



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336359

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1077094-98.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RENATO SILVEIRA DA MOTTA, é apelado MARCO ANTONIO NAVARRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1077094-98.2023.8.26.0002
Parte Apelante: RENATO SILVEIRA DA MOTTA
Parte Apelada: MARCO ANTONIO NAVARRO
Comarca: REGIONAL DE SANTO AMARO
Voto nº 00988

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO
DECLARATÓRIA DE NULIDADE –
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA –
FRAUDE – REGISTRO PÚBLICO –**
*Pretensão da parte autora de declarar a
nulidade do compromisso de compra e venda e
o cancelamento do registro da alienação na
matrícula nº 118.741 do 11º Cartório de
Registro de Imóveis de São Paulo – Sentença
que extinguiu o feito sem resolução de mérito,
nos termos do art. 485, inc. VI, do Código de
Processo Civil diante do reconhecimento da
ilegitimidade passiva do réu – Irresignação
que comporta provimento – Negócio Jurídico
de compra e venda entabulado mediante fraude
– Assinatura fraudulenta do autor e do
requerido – Nulidade do compromisso de
compra e venda e consequente cancelamento
do registro imobiliário dele derivado –
Incabível a condenação em honorários de
sucumbência diante da ausência de pretensão
resistida da parte requerida – Cada parte
arcará com as custas e despesas processuais
que deu causa – Sentença reformada para total
procedência da ação – **RECURSO PROVIDO.***

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto
por RENATO SILVEIRA DA MOTTA contra a r. sentença proferida às
fls. 141/143, cujo relatório ora se adota, que julgou extinto o processo

sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, inc. VI, do Código de Processo Civil, ante o reconhecimento da ilegitimidade passiva *ad causam* da parte requerida.

Inconformada, recorre RENATO SILVEIRA DA MOTTA sustentando, em breve síntese, que não se trata de um caso de homônimo ao verdadeiro falsário, mas sim de fraude utilizando-se dos documentos do apelado. Afirma que o apelado é vítima de fraude em seus documentos desde o ano de 2016. Defende que não é caso de homônimo, pois o nome e o CPF são os mesmos, em que pese haja divergência de RG. Cita precedentes de outros feitos envolvendo fraude imobiliária com a utilização do nome e documentos do apelado. Assevera, portanto, que restou comprovada a fraude, notadamente em razão da falsificação da sua assinatura no contrato de compra e venda, sendo o caso de declarar a nulidade do instrumento contratual. Pugna pela readequação da verba honorária de sucumbência e das custas e despesas processuais para que recaia sobre quem as deu causa. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar a r. sentença e reconhecer a fraude com a consequente declaração de nulidade e cancelamento do registro público na matrícula do imóvel.

Recurso tempestivo, devidamente preparado e processado sem a resposta da parte adversa que devidamente intimada deixou transcorrer *in albis* o prazo para oferecimento de contrarrazões, como se observa às fls. 170.

Superado o prazo estabelecido pela Resolução nº

772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal comporta provimento para afastar o decreto de extinção e, adentrando ao mérito, julgar procedente a ação.

Cuida-se de ação declaratória de nulidade de compra e venda c/c cancelamento de registro público ajuizada por RENATO SILVEIRA DA MOTTA em face de MARCO ANTONIO NAVARRO, alegando ter sido vítima de fraude, pois o seu imóvel, registrado sob a matrícula nº 118.741 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo estava sendo anunciado a venda para terceiros.

Afirma que ao consultar a matrícula do imóvel observou que havia registro de compromisso de compra e venda pactuado em 2021, no valor de R\$ 65.000,00, adquirido pelo Réu Marco Antônio Navarro, apesar de jamais ter alienado o imóvel para terceiros.

Na contestação de fls. 84/91 o requerido alegou ilegitimidade passiva ao informar que também foi vítima da fraude, uma vez que o número do Registro Geral (RG) constante do instrumento particular não condizia com o verdadeiro, como também havia divergência de assinaturas.

