



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308816

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória nº 2136678-56.2021.8.26.0000, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que é autora ISABEL CRISTINA PEREIRA FELIPE, são réus MARIA CÉLIA BARBOSA DE PAULA, ROBSON CARLOS DE PAULA, HENRIQUE CARLOS DE PAULA, RICARDO CARLOS DE PAULA e MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3º Grupo de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram procedente a ação rescisória. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CESAR MECCHI MORALES (Presidente sem voto), JOÃO BATISTA VILHENA, DÉBORA BRANDÃO, VITO GUGLIELMI, ERICKSON GAVAZZA MARQUES, J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Ação Rescisória nº 2136678-56.2021.8.26.0000

Autor: Isabel Cristina Pereira Felipe

Réus: Maria Célia Barbosa de Paula, Robson Carlos de Paula, Henrique Carlos de Paula, Ricardo Carlos de Paula e Ministério Público do Estado de São Paulo

Comarca: Santa Bárbara D Oeste

Juiz 1º Grau: Tales Novaes Francis Dicler

Voto nº 24.825

AÇÃO RESCISÓRIA FUNDAMENTADA EM VIOLAÇÃO À NORMA JURÍDICA – DECISÕES RESCINDENDAS QUE DECRETARAM NULIDADE DE ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA COM IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL EM PROL DOS SUCESSORES DOS VENDEDORES – EXISTÊNCIA DE COMPROMISSO E CESSÃO DE DIREITOS VÁLIDOS E EFICAZES, AMBOS QUITADOS – USUCAPIÃO E BOA-FÉ – MANUTENÇÃO DO REGISTRO. Ação rescisória fundamentada no artigo 966, V, do CPC, pretendendo desconstituir decisões judiciais que (i) julgaram procedente ação declaratória de nulidade de escritura definitiva de venda e compra de imóvel, assim como seu registro, (ii) determinando a imissão na posse dos sucessores do vendedor/alienante, em razão da lavratura e registro de escritura no ano de 2007, a beneficiar cessionária dos direitos de compromisso de venda e compra, por meio de procuração outorgada e diante do falecimento do alienante outorgante no ano de 2005 - Verificação de violação direta às normas jurídicas, considerando a existência de contrato preliminar a regular a transmissão dos direitos, firmado em 1998 e cedidos por instrumento firmado no ano de 1999, cujos respectivos preços foram quitados à vista, independentemente de posterior irregular escritura definitiva – Aquisição de direitos, a incluir posse exercida desde início do ano de 1998, por meio de justo título e boa-fé, a caracterizar a consumação da usucapião, são circunstâncias que obstem a declaração de nulidade da escritura e seu registro, nos termos do artigo 214, §5º, da Lei de Registros Públicos – Artigos 551 do CC/1916 e 1242 e 1243 do CC/2002 – Evidente improcedência da ação declaratória de nulidade cumulada com pedido de imissão na posse. **Ação rescisória julgada procedente, nos termos fundamentados e, em consequência, julga-se improcedente a ação declaratória de nulidade de escritura pública cumulada com pedido de cancelamento de registro e imissão na posse.**

Trata-se de ação rescisória visando desconstituir acórdão,

proferido em sede de ação anulatória de escritura pública e registro, que, reformando sentença, julgou procedentes os pedidos, inclusive, para imitir os autores, menores representados pelo *parquet*, na posse de imóvel, fundamentando-se na morte do proprietário tabular, quando do ato, tendo sido utilizada procuração ineficaz.

Nesta sede, ao que se extrai da inicial, a autora narra a hipótese de afronta à lei, na forma do artigo 966, V, do CPC, porquanto a decisão rescindenda não observou dispositivos legais atinentes ao mandato, assim como a longa posse contratual que exerce, em razão da aquisição de direitos, e acréscimo de benfeitorias na coisa, que não são contestados, causando prejuízos irreversíveis, enriquecendo os réus, pois, até mesmo as parcelas do financiamento tomado pelo genitor, para a aquisição primeva, foram honradas por ela, após o negócio que firmou; esclarece ser incontroverso o compromisso de venda e compra firmado entre os genitores dos menores com terceiro, no ano de 1998, assim como, no ano seguinte, a autora firmou novo negócio com o compromissário-comprador, exercendo a posse desde então; anota que, na mesma data do contrato preliminar, foi firmada uma procuração em causa própria, vinculada ao negócio, para que fosse possível a transferência da propriedade após a quitação o financiamento junto à CEF, que ocorreu no início dos anos 2000, daí que, no ano de 2007, sem ter ciência do falecimento do mandante, foi outorgada a escritura, cumprindo o quanto ajustado no compromisso; anota que essa situação foi reconhecida no julgamento de ação possessória, assim como na sentença proferida nos autos da ação anulatória, reformada pelo acórdão rescindendo; aventa afrontados os artigos 686, § único, 661, § 1º, 689 do Código Civil, assim como o artigo 502, do CPC, além do artigo 5º, incisos XXXVI, da Constituição Federal.

Requer a concessão de tutela de urgência.

Por decisão às fls. 225/227, foi deferida tutela de urgência para

suspender o cumprimento de mandado de reintegração de posse expedido nos autos do cumprimento de sentença proferida naquela ação declaratória.

Ofertada emenda à inicial, pela petição de fls. 230/239.

Parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça, às fls. 310/313, declinando para manifestações, considerando direitos disponíveis e partes capazes.

Às fls. 434/441, contestação ofertada pelos corréus Maria Cecília e filhos, pugnando pela concessão da gratuidade processual, preliminar de inadequação da via eleita e, no mérito, improcedência da ação.

Sem réplica.

Encerrada a fase postulatória, e não sendo hipótese de produção de provas, sobreveio apenas razões finais ofertadas pelos corréus, às fls. 471/475, reiterando os termos de sua defesa.

É o relatório.

Inicialmente, da análise dos elementos de prova iniciais, referentes aos rendimentos modestos da parte ré, assim como as características do próprio bem objeto da ação, sendo direitos sobre modesto imóvel adquirido por meio de financiamento, resta, a princípio, corroborada a declaração de impossibilidade de custeio das despesas processuais, ficando deferida a gratuidade processual aos corréus. Anote-se.

Em segundo, afasta-se preliminar de inadequação via eleita, aventada pelos corréus, uma vez que se busca rescindir decisões judiciais que decretaram nulidade de escritura pública outorgada pela corré Maria Cecília e seu marido, falecido à época, sendo indiferente para a proteção desse direito o negócio regular de cessão firmado pela autora com o compromissário-comprador/cedente. É a análise de mérito a resolver a presente lide.

Colhe-se dos autos que a corré Maria Cecília e seu esposo Celso firmaram instrumento particular com força de escritura a regular a compra de imóvel popular, por meio de financiamento concedido pela CEF e garantido por hipoteca, em meados do ano de 1992, sendo perpetrados os registros respectivos em matrícula no mês de maio/1993 (*vide R.04, às fls. 277/280*).

Ocorre que em 14/01/1998 Celso e Maria Cecília alienaram os respectivos direitos por meio de compromisso de venda e compra que firmaram com Valdecir e esposa, negócio que previu o valor de R\$ 9.000,00 pago à vista (*vide fls. 72/75, Cláusulas Primeira e Segunda*). Já em julho do ano de 1999, Valdecir e esposa firmaram cessão de direitos com a ora autora Isabel, pelo preço de R\$ 8500,00, também quitado àquela época (*vide fls. 76/81, Cláusulas Primeira e Segunda*). Ressalte-se que a outorga da escritura definitiva ficou ajustada, em ambos os negócios, após a finalização do financiamento tomado junto à CEF, restando incontroverso ter sido pagas as parcelas vincendas também por Isabel (*fls. 82/141*).

Por ocasião desse segundo negócio (*cessão de direitos*), a corré Maria Cecília e seu esposo Celso também outorgaram procuração para tratar de interesses relativos àquele imóvel, sendo outorgado um terceiro (*fls. 281/283*).

