



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000321829

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013164-17.2022.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante CARLOS CÍCERO JOSÉ DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada DANIELA APARECIDA DE CARVALHO.

ACORDAM, em 16ª 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), SIMÕES DE VERGUEIRO E JAYME DE OLIVEIRA.

São Paulo, 31 de março de 2025

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Processo nº 1013164-17.2022.8.26.0625 - São Paulo

Apelante: Carlos Cícero José de Oliveira

Apelado: Daniela Aparecida de Carvalho

Foro de Taubaté

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **José Claudio Abrahão Rosa**

Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

Voto nº 188

APELAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECONVENÇÃO PARA OUTORGA DE ESCRITURA. Ação de reintegração que foi julgada procedente e reconvenção improcedente. Inconformismo do réu-reconvinte. Não cabimento. Contratos simulados, portanto, nulos. Posse precária, irregular e clandestina. Reintegração de posse em favor da autora. Diante da nulidade do contrato, não há qualquer direito de outorga de escritura. RECURSO DO RÉU A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Vistos.

A r. sentença de fls. 537/540, de relatório adotado, julgou procedente o pedido de reintegração de posse e improcedente a reconvenção, na ação reintegração de posse proposta por **DANIELA APARECIDA DE CARVALHO** contra **CARLOS CÍCERO JOSÉ DE OLIVEIRA**, nos seguintes termos:

“Julgo PROCEDENTE o pedido formulado na petição inicial e determino a expedição de mandado de reintegração de posse definitiva do imóvel objeto da lide em favor da autora. Condeno o réu ao pagamento das custas do processo e dos honorários de advogado da parte autora, que arbitro em 15% do valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil), ressalvada a gratuidade de justiça.

Julgo IMPROCEDENTE o pedido formulado na reconvenção e condeno o réu/reconvinte ao pagamento das despesas do processo e dos honorários do advogado da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autora/reconvinda, que arbitro em 10% do valor dado à reconvenção (art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil), ressalvada a gratuidade de justiça.”

Inconformado, apela réu-reconvinte, a fls. 570/578, alegando, em suma que, a autora vendeu o imóvel objeto da lide para o Sr. Celso Rodrigues Caracas. Em razão de cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade existente no contrato de compra e venda, havido entre Celso e a autora Daniela, Celso vendeu para Eduardo Donizete Kobayashi. Na sequência Eduardo vendeu para Alexandre Ferreira, que, por sua vez, vendeu o imóvel para o réu-apelante. Alega que o distrato entre Daniela e Celso foi apenas assinado em 23/08/2021, não poderia ter ocorrido diante da cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, assim, desistiu de um bem que não mais lhe pertencia, portanto o distrato é nulo. Portanto, diante da invalidade do distrato realizado entre a vendedora e autora Daniela e o comprador Celso, e diante da regularidade das compras e vendas sucessivas, não há que se falar em esbulho. Requer a improcedência do pedido de reintegração de posse e que seja julgado procedente o pedido reconvenicional para que a autora-reconvinda seja condenada a outorgar a escritura de compra e venda do imóvel objeto da lide.

Contrarrazões a fls. 601/608.

É o relatório.

Passo a votar.

O recurso não comporta provimento.

Analisando-se detidamente todos os documentos juntados, bem como os depoimentos prestados em audiência, é de fácil conclusão que todos os contratos firmados são nulos por simulação, a qual tiveram como mentor o Sr. Celso Roberto Caracas, que utilizou todos como laranja para desviar e esconder diversos imóveis e propriedades para fins variados.

Para melhor entendimento de toda a pendenga jurídica que recai sobre o imóvel objeto dos autos, necessário se faz organizar os fatos e documentos em suposta ordem cronológica.

A autora recebeu, em 2013, de herança da sua mãe o imóvel registrado na matrícula nº 25.954 (fls. 17/20), situado no endereço Rua Ângelo Valério, 182, Residencial Quiririm, Taubaté/SP, conforme se vê da Escritura Pública de Inventário e Adjudicação de Bens (fls. 11/15).

Em novembro de 2017, a autora adquiriu imóvel registrado sob a matrícula nº 40.190, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos, situado no endereço Alameda Warvey C. Weks, 333, Bairro Vista Verde, São José dos Campos – SP (fls. 346/349), no qual ajustou-se que pagar R\$ 172.000,00 para a vendedora e assumiria o financiamento da vendedora junto ao Santander.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em 01/12/2017, por meio de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel (fls. 21/22), prometeu este imóvel a venda para Celso Roberto Caracas, com quem tinha envolvimento afetivo ente janeiro de 2011 e outubro de 2020.

Posteriormente, em 15/05/2018, a autora Daniela e o Sr. Celso fizeram um estranho documento, denominado “Declaração de Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel” (fls. 366 e 369), pelo qual declaram que o imóvel adquirido em novembro de 2017, a princípio exclusivamente por Daniela (fls. 346/349), na realidade fora adquirido por Daniela e Celso, na proporção de 50% para cada.

Em 15/01/2021, o Sr. Celso vendeu a o imóvel objeto destes autos (casa situada à Rua Ângelo Valério, 182, Residencial Quiririm, Taubaté/SP) para o Sr. Eduardo Donizete Kobayashi (fls. 72/76). Todavia, estranhamente, consta dois reconhecimentos de firma do Sr. Eduardo no contrato. Um reconheceu por autenticidade, no dia 01/01/2021, o outro reconheceu por semelhança no dia 15/01/2021 (fls. 75).

Em 16/04/2021, a autora ajuizou Ação Indenizatória por Danos Materiais e Morais, em face de Celso Roberto Caracas. Dentre os danos materiais que afirma ter sofrido, diz que, em 2017, vendeu a sua casa no Quiririm (a que agora pede reintegração de posse), mas não recebeu nenhum centavo (fls. 295).

Em 18/05/2021, houve um Distrato da compra e venda realizada entre o Sr. Celso Roberto Caracas e o Sr. Eduardo Donizete Kobayashi (fls. 122/123). Registre-se que o reconhecimento de firma deste distrato foi realizado apenas em 12/11/2021.

Em 31/05/2021, o Sr. Eduardo Donizete Kobayashi vendeu o imóvel objeto destes autos (casa situada à Rua Ângelo Valério, 182, Residencial Quiririm, Taubaté/SP) para o Sr. Alexandre Ferreira (fls. 77/82).

Posteriormente, em 09/06/2021, houve um Distrato do Instrumento Particular de Compra e Venda (fls. 22/25), no qual se acordou que o Sr. Celso, promitente comprador, devolveria o imóvel situado no endereço Rua Ângelo Valério, 182, Residencial Quiririm, Taubaté-SP, para a autora, promitente vendedora.

Em 09/08/2021, o Sr. Alexandre Ferreira vendeu o imóvel objeto destes autos (casa situada à Rua Ângelo Valério, 182, Residencial Quiririm, Taubaté/SP) para o réu, Sr. Carlos Cicero José de Oliveira (fls. 833/84).

Tendo em vista que Sr. Celso não cumpriu com o determinado, houve, em 23/08/2021, um aditivo ao distrato (fls. 27/28), na qual o Sr. Celso se comprometia a entrar com ação de reintegração de posse para retomar o imóvel e repassá-lo, posteriormente, à autora. Enquanto não conseguisse, pagaria o aluguel da autora.

Em 20/01/2022, o Sr. Alexandre Ferreira deu recibo de quitação da compra do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

imóvel objeto destes autos para o réu Carlos Cícero José de Oliveira, todavia o reconhecimento da firma ocorreu apenas em 23/12/2022, alguns dias após o réu ter sido citado nesta ação (o que ocorreu em 30/10/2022 – fls. 58).

Em depoimento pessoal, a autora alega que, em conjunto com seu ex-companheiro Celso, adquiriu um imóvel em São José dos Campos. Combinou que daria a casa objeto destes autos como 50% do pagamento, ao passo que Celso arcaria com os valores restantes do financiamento da casa junto ao Banco. Assim, fez o contrato de compra e venda com o Sr. Celso e passou a casa objeto dos autos para ele. Em virtude da separação, a autora não queria ficar com a casa de São José, assim fez um contrato de distrato, no qual o Sr. Celso devolveria a casa de Taubaté (objeto destes autos) para a autora e ela devolveria 50% da casa de São José para o Sr. Celso. Como tinha gente na casa de Taubaté, o Sr. Celso disse à autora que ela poderia retornar a Taubaté que pagaria aluguel para ela até que ele conseguisse desocupar a casa.

