



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331963

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001777-45.2023.8.26.0180, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, em que é apelante ARILDO BARBOSA, é apelado GIVANILDO LUMINATO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1001777-45.2023.8.26.0180

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelante ARILDO BARBOSA, é apelado GIVANILDO LUMINATO DA SILVA

Foro/Vara de origem: Foro de Espírito Santo do Pinhal - 1ª Vara

Nº do processo na origem: 1001777-45.2023.8.26.0180

Voto nº: 1001777-45

"APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PARTE DO LOTE ALIENADA A TERCEIRO ANTERIORMENTE AO NEGÓCIO CELEBRADO ENTRE AS PARTES – AÇÃO DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO CC. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA E RESTITUIÇÃO DE VALORES - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL PARA ANULAR O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E CONDENAR OS RÉUS SOLIDARIAMENTE A RESTITUÍREM AO AUTOR, O VALOR DE R\$ 85.000,00 - VENDA EM DUPLICIDADE DO BEM EVIDENCIADA. Contrato bilateral no qual a parte ré tinha obrigação de outorgar a escritura, a qual não se mostra possível pela venda em duplicidade do bem. Alienação de parte do lote a terceiro. Responsabilidade do vendedor configurada, em razão da impossibilidade do autor assumir a propriedade do imóvel. Venda a “*non domino*”. Nulidade reconhecida. Retorno das partes ao estado anterior à contratação. Restituição integral dos valores despendidos pelo comprador.
RECURSO DESPROVIDO.”

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 174/178, que julgou procedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

“JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para anular o compromisso de compra e venda firmado entre Arildo e Givanildo, bem como para condenar os requeridos de forma solidária a restituírem ao autor o valor de R\$85.000,00, corrigido

monetariamente segundo a tabela prática do TJ/SP, desde a data do respectivo pagamento/entrega dos veículos, com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês contados da citação. Em virtude das alterações nos textos dos artigos 389 e 406 do Código Civil, a partir da vigência da Lei nº 14.905/24, em 28/08/2024, deverá incidir juros de mora pela taxa referencial “Selic”, deduzido o índice de atualização monetária (IPCA).

Modifico a tutela de urgência para manter a constrição somente sobre o automóvel, considerando que o desbloqueio da motocicleta foi determinado em virtude de outra ação.

Em razão da sucumbência, CONDENO os requeridos de forma solidária ao pagamento das custas e demais despesas processuais, bem como dos honorários de sucumbência no percentual de 10% sobre o valor atualizado da condenação, atentando-se à gratuidade deferida ao correu Arildo.”

Inconformada, a parte apelante argumenta que não há, nos autos, elementos probatórios idôneos que demonstrem a existência de conluio ou má-fé de sua parte e que deve prevalecer a presunção de boa-fé, sendo afastada a imputação de responsabilidade solidária. O apelante sustenta, ainda, que a ausência de registro dos contratos apresentados pelo apelado e terceiros compromete a alegada pretensão inicial e que o ônus de comprovar a existência de vício na titularidade do imóvel recai sobre o apelado. Pede a inversão do julgado, com a improcedência dos pedidos e, em caráter subsidiário, que sua obrigação seja limitada ao valor efetivamente recebido na transação.

Recurso tempestivo e com contrarrazões.

Preparo recursal dispensado, em razão do deferimento do benefício da justiça gratuita à parte apelante.

É o relatório.

Passo ao voto.

É caso de manter a r. sentença recorrida, pelos seus próprios fundamentos.

No caso presente, é incontroverso que o mesmo lote vendido ao apelado havia sido alienado a terceiro, caracterizando a duplicidade de alienação.

Destarte, acertada a r. sentença ao reconhecer a resolução do contrato por fato imputável ao vendedor do imóvel, visto que o apelante não comprovou o pagamento do valor do bem, o que afasta a presunção de boa-fé alegada por este.

Ademais, evidenciada a ilicitude da venda do lote, visto que o vendedor não era proprietário da integralidade do bem, conforme destacado acima, de rigor a nulidade do negócio jurídico.

O C. S.T.J. assim já decidiu, em casos semelhantes, pela nulidade absoluta:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VENDA A NON DOMINO. BOA-FÉ DE TERCEIRO. IRRELEVÂNCIA. MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 568 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. [...] 2. É firme a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, na venda a non domino, é irrelevante a boa-fé do adquirente, pois a propriedade transferida por quem não é dono não produz nenhum efeito. Precedentes. 3. Na hipótese, os magistrados da instância ordinária decidiram em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ. 4. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp 1785665/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/08/2019, DJe 14/08/2019.).

Nesse sentido, também já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"Anulação de ato jurídico. Compromisso de compra e venda de imóvel urbano. Promitente vendedor não era titular de 'non domínio' caracterizada. Ato nulo configurado. Restituição integral dos valores pagos apta a sobressair. Retorno das partes ao 'statu quo' primitivo. Pretensão de inclusão de outros corréus sem suporte, pois nada consta de que tivessem participado do ato. Instrumento que materializou a relação negocial e depósitos bancários envolvem exclusivamente o autor e o corréu promitente vendedor. Danos morais não caracterizados. Questão estritamente de direito patrimonial. Comodismo do apelante ao deixar de observar as cautelas necessárias não dá suporte para a pretensa verba reparatória. Apelo desprovido."

(Apelação nº 0047263-71.2013.8.26.0002, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j.Julgamento:08.06.2017)

Compra e venda de imóvel - Ação de rescisão contratual c.c.indenizatória Procedência em parte - Inconformismo dos contratantes - Réu que alienou imóvel que não lhe pertencia - Descabimento de invocar a própria torpeza - Venda a non domino bem reconhecida - Nulidade do negócio jurídico - Retorno das partes ao status quo ante - Multa contratual descabida - Dano moral e litigância de má-fé não caracterizados - Ônus da sucumbência que devem ser repartidos - Sentença reformada apenas nessa parte - Apelo do réu desprovido e, provido em parte, o do autor." (TJ/SP0026975-47.2012.8.26.0161 Apelação; Relator(a): Grava Brazil; Comarca: Diadema; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/07/2016; Data de registro: 15/07/2016)

Portanto, diante do conjunto probatório carreado aos autos, é forçoso concluir que o apelado realizou compra a '*non domino*', e, por isso, o negócio é ineficaz, acarretando sua nulidade absoluta, devendo as partes retornarem ao estado anterior ao negócio, o que implica restituição de valores pagos e/ou devolução de bens recebidos.

Por isso, é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os ***honorários advocatícios de sucumbência*** devidos pela parte recorrida para ***15% do valor atualizado da condenação***, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator