade nos juros previamente fixados e que não fogem à média de mercado. Opção do autor em contratar a instituição financeira ré dentre várias outras existentes. TARIFA DE CADASTRO. Possibilidade de cobrança somente no início do relacionamento. Sumula 566 do STJ. Autor não comprovou a existência de relacionamento anterior. Ausência de abusividade. TARIFA DE REGISTRO DO CONTRATO. Possibilidade de cobrança, desde que comprovado o registro do gravame. Comprovação que se deu nos autos. Ausência de abusividade. TARIFA DE AVALIAÇÃO. Possibilidade de cobrança, desde que comprovada a prestação do serviço. Ausência de comprovação da efetiva prestação dos serviços. Cobrança que se mostrou abusiva. Devolução em dobro. Recurso provido em parte.”*

(TJSP; Apelação Cível 1000118-29.2023.8.26.0009; Relator (a): Eduardo Velho; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito

Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 1ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro:
25/06/2024, g.n.)

No caso dos autos, os apelantes alegaram que os materiais utilizados para realização da perícia grafotécnica foram adulterados. Porém, sem nenhum indício ou verossimilhança da ocorrência de fraude na documentação. Dessa maneira, não se há qualquer cerceamento de defesa.

5. Nulidade da escritura pública

A discussão promovida pelo recurso de apelação centrou-se na validade da escritura pública de compra e venda do imóvel, a qual foi contestada por Maria Lopes Moquedace que afirmou não ter assinado o documento de venda do seu imóvel e que o seu marido foi enganado por Maria Iva Alves Araújo e Juraci Gomes de Araújo, quando firmou a escritura pública impugnada.

O presente recurso envolve duas ações relacionadas ao caso, tendo em vista a determinação de apensamento e julgamento conjunto. Uma primeira ação de ação declaratória de nulidade de negócio jurídico cumulada com cancelamento de registro (processo nº 1005920-37.2020.8.26.0001) promovida por Maria Lopes Moquedace em face de Maria Iva Alves Araújo e Juraci Gomes de Araújo. Uma segunda ação de imissão na posse (processo nº 1019434-62.2017.8.26.0001), promovida por Maria Iva Alves Araújo e Juraci Gomes de Araújo em face de Maria Lopes Moquedace,

A partir da procedência da ação declaratória e da improcedência da ação de imissão na posse. Em sede de mérito, os apelantes sustentaram a regularidade da compra e venda do imóvel, que foi formalizado por meio de escritura pública, com a anuência da falecida Maria Lopes Moquedace. Afirmaram sem qualquer prova que, no momento da expedição da escritura, o documento foi lido em voz alta pelo escrivão, na presença de Maria Lopes

Moquedace.

A falsidade da assinatura atribuída à Maria Lopes Moquedace foi reconhecida de forma reiterada. Uma primeira vez, no âmbito da justiça criminal, em que se realizou perícia grafotécnica e se concluiu pela falsidade da assinatura (fls. 46/48). Após os apelantes insistirem que aquela perícia não foi feita de forma adequada, nos presentes autos foi deferida nova produção de laudo pericial grafotécnico, o qual concluiu da seguinte maneira (fl. 407):

XVIII – DA CONCLUSÃO - INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA

Após análise do material periciado e confrontando as peças testes com o documento questionado, **este laudo é conclusivo** de que os registros caligráficos do campo da assinatura das peças de confronto e da peça questionada **NÃO SÃO PROVENIENTES DO MESMO PUNHO CALIGRÁFICO.**

Chamou atenção a linha argumentativa idêntica dos apelantes de contestarem os dois laudos desfavoráveis, com afirmações genéricas e sem qualquer embasamento ou verossimilhança.

Ora, a falsidade da assinatura atribuída à Maria Lopes Moquedace foi duplamente reconhecida por profissionais distintos. Inexistindo razão para se reconhecer a validade do negócio jurídico que é evidentemente nulo, nos termos do art. 166, do CC/02:

“Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial

para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.” (g.n)

Nesse sentido, o E. TJSP reconhece a nulidade do negócio jurídico realizado através de assinatura falsa:

“APELAÇÃO CÍVEL – Nulidade de Ato Jurídico – Autores que, na qualidade de proprietários (por direito próprio e por sucessão) do imóvel referido na petição inicial, pretendem a declaração de nulidade da escritura de compra e venda lavrada entre os réus – Alegação dos autores de que o corréu Eneir nunca adquiriu regularmente o imóvel, posto que a escritura que outorgou a ele a propriedade, contém assinaturas falsas de todos os envolvidos, eivando de nulidade todos os atos, registros e averbações que lhe sejam subsequentes – Escritura outorgada pelo réu Eneir à ré Buttini que, por isso, seria igualmente nula – Sentença de procedência – Insurgência da corré Buttini. GRATUIDADE DE JUSTIÇA – Apelante que requereu a concessão da justiça gratuita em primeiro grau, o que deixou de ser examinado pelo d. Juízo a quo – Precedentes desta Corte e do c. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que em hipóteses tais, opera-se o deferimento tácito da benesse legal – Apelante que, por isso, faz jus à gratuidade requerida, estando dispensada do preparo. PRESCRIÇÃO – Demanda em que se discute a nulidade absoluta de negócio jurídico, em razão de falsidade material da escritura pública que o formalizou – Nulidades absolutas que, nos termos do art. 169 do Código Civil, não se convalidam, razão pela qual, eventual pretensão de reconhecimento judicial delas, é

*imprescritível – Prescrição, portanto, não configurada – Precedentes – Prejudicial de mérito rejeitada. **MÉRITO - Perícia grafotécnica realizada nos autos que confirma a falsidade de assinaturas apostas na escritura pública** firmada entre o autor Assad e o falecido pai dos demais autores, Chaouki, como vendedores, e o réu Eneir, como comprador – Escritura lavrada no ano de 1989, pelo Tabelião de Notas da Comarca de Umuarama, no Estado do Paraná que, diante disso, é nula, assim, como todos os demais atos que lhe sejam subsequentes – Ré Buttini que afirma ter agido de boa-fé e se cercado das cautelas legais ao adquirir o imóvel de Eneir, razão pela qual, a compra e venda entre eles formalizada por escritura pública, no ano de 2012, deveria ser mantida – Impossibilidade – **Ato jurídico nulo que, por ofender a ordem pública, deve ser extirpado do mundo jurídico** – Não tendo havido transmissão da propriedade a Enir, é inviável manter-se hígida a compra e venda por ele realizada à ré Buttini – Eventual responsabilidade do Tabelião de Notas de Umuarama, que deve ser objeto de ação própria, nada podendo ser deliberado nos autos. SUCUMBÊNCIA – Apelante que opôs resistência à pretensão inicial e acabou sucumbindo na ação, razão pela qual deve arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios – Art. 85, caput do Código de Processo Civil. Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO.”*

(TJSP; Apelação Cível 0043831-63.2012.8.26.0007; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/10/2020; Data de Registro: 05/10/2020, g.n.)

“Apelação Cível. Ação declaratória de nulidade de escritura

pública e registro cumulada com reivindicatória e indenização por danos materiais – Sentença que extinguiu o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso II, do Código de processo Civil, ante o reconhecimento da prescrição – Recurso de apelação interposto pela autora – Ação anulatória de escritura pública de compra e venda de imóvel fundada na alegação de falsidade de procuração – Procuração contendo assinatura falsa e atos jurídicos dela decorrentes que, a rigor, são atos nulos, porque inexistentes, não estando sujeitos a prescrição ou decadência – Precedentes – Recurso provido para o fim de anular a sentença, com o retorno dos autos à origem para regular prosseguimento do feito. Dá-se provimento ao recurso de apelação para o fim de anular a sentença.”

(TJSP; Apelação Cível 1000658-57.2017.8.26.0601; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Socorro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 26/09/2018; Data de Registro: 26/09/2018, g.n.).

Não é demais ressaltar que a posse da falecida Maria Lopes Moquedace foi confirmada em segundo grau pela presente Câmara julgadora, no âmbito da ação de interdito proibitório promovida pela legítima possuidora, conforme acórdão de apelação nº 0103085-29.2005.8.26.0001 (fls. 32/34).

Em suma, nego provimento ao recurso dos apelantes para manter a sentença, em todos os seus termos.

6. Dispositivo

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso dos apelantes para manter a sentença de procedência do pedido de declaração de nulidade da escritura pública (processo nº 1005920-37.2020.8.26.0001) e de improcedência do pedido de imissão na posse (processo nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1019434-62.2017.8.26.0001), em todos os seus termos.

Em relação do resultado do julgamento, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais, devidos pelos apelantes, de 10% para 15% do valor da causa (de cada ação), atualizado, desde o ajuizamento (STJ, Tema 1.059), observada a concessão da justiça gratuita em favor dos apelantes (fl. 114).

LUÍS H. B. FRANZÉ

Relator