Diz ainda, que, o Sr. Celso vendeu a casa para o Sr. Eduardo, porém não houve conclusão, tanto que houve um distrato. Quinze dias após esse distrato, o Sr. Eduardo vendeu a casa para Alexandre, que ficou poucos meses com a casa, que repassou para o réu Carlos. Relata, também, que nunca anuiu com qualquer venda.

Em depoimento pessoal, o réu alega comprou o imóvel do sr. Alexandre, em agosto de 2021. Pagou o imóvel dando um imóvel no valor de R\$ 150.000,00 e 15 parcelas mensais de R\$ 2.000,00. Aduz que consultou o registro imobiliário e viu que o imóvel estava registrado em nome da mãe da Daniela. Mas lhe foi apresentado todos os contratos de promessa de compra e venda até chegar no Sr. Alexandre. Por fim, relata que o imóvel nunca estava abandonado, mas em reforma.

A testemunha Robson diz que compareceu, entre julho ou agosto de 2021, ao imóvel objeto dos autos para verificar o estado da casa e descobriu que o réu Carlos estava alugando para uma empresa. O responsável enviou para a Daniela o contrato de aluguel, certo de que a casa estava locada pelo valor de R\$ 2.000,00 mensais. Também descobriu que houve as vendas sucessivas. Diz que o Celso vendeu para o Eduardo e que o Eduardo não honrou com os pagamentos, assim fizeram um distrato no dia 18/05/2021. Porém, no dia 31/05/2021 o sr. Eduardo vendeu a casa para o Alexandre. Nunca viu a casa abandonada. Após a saída da empresa, a casa foi alugada para um casal. Diz que avisou ao réu Carlos que ele havia caído em um golpe, porém este lhe disse que para não mais o procurar. Relata, ainda, que no final de 2023 começaram a serem feitas benfeitorias no imóvel.

A testemunha Alexandre diz que comprou a casa do Eduardo, por meio do sr. Gilberto. Diz que trabalha na rua e sempre viu a casa, assim foi procurar saber se estava a venda. Desta forma conheceu o Gilberto, que lhe apresentou o Eduardo. Foi lhe apresentado o contrato de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

compra e venda entre o sr. Celso e o Eduardo, que levou para um advogado de sua confiança que garantiu que não havia nada de errado com a casa, assim poderia adquiri-la. O advogado não lhe informou a necessidade de lavratura de escritura pública. Diz, também, que nunca tinha comprado imóvel antes. Três meses depois revendeu o imóvel para o réu Carlos. Comprou o imóvel pelo valor de R\$ 180.000,00, deu em pagamento um apartamento no valor de R\$ 70.000,00, um carro Pajero, um bote e parcelou o resto do valor. Esclarece que o apartamento que deu em pagamento não foi comprado por ele, era da sua família. Posteriormente vendeu o imóvel para o réu Carlos pelo mesmo valor (R\$ 180.000,00). Não sabe quais pesquisas o advogado que consultou realizou. Nunca teve contato com a autora Daniela.

Pois bem, apesar da aparência de legalidade de todos esses fatos, a legalidade não resiste a uma análise pormenorizada. Senão vejamos.

Conforme se vê do processo nº 1009821-94.2021.8.26.0577, que corre perante a 8ª Vara Cível de São José dos Campos (fls. 263/480), a autora teve um relacionamento amoroso com o Sr. Celso Roberto Caracas, que perdurou de março de 2011 até outubro de 2020. Durante este relacionamento, o Sr. Celso se casou e depois se divorciou com terceira pessoa.

Durante o relacionamento amoroso, para que a autora fosse residir na mesma cidade que ele, adquiriu um imóvel em São José dos Campos, situado à Alameda Warvey C. Weks, 333, Bairro Vista Verde, São José dos Campos – SP (fls. 346/349).

Tendo em vista que era casado, e tratando-se de imóvel onde moraria a autora, a aquisição foi feita no nome da autora Daniela. Todavia, forçoso reconhecer que a aquisição no nome da autora foi uma simulação, facilmente constatável quando se vê as cláusulas sobre o pagamento.

O pagamento dos R\$ 172.000,00 foi ajustado da seguinte forma: (fls. 347)

R\$ 110.000,00 representado por um apartamento de propriedade do Sr. Celso Roberto Caracas;

R\$ 25.000,00 representado por um veículo (provavelmente em nome do Sr. Celso);

R\$ 5.000,00 pagos de recursos próprios;

R\$ 20.000,00 a serem pagos quando da entrega da procuração;

R\$ 12.000,00 a serem pagos em 12 parcelas mensais de R\$ 12.000,00.

Tal dissimulação é confirmada em 15/05/2018, quando a autora Daniela e o Sr. Celso fizeram um estranho documento, denominado “Declaração de Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel” (fls. 366 e 369), pelo qual declaram que o imóvel adquirido em novembro de 2017, a princípio exclusivamente por Daniela (fls. 346/349), na realidade fora adquirido por Daniela e Celso, na proporção de 50% para cada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vê-se, portanto, que o real proprietário, dissimulado no contrato, era o Sr. Celso Roberto Caracas.

Já em 01/12/2017, por meio de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel (fls. 21/22), a autora Daniela prometeu o imóvel objeto da lide a venda para Celso Roberto Caracas. Conforme consta do documento, o valor ajustado era de R\$ 350.000,00, que seriam pagos na assinatura do contrato (Cláusula segunda – fls. 21).

Evidente que o pagamento nunca ocorreu, bem como a transferência da propriedade, pois ausente registro, certo de que se tratou de negócio coligado com o negócio de aquisição do imóvel em São José dos Campos, o qual, na realidade, nunca pertenceu à autora. Assim, quanto a este contrato, evidente a simulação.

Posteriormente, no final de 2020, é possível perceber que o relacionamento amoroso entre a autora Daniela e Celso terminou, certo de que a autora Daniela passou, então, a pedir a devolução de seus bens, conforme se vê dos e-mails de fls. 308/312, 342/345, 367/368.

Celso, golpista profissional, percebendo que a autora iria reclamar de volta o imóvel tomado por meio do contrato simulado, tratou de simular sucessivas vendas a verdadeiros “laranjas” a fim de se desvincular formalmente do imóvel e criar um falso “terceiro de boa-fé”.

Senão vejamos.

Em 15/01/2021, o Sr. Celso vendeu a o imóvel objeto destes autos (casa situada à Rua Ângelo Valério, 182, Residencial Quiririm, Taubaté/SP) para o Sr. Eduardo Donizete Kobayashi (fls. 72/76). Todavia, estranhamente, consta dois reconhecimentos de firma do Sr. Eduardo no contrato. Um reconheceu por autenticidade, no dia 01/01/2021, o outro reconheceu por semelhança no dia 15/01/2021 (fls. 75).

A forma de pagamento ajustada, foi a seguinte: R\$ 60.000,00 representados por um veículo (Ford Ranger) e o restante (R\$ 70.000,00) em dezoito parcelas de R\$ 5.000,00, sendo a primeira para 20/01/2021.

Em que pese o Sr. Eduardo tenha adquirido o imóvel, pouco tempo depois este foi repassado a Alexandre Silveira. Mais precisamente, em 31/05/2021. Alexandre, em seu depoimento como testemunha, disse que comprou a casa do Eduardo, por meio do sr. Gilberto. Todavia, o Sr. Gilberto era parceiro comercial do Sr. Celso. Ou seja, na realidade, era ainda o Sr. Celso quem estava anunciando e negociando o bem, tudo a evidenciar que o Sr. Eduardo era mero laranja, utilizado para desvincular formalmente o bem do nome do Sr. Celso.

De qualquer sorte, o próprio negócio feito entre Eduardo e Alexandre também é nulo, pois simulado.