Sobreveio, contudo, o falecimento de Celso em 16/04/2005 (*vide fls. 270/273*), e em agosto/2007 referida procuração (*fls. 142/145*) foi utilizada para lavratura de escritura definitiva transmitindo os direitos à autora Isabel, título levado à registro na matrícula em setembro/2007 (*R.07, fls. 207/208*). Antes disso, em 2003, a própria corré Maria Cecília requereu a averbação da baixa da hipoteca (*vide AV.06, fls. 208*).

A corré Maria Cecília, no exercício do cargo de inventariante dos bens deixados pelo falecido marido Celso, arrolou os respectivos direitos de propriedade nos autos de inventário (*fls. 270/273*), assim como

promoveu ação de reintegração de posse (*fls. 274/276*), a qual foi julgada improcedente. Nos referidos processos omitiu fatos atinentes aos contratos preliminares firmados, a incluir aquele compromisso firmado com o casal Valdecir e esposa.

Como Celso deixou três filhos, dois deles menores e que estavam acolhidos em fundação estatal, o Ministério Público promoveu a ação onde proferidas as decisões rescindendas, na qual, a despeito da sentença de improcedência (*fls. 210/213*), teve acolhimento dos pedidos de declaração de nulidade da escritura e registro, assim como a determinação de imissão dos autores filhos na posse do imóvel, conforme decisão colegiada no bojo do recurso de apelação nº 0007987-55.2014.8.26.0533, cuja ementa segue:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação declaratória da inexistência de negócio jurídico cumulada com anulatória de registro – compra e venda de imóvel. Improcedência. Condenação do Ministério Público a arcar com os ônus sucumbenciais. Irresignação. **Não se questiona a validade de contrato de compromisso de venda e compra celebrado quando vivo o proprietário do imóvel, nem mesmo o fato de a ré Isabel Cristina Pereira Felipe ter quitado as parcelas do financiamento do imóvel. O que está em discussão na presente ação é o quanto consta da Escritura de Venda e Compra, lavrada e datada de 31 de agosto de 2007, registrada na matrícula do imóvel em disputa. Na data da alegada alienação, Celso Carlos de Paula já havia falecido – óbito em 16.04.2005. De rigor o reconhecimento da nulidade absoluta do negócio jurídico em questão, com determinação da anulação do seu respectivo registro, bem como da respectiva Escritura de Compra e Venda. Expedindo-se mandato de imissão na posse do imóvel em favor dos menores.** Sentença reformada. Impossibilidade de o Parquet arcar com os ônus sucumbenciais. Questão prejudicada ante a total acolhida dos pedidos formulados pelo Ministério Público. RECURSO PROVIDO. (*Apelação nº, julgada pela 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP em 16/10/2020, Relator Desembargador Rodolfo Pellizari; destacamos*).

Nesse contexto que proposta a presente ação rescisória, a qual deve ser julgada procedente.

Com efeito, colhe-se das decisões rescindendas, a corroborar

a prova documental, incontroversos fatos acerca da alienação dos direitos, por meio de contratos preliminares, pelo casal Celso e Marica Cecília para Valdecir e esposa, e após a cessão à ora autora Isabel, valendo repisar:

“(...) Conquanto não sejam, a sentença e v. Acórdão proferidos no bojo da ação de reintegração de posse adrede proposta pelo espólio de Celso Carlos de Paula, isoladamente suficientes à comprovação da regularidade do negócio jurídico, por meio do qual transferida, à corré Isabel, a propriedade do bem imóvel objeto da matrícula nº 33.742 do CRI desta Comarca, ante a regra fulcral constante do artigo 472 do vetusto CPC, artigo 506 do atual, considero que os mesmos documentos que, lá, conferiram estofa ao desfecho favorável a Isabel (foi até acolhido pedido de oposição que lá formulou), são assaz suficientes a requestar, aqui, o decreto de improcedência do pedido deduzido pelo Ministério Público.

Isso porque, malgrado a escritura pública referida na prefacial tenha sido lavrada após o falecimento de Celso Carlos de Paula, antes do seu óbito já tinha, o próprio Celso, e sua esposa, a corré Maria Célia, transferido os direitos possessórios do bem a Valdecir Ribeiro Gomes e sua mulher, consoante faz prova cabal o contrato copiado às fls.208/211, cuja autenticidade, impende-se anotar, não restou infirmada, nem ilidida, pelo Ministério Público.