Ademais, o requerido informou outros processos movidos em seu desfavor tendo como objeto suposto contrato de compra e venda de imóvel, a saber, 1114144-05.2016.8.26.0100. Somam-se a estes processos outros feitos de igual natureza figurando o requerido no polo passivo, são eles: 1009009-05.2019.8.26.0001 e 1022683-47.2019.8.26.0002.

Nessa senda, apesar de não ter sido efetivamente a parte requerida a responsável pela fraude, haja vista tudo indicar ser também uma vítima do engodo fraudulento, não há como reconhecer a sua ilegitimidade passiva *ad causam*.

Isso porque, é flagrante a constatação de que os dados e documentos do réu foram utilizados de forma espúria pelo fraudador, uma vez que o número de RG que lhe foi atribuído não consta da base de dados correspondente ao nome, conforme documento de fls. 116.

Diante de todo esse contexto fático e probatório, não há como perder de vista que restou comprovada a fraude no instrumento particular de compra e venda levado à registro na matrícula do imóvel, sendo de rigor a declaração de sua nulidade e a determinação de cancelamento do registro público “R2” na matrícula número 118.741 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Nesse sentido:

Apelação cível – Nulidade de compromisso de compra e venda e registro no CRI – Procedência – Inconformismo da corré – Decadência que não ocorreu – Declaração de nulidade que não se sujeita ao prazo - Imóvel vendido em duplicidade – Primeira venda quitada - Segunda venda que se deu pelos procuradores da construtora para empresa apelante a eles ligada (indala) – Construtora que reconheceu a fraude e buscou a revogação da procuração – Venda que ocorreu sem demonstração de pagamento do preço - Autor que está na posse do imóvel há desde 2009, quitando o valor em 2012 – Apelante que efetuou a compra em 2016, nunca pagando os impostos e taxas condominiais, nem se insurgindo com a ocupação – Má fé caracterizada - Correta a declaração de nulidade da escritura de compra e venda entre Construtora e Indala e posteriores, inclusive com o cancelamento do registro - Anulação do registro junto ao CRI que encontra amparo no art. 1.247, do CC já que o teor do registro não exprime a verdade – Sentença mantida – Recurso desprovido.

(TJSP; **Apelação** **Cível**
1080751-79.2022.8.26.0100; Relator (a): Silvério da
Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito
Privado; Foro Central Cível - 36ª Vara Cível; Data
do Julgamento: 21/08/2024; Data de Registro:
26/08/2024).

Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico – Compromisso de compra e venda de imóvel – Alegação de fraude do procurador que efetuou o negócio – Venda do imóvel por preço vil – Ausência de comprovação de recebimento do preço – Cerceamento de defesa não configurado – Alegação de boa-fé e inexistência de vício capaz de anular o negócio entre os corréus – Descabimento – Elementos que apontam a má-fé dos requeridos na realização do negócio jurídico - Simulação

evidenciada - Cancelamento da inscrição da escritura de venda e compra do imóvel no registro imobiliário - Recurso não provido - Sentença mantida neste tópico - Recurso do requerido não provido. Recurso adesivo - Honorários sucumbenciais - Arbitramento por equidade - Impossibilidade - inviável a aplicação do Artigo 85, § 8º, do CPC - Tema 1076 do Superior Tribunal de Justiça - Fixação de honorários advocatícios, sob responsabilidade da parte requerida, em 10% do valor atualizado da causa - Recurso adesivo provido. Nega-se provimento ao recurso de apelo e dá-se provimento ao recurso adesivo.

(TJSP; Apelação Cível
1002113-11.2017.8.26.0099; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2022; Data de Registro: 07/10/2022).