Relatou a testemunha que procurou um advogado de sua confiança, Sr. Júlio, que lhe garantiu que o imóvel estava livre e desembaraçado de qualquer ônus, podendo adquiri-lo sem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

medo.

Conforme se vê do processo nº 1009821-94.2021.8.26.0577, que corre perante a 8ª Vara Cível de São José dos Campos (fls. 263/480), o advogado Júlio, na realidade, é o advogado de confiança do Sr. Celso, fato a revelar que quem ainda se portava como real proprietário era o Sr. Celso. Ademais, é evidente que nenhum advogado daria guarida para um negócio nestes moldes, mesmo porque não havia prova da quitação das 18 parcelas de R\$ 5.000,00, que só terminariam em 20/06/2022.

Ou seja, ainda que fosse legítimo o contrato firmado entre Sr. Celso e o Sr. Eduardo, é evidente que eventual adquirente do imóvel, no caso o Sr. Alexandre, exigiria, no mínimo, o termo de quitação deste contrato anterior, na medida em que o parcelamento de R\$ 5.000,00 ainda estava vigente em 31/05/2021.

Desta feita, diante das incongruências insuperáveis, de rigor reconhecer que este novo contrato foi apenas para trazer complexidade à eventual processo na tentativa de forjar um terceiro de boa-fé.

Por fim, de igual forma, o último contrato de compra e venda, este firmado entre Alexandre e o réu Carlos também é nulo, pois simulado.

Em seu depoimento, o Sr. Alexandre diz que trabalha na rua onde fica o imóvel e, por conta disso, despertou o interesse em adquiri-lo. Após finalmente conseguir adquirir o aparente sonhado imóvel, o revendeu, pelo mesmo preço que pagou, em menos de três meses.

Já o réu Carlos, disse, em depoimento pessoal, que comprou o imóvel do sr. Alexandre, em agosto de 2021. Pagou o imóvel dando um imóvel no valor de R\$ 150.000,00 e 15 parcelas mensais de R\$ 2.000,00.

Para comprovar a quitação, juntou um recibo datado de 20/01/2022, todavia o reconhecimento da firma ocorreu apenas em 23/12/2022, alguns dias após o réu ter sido citado nesta ação (o que ocorreu em 30/10/2022 – fls. 58).

Ademais, não juntou prova de que o imóvel que deu em pagamento foi efetivamente transferido para o Sr. Alexandre, nem o comprovante de pagamento das parcelas, que deveriam se findar apenas em novembro de 2022, mas aparentemente já estariam quitadas em janeiro de 2022.

Não bastasse essas incongruências, não consta do contrato de fls. 83/84 que o pagamento de R\$ 150.000,00 seria feito por meio da entrega de um imóvel. Consta que foi pago em dinheiro no ato da assinatura.

Desta feita, é forçoso concluir que, na realidade, o imóvel da autora Daniela Aparecida de Carvalho foi subtraído pelo Sr. Celso Roberto Caracas, em meio ao conturbado relacionamento que tiveram. Quando a autora finalmente terminou o relacionamento, percebendo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

o Sr. Celso que não teria mais volta, passou a simular diversos contratos com a finalidade de concluir essa subtração, tentando forjar um terceiro de boa-fé, a fim de tornar a subtração irreversível.

Desta feita, diante da posse precária, irregular e clandestina do réu, decorrente de contrato simulado, evidente o esbulho da posse da autora. Assim, de rigor determinar a reintegração de posse em favor da autora.

Por fim, diante da simulação e nulidade de todos os contratos, evidente que não há que se falar em outorga de escritura, razão pela qual era de rigor a improcedência do pedido de outorga de escritura.

Quanto à honorária recursal, sob Tema Repetitivo 1059 (REsp 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.864.633/RS), julgado em 09/11/2023, formou-se a seguinte tese jurídica de eficácia vinculante: "A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação"; no caso, majoro os honorários advocatícios devido ao patrono da autora-reconvinda/apelada para 20% do valor atualizado da causa principal e para 15% do valor dado à reconvenção.

Por todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI
Relator