Outrossim anteriormente ao óbito de Celso foi lavrada a procuração por meio da qual outorgada, por Celso e sua esposa Maria Célia, a Donisete, poderes para realizar a venda do bem, valendo conferir-se, a propósito, a cópia desta procuração, encartada as autos às fls.218/219.

Logo, em atenção a este documento é certo que desde 14.01.1998, data da celebração do contrato particular de compra e venda, enquanto ainda vivo Celso Carlos de Paula, deixaram, Celso e Maria Célia, de ser legítimos possuidores do bem.

É claro que, a teor do quanto disposto no artigo 1.245 do CC, tanto Celso, quanto Maria Célia, continuaram a ser proprietários do imóvel, ele até a data de seu falecimento, e ela até a data da transferência junto ao registro imobiliário.

Ocorre que esse preceptivo legal não tem o poder de afastar ou ilidir os direitos derivados de uma transferência de direitos possessórios, de modo que era sim, Isabel, legítima detentora dos direitos possessórios do bem, mercê do contrato – vide fls.212/217 – firmado com Valdecir e esposa.

O simples fato de a escritura pública, por meio da qual levada a efeito a transferência no registro imobiliário, ser datada de dia ulterior à morte de Celso, ainda que estivesse até mesmo extinto o mandato no quanto outorgado por Celso (artigo 682, inciso I, do CC), não é suficiente a invalidar os efeitos jurídicos da legítima transferência dos direitos possessórios do bem. Mormente porque plenamente justificada a omissão, de proêmio de parte de Valdecir,

e ao depois de Isabel, em proceder à transferência da propriedade do bem junto ao registro imobiliário, diante do contrato de financiamento originariamente contratado junto à CEF, que, não obstante não fosse impedimento peremptório à cessão da posição contratual, ao menos seria um obstáculo à cessão, porquanto notórias as dificuldades de comprovação de renda suficiente para pagamento das prestações.

Cabe anotar, nesse diapasão, em adminículo, que Isabel procedeu ao pagamento das parcelas do contrato de financiamento firmado com a CEF, obtendo, por consectário, a quitação da obrigação, permitindo-se-lhe, destarte, ultimar a transferência da propriedade perante o registro imobiliário competente. (...) – vide sentença, às fls. 211/212; **destacamos.**

“(...) O Parquet ajuizou ação declaratória da inexistência de negócio jurídico (...) alegando, em síntese, que Isabel teria adquirido de Maria Célia e Celso Carlos imóvel por meio de escritura de venda e compra lavrada e datada de 31.08.2007, afirma que o negócio jurídico não existiu, uma vez que Celso Carlos faleceu em 16.04.2005. Argumenta que, em face da saisine, Henrique Carlos de Paula e Robson Carlos de Paula, menores acolhidos institucionalmente, seriam os proprietários do imóvel.

Razão assiste ao Parquet.

(...)

Não se desconhece que, antes do óbito de Celso, que se deu em 16.04.2005 (fls. 09), em 14.01.1998, ele e a ré Maria Célia firmaram contrato de compromisso de venda e compra (fls. 208/211) do imóvel apontado nos autos com Valdecir Ribeiro Gomes e sua esposa Marli Aparecida Batista Gomes.

Por sua vez, em 12.07.1999, Valdecir Ribeiro Gomes e sua esposa Marli Aparecida Batista Gomes cederam os direitos do compromisso de compra e venda à ré Isabel Cristina Pereira Felipe, conforme cópia de contrato de compromisso de venda e compra (fls. 213/217). Na mesma data 12.07.1999, o de cujus, Celso de Paula, e a ré Maria Célia constituíram como seu procurador o réu Donisete Joaquim Viana a fim de representá-lo junto à Caixa Econômica Federal (fls. 218/219).

Não se questiona a validade dos referidos instrumentos, nem mesmo o fato de a ré Isabel Cristina Pereira Felipe ter quitado as parcelas do financiamento do imóvel (fls. 234/294).

O que está em discussão na presente ação é o quanto consta da Escritura de Venda e Compra, lavrada e datada de 31 de agosto de 2007, registrada na matrícula do imóvel em disputa.

Conforme se depreende da matrícula de fls. 12/13, o imóvel em questão era de propriedade de Celso Carlos de Paula desde 03 de maio de 1993, com hipoteca perante a Caixa Econômica Federal imóvel em garantia a financiamento contraído.

Em 23 de agosto de 2007, a esposa de Celso, a ré Maria Célia Barbosa de Paula, requereu o cancelamento da hipoteca, ante a apresentação de Instrumento Particular de Autorização de

Cancelamento de Hipoteca expedido pela Caixa Econômica Federal.

*Consta da matrícula do imóvel que, em 11 de setembro de 2007, por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 31 de agosto de 2007, Celso Carlos de Paula e sua esposa Maria Célia Barbosa de Paula transmitiram o imóvel para a ré Isabel Cristina Pereira Felipe. **Ora, na data da alegada alienação, Celso Carlos de Paula já havia falecido - óbito em 16.04.2005. Assim, de rigor o reconhecimento da inexistência do negócio jurídico em questão, conforme requerido pelo Ministério Público.***

(...)

*Ante o exposto, **reconheço a nulidade absoluta do negócio jurídico em questão e determino a anulação do seu respectivo registro, bem como da respectiva Escritura de Compra e Venda.***

*Assim, como observado pelo Ministério Público, **por força da saisine, os verdadeiros proprietários do imóvel são os herdeiros de Celso Carlos de Paula. Dessa forma, determino a expedição de mandato de imissão na posse do imóvel em favor dos menores Robson Carlos de Paula e Henrique Carlos de Paula.** Expeça-se ofício à Casa Acolhedora dos menores para que adote as providências cabíveis para a retomada do bem, nos moldes requeridos pelo Parquet às fls. 07. Ressalvo, todavia, que os proprietários do imóvel em questão são todos os herdeiros de Celso Carlos de Paula. 9...)” – vide acórdão na apelação, fls. 217/221; **destacamos.***

Acerca do fundamento vindicado na petição inicial desta ação rescisória, quanto à validade de procuração *in rem suam*, anote-se que dos termos do respectivo instrumento não se vê, expressamente, a efetiva transmissão de direitos atinentes à propriedade, sem se olvidar, ademais, que lá constava como outorgado terceiro estranho aos negócios firmados, especialmente, porque era única cessionária a ora autora Isabel. O procurador, portanto, não agia para defesa de direitos próprios que lhes teriam sido transmitidos.

Suficiente para a procedência desta ação, contudo, a incontroversa posse advinda em razão da aquisição de direitos atinentes ao imóvel, primeiro pelo compromisso de venda e compra firmado entre Celso e Marcia Cecília (*compromitentes-vendedores*) e Valdecir e esposa (*compromissários-compradores*) e, após, a cessão de direitos firmada pelo casal compromissário e a ora autora Isabel, pelos quais está declarada a

quitação do preço, por conta dos pagamentos à vista, de ambos os contratos.

São negócios aptos à transmissão de direitos, inclusive a amparar pedido de adjudicação compulsória para alcançar o título translativo (art. 463, *caput*¹, do CC/2002) e, mais importante para o desfecho desta ação rescisória, permitem concluir pela consumação da prescrição aquisitiva, somando-se as posses de Valdecir e esposa com aquela exercida por Isabel, na forma dos artigos 551² do CC/1916 e 1242, *caput*³, e 1243⁴ do Código Civil/2002.

Veja que a contar posse qualificada iniciada desde 14/01/1998 (*compromisso venda e compra*), - *realçando a quitação imediata do preço do negócio*⁵ -, passando pela cessão de direitos firmada em julho/1999, até a morte de Celso ocorrida em abril/2005, já

¹ “Art. 463. Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive. (...)”.

² “Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa fé. Parágrafo único. Reputam-se presentes os moradores do mesmo município e ausentes os que habitem município diverso”.

³ “Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. (...)”.

⁴ “Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé”.

⁵ APELAÇÃO CÍVEL. **USUCAPIÃO ORDINÁRIA. ANULAÇÃO DE SENTENÇA. IMPEDIMENTO DO JUIZ SENTENCIANTE. AFASTAMENTO. HIPÓTESES TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO ART. 144 DO CPC. NÃO CONFIGURAÇÃO. MÉRITO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. REQUISITOS LEGAIS. PREENCHIMENTO. POSSE CONTÍNUA E INCONTESTADA DE IMÓVEL POR MAIS DE DEZ ANOS. COMPROVAÇÃO. JUSTO TÍTULO. EXISTÊNCIA. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, COM PREÇO QUITADO. JURISPRUDÊNCIA E DOUTRINA. OBSERVÂNCIA. BOA-FÉ. PRESUNÇÃO NÃO ABALADA POR PROVA EM SENTIDO CONTRÁRIO. PRECEDENTES. MEMORIAL DESCRITIVO APRESENTADO NOS AUTOS. INCORREÇÃO. INEXISTÊNCIA. INFORMAÇÃO PRESTADA POR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. PREVALÊNCIA, POR SER COERENTE, SOBRE O ENTENDIMENTO DA PARTE REQUERIDA. EVOLUÇÃO TECNOLÓGICA. OBSERVÂNCIA. EQUIPAMENTOS DE MEDIÇÃO MAIS RECENTES COM MAIOR PRECISÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.** 1. A hipótese dos autos (anulação de sentença pelo próprio julgador em respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa) não se coaduna com nenhuma daquelas previstas taxativamente nos incisos do artigo 144 do Código de Processo Civil, razão pela qual é inviável acolher a tese de impedimento do magistrado. 2. **Para fins de usucapião ordinária, instrumento particular de compromisso de venda e compra, com preço quitado, constitui justo título.** 3. **Havendo justo título, presume-se a boa-fé do possuidor.** 4. **Preenchidos os requisitos para prescrição aquisitiva, na modalidade suscitada na petição inicial, deve ser declarado a favor do possuidor o domínio sobre o imóvel usucapiendo.** 5. A manifestação do Oficial de Registro de Imóveis, quanto ao memorial descritivo apresentado nos autos de ação de usucapião, deve ser observada quando coerente, adequada e compatível com os avanços da tecnologia. (Apelação nº 001127- 96.2022.8.26.0094, julgado pela 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP em 28/11/2024, Relatora Desembargadora Maria do Carmo Honório; **destacamos**)

teriam sido ultrapassados mais de sete anos e quatro meses. E cogitando de suspensão dos prazos prescricionais durante a incapacidade absoluta do filho mais novo do falecido Celso (*vide RG de Henrique, fls. 448, nascido em 20/05/1999*), após a morte do genitor, voltou o prazo a correr em 21/05/2015, ao encontro das regras dispostas nos artigos 3º, *caput*⁶, e 198, inciso I⁷, do Código Civil/2002, daí a alcançar o prazo decenal nos primeiros meses do ano de 2018, muito antes do julgamento do recurso de apelação nº 0007987-55.2014.8.26.0533 (*fls. 214/222*), sendo fato superveniente a influenciar no deslinde da ação, como regra do artigo 493, *caput*⁸, do Código de Processo Civil, e inexistindo óbice para a contagem de prazo no curso da ação, para efeitos da usucapião:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO. IMPLEMENTAÇÃO. CURSO DA DEMANDA. POSSIBILIDADE. FATO SUPERVENIENTE. ART. 462 DO CPC/1973. CONTESTAÇÃO. INTERRUÇÃO DA POSSE. INEXISTÊNCIA. ASSISTENTE SIMPLES. ART. 50 DO CPC/1973. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal (prazo para usucapir) previsto em lei é implementado no curso da demanda. 3. **A decisão deve refletir o estado de fato e de direito no momento de julgar a demanda, desde que guarde pertinência com a causa de pedir e com o pedido. Precedentes. 4. **O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015).** 5. **A contestação não tem a capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião.** 6. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente**

⁶ “Art. 3º São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesseis) anos. (...)”.

⁷ “Art. 198. Também não corre a prescrição: I - contra os incapazes de que trata o art. 3º; (...)”.

⁸ “Art. 493. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão. (...)”.

poderia ocorrer na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo conseguisse reaver a posse para si. Precedentes. 7. Na hipótese, havendo o transcurso do lapso vintenário na data da prolação da sentença e sendo reconhecido pelo tribunal de origem que estão presentes todos os demais requisitos da usucapião, deve ser julgado procedente o pedido autoral. 8. O assistente simples recebe o processo no estado em que se encontra, não podendo requerer a produção de provas e a reabertura da fase instrutória nesta via recursal (art. 50 do CPC/1973). Precedente. 9. Recurso especial provido. (*Recurso Especial nº 1.361.226/MG, julgado pela Terceira Turma do STJ em 05/06/2018, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva; **destacamos***).

Assim, a declaração de nulidade da escritura pública e seu registro, mesmo que atos efetivados por meio de procuração já extinta pela morte de um dos outorgantes, não caberia à hipótese, a prevalecer a regra especial contida no artigo 214, §5º, da Lei de Registros Públicos, por conta da usucapião consumada, e nesse sentido é remansosa a jurisprudência junto ao Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO. PROCURAÇÃO. INCLUSÃO FRAUDULENTA DE PODERES PARA CESSÃO ONEROSA DE BEM IMÓVEL. NULIDADE DO ATO. OCORRÊNCIA. ARGUIÇÃO, COMO MATÉRIA DE DEFESA, DO IMPLEMENTO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA. POSSIBILIDADE. NULIDADE QUE NÃO ATINGE TERCEIRO DE BOA-FÉ. USUCAPIÃO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS DOS ARTS. 520, 551 e 552, DO CC/2016. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. **O STJ possui o entendimento de que a usucapião “(...) é o instrumento jurídico próprio para a erradicação do vício de inexistência do negócio jurídico” (REsp n. 1.106.809/RS, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/3/2015, DJe de 27/4/2015).** 3. **Caso concreto em que houve a cessão onerosa de bem imóvel por meio de****

⁹ “Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. (...) § 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel”.

procuração adulterada – com a inclusão fraudulenta de poderes para a realização do negócio –, gerando prejuízo aos herdeiros. 4. O § 5º do art. 214 da LRP expressamente dispõe que “(...) a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé”. 5. Usucapião que, como forma de aquisição originária de propriedade, não depende da procuração fraudulenta que amparou a cessão onerosa do bem, devendo ser analisados, no caso concreto, os requisitos dos arts. 520, 551 e 552, todos do CC/16 (vigente à época dos fatos), porquanto a usucapião foi invocada tempestivamente como matéria de defesa. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (Agravo Interno no Recurso Especial nº 1690979/SC, julgado pela Terceira Turma do STJ em 29/05/2023, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti; **destacamos);**

Por último, saliente-se que eventual declaração de nulidade da escritura pública e seu registro, por vício na representação, não elidiria os direitos dos adquirentes de boa-fé, em razão dos contratos preliminares perfeitos e acabados, os quais quitados desde o nascedouro, a preservar a posse da autora Isabel, sem prejuízo da possibilidade de obtenção da escritura definitiva pelos meios legais, se necessário fosse e como se disse, tudo a corroborar a solução que ora se adota, pela improcedência daquela ação declaratória cumulada com pedido de cancelamento de registro e imissão na posse do imóvel.

Ante todo o exposto, **(i) julga-se procedente a presente ação rescisória para desconstituir as decisões rescindendas e, consequentemente, (ii) julga-se improcedente a ação declaratória de nulidade de escritura pública e cancelamento do respectivo registro.**

Em condenação acessória, os corréus deverão arcar com as despesas processuais, como também devidos honorários sucumbenciais ao patrono da parte adversa, ora autora, fixados por equidade em R\$ 2.500,00, ressalvada a suspensão da exigibilidade dessas quantias enquanto perdurar a gratuidade processual.

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO
Relator