DIREITO CIVIL. REGISTRO PÚBLICO. DECLARATÓRIA DE FALSIDADE. CERTIDÃO DE ESCRITURA PÚBLICA. Empresa autora narrando ter adquirido um imóvel, descrito na inicial, situado no bairro Vila Ema, nesta Capital. Descoberta indicando que a matrícula apresentava os corréus pessoas físicas (Alfredo e Elenice) como proprietários e não a empresa autora. Alegação de que, por meio de certidão falsa, do ano de 1997, os aludidos corréus teriam registrado a compra e venda como se feita em nome próprio, na posição de compradores, junto ao Registro de Imóveis. Sentença que, ao julgar procedentes os pedidos deduzidos em face dos corréus pessoas físicas (Alfredo e Elenice) declara a nulidade da Certidão de fls. 20/22, anulando-se, mais, o registro R2 da matrícula 141.773 do 6º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital, ordenando-se o bloqueio de matrícula. Pedidos veiculados em face dos corréus serventuários (Oficial do 6º. CRI e Oficial do 26º.

Tabelionato de Notas, ambos, da Capital) tidos como improcedentes. Recurso de Apelação dos corréus pessoas físicas. Preliminares recursais. Litisconsórcio Passivo. Descabimento. Desnecessidade de participação obrigatória dos pretéritos vendedores do imóvel. Negócio jurídico pretérito referido pelos ora apelantes não estava em debate nos autos, não buscando a empresa apelada ver atingido o negócio celebrado entre ela os terceiros antigos proprietários. Não caracterizada, portanto, hipótese de litisconsórcio. Prescrição/Decadência. Não consumação. Contexto no qual se perseguia o cancelamento de registro realizado com base em Certidão falsa, vale dizer, Certidão que atestara a realização de negócio não realizado. Em verdade se estava diante de negócio que não poderia surtir efeito algum. Em consequência, negócio inexistente que era, aquele declinado na exordial não se sujeitava a prazo decadencial ou prescricional, porque simplesmente não ingressava de maneira regular no mundo jurídico. Mérito recursal. Insurgência que se revela infundada. Independentemente da exibição daquilo que se rotulava como documentos novos por parte dos apelantes, mostrou-se ser falsa a Certidão de Escritura Pública apresentada para possibilitar o registro de propriedade do imóvel em nome dos corréus. Declarações prestadas pelo Oficial do 26º. Tabelionato de Notas (fls. 142/142) claramente indicavam que a Certidão controversa merecia ser nulificada, nada se provando, de concreto, como competia aos corréus, a respeito da propalada ciência ou eventual dolo de aproveitamento da pessoa de Giancarlo Durazzo a respeito da fraude. Eventuais pendências internas e possivelmente regressivas (no âmbito empresarial ou mesmo no âmbito familiar) não infirmavam a falsidade da Certidão controversa, acertando a sentença ao declarar a nulidade (fls. 20/22) anulando-se o registro R2 da matrícula imobiliária no. 141.773 do 6ª. Cartório de Imóveis da Capital,

tal qual fora postulado na exordial. Recurso de Apelação dos corréus pessoas físicas (Alfredo e Elenice), portanto, não provido.

(TJSP; Apelação Cível 0102623-27.2009.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Bucci; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2017; Data de Registro: 12/02/2017).

Por tais fundamentos, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, para reformar a r. sentença e declarar a nulidade do instrumento particular de compromisso de venda e compra representado às fls. 19/25 e, por consequência, determinar a expedição de mandado para o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo para o cancelamento do registro “R2” na matrícula nº 118.741.

Em razão do provimento do recurso de apelação, é o caso de readequar as verbas de sucumbência. De início, mostra-se incabível a condenação do requerido em honorários de sucumbência, seja por ser também vítima de fraude, seja por não oferecer pretensão resistida. Ademais, cada parte arcará com as custas e despesas que deu causa, respeitada a gratuidade da justiça deferida em favor da parte requerida.

Por fim, officie-se ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, para cumprimento da decisão com o cancelamento do registro na matrícula do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator