



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342036

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000380-78.2018.8.26.0453, da Comarca de Pirajuí, em que são apelantes MARIA INÊZ SOCORRO DE LIMA DUÓ e CARLOS ROBERTO DUO, são apelados JAIRO BERTOLDI (ESPÓLIO) e DULCE MARIA BERTOLDI LOUREIRO (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



VOTO Nº: 40925

APELAÇÃO Nº: 1000380-78.2018.8.26.0100

COMARCA: FORO DE PIRAJUÍ

APELANTES: CARLOS ROBERTO DUO E OUTRO

APELADA: DULCE MARIA BERTOLDI LOUREIRO

APELADO: JAIRO BERTOLDI (ESPÓLIO)

INTERESSADO: VALDEMARO PEDROSA DE BRITO

FMS

Apelação cível. Ação declaratória de inexistência de negócio jurídico c.c. anulação de contrato particular, de escritura pública e de registros imobiliários e reintegração de posse. Sentença de procedência. Inconformismo. Não acolhimento. É pacífico o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça que, “na venda a *non domino*, a propriedade transferida não produz efeito algum, havendo uma nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente”. Diante da absoluta nulidade da venda a non domínio, os prejuízos sofridos pelos terceiros adquirentes, ora recorrentes deverão ser buscados na via própria. Serviço notarial e de registro exercido em caráter privado, mas que tem natureza de serviço público. As questões envolvendo a responsabilidade do Estado por eventuais danos a terceiros causados por ato de tabeliães e registradores oficiais no exercício da função deverá ser buscada em ação própria perante o juízo competente. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Carlos Roberto Duó e Maria Inez de Lima Duó em face da r. sentença de fls. 740/748 que julgou procedente a ação promovida pela parte autora Espólio de Jairo Bertoldi em face das partes rés 1) Valdemário Pedrosa de Brito, 2) Carlos Roberto Duó e sua Esposa Maria Inêz Socorro de Lima Duó, com resolução de mérito,

nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil, para: A) DECLARAR a nulidade absoluta do 'instrumento particular de confissão de dívida com garantia hipotecária', datado de 29.04.2011 (fls. 25/28), cessando todo e qualquer efeito jurídico decorrente do negócio jurídico desde a data da celebração para todos os fins; B) DECLARAR a nulidade absoluta da escritura pública de dação em pagamento lavrada no Livro 3713, páginas 191/193, do 26º Tabelionato de Notas de São Paulo, lavrada em 28.08.2017 (fls. 30/33), cessando todo e qualquer efeito jurídico decorrente do negócio jurídico desde a data da celebração para todos os fins; C) DECLARAR a nulidade absoluta dos registros de propriedade nº 07 e 08 da Matrícula nº 22774 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cessando todo e qualquer efeito jurídico dos referidos registros desde a sua lavratura para todos os fins.

Sustentam, em síntese, que são vítimas de todo o ocorrido, realçando que adquiriram o imóvel dentro dos estreitos limites legais. Alegam que o espólio quando instituiu a presente lide já não era proprietário de 100% do imóvel matriculado sob o nº 22.774, realçando que, ainda em vida, Jairo Bertoldi perdeu 1/3 da propriedade de referido imóvel, em razão de dívidas ao Sr. Francisco Faria. Aduzem que foi lavrada uma Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada pelo 26º. Tabelionato de Notas da Capital na data de 28 de agosto de 2017, inclusive posteriormente com o REGISTRO da matrícula do imóvel em seus nomes, cuja escritura pública foi declarada falsa pela r. sentença. Argumentam que foi declarada a falsidade de um documento, e a sentença remete-os a procurar seus direitos perante os referidos cartórios, ou mesmo contra o Estado de São Paulo, mesmo tendo ciência que tanto o 26º. Tabelionato de títulos e o 5º. Cartório de Registros

Públicos estão sob a fiscalização direta do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Afirmam que foram declarados nulos o instrumento de confissão de dívida e a escritura pública de dação em pagamento, por motivo de FALSIDADE, sem qualquer tipo de apontamento do que efetivamente consistiu essa falsidade, e onde foi que os cartórios envolvidos no caso, erraram ou contribuíram para que essa tal falsidade pudesse efetivamente ser levado a efeito. Argumentam que, se o delegado de notas, ou seu preposto, exigiu toda a documentação necessária para a lavratura dos atos acima, não podem arcarem com todo o prejuízo. Ao cabo, requer que o instrumento de confissão de dívida e a escritura pública de dação em pagamento que foram declaradas nulas, permaneçam hígidas, permanecendo na posse e propriedade do imóvel de matrícula no 22.774 registrado no 5º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Por eventualidade, requer todos os benefícios da assistência judiciária gratuita (fls. 782/789).

Contrarrazões apresentadas às fls. 794-810.

Parecer da Procuradoria Geral de Justiça pelo não provimento do recurso (fls. 824/829).

É o relatório.

Trata-se de Ação Declaratória de Inexistência de Negócio Jurídico e Constituição de Anulação de contrato particular, escritura pública e registro imobiliário c/c pedido de reintegração de posse promovida pela parte autora Espólio de Jairo Bertoldi em face das partes rés 1) Valdemário Pedrosa de Brito, 2) Carlos Roberto Duó e sua Esposa Maria Inêz Socorro de Lima Duó, ajuizada em 28.02.2018.

A r. sentença julgou procedente a ação com fundamento no laudo pericial produzido nos autos que demonstrou a presença de inequívoca fraude e pelo fato do

falecimento/hospitalização do de cujus antes da lavratura pela qual se fez a transmissão da propriedade aos corréus Carlos Roberto e Maria.

O MM. Juiz entendeu que “havendo lesão patrimonial tanto ao proprietário legítimo registrado no CRI e ao terceiro adquirente de boa-fé, a jurisprudência pende em favor do primeiro em razão da absoluta nulidade da venda a non domino, que não pode macular a segurança jurídica do registro público. Todavia, evidentemente, o terceiro adquirente de boa-fé poderá buscar reparação dos seus danos, seja contra o tabelião que lavrou a escritura com a falsidade ideológica ou mesmo contra o Estado de São Paulo como ente delegante da atividade notarial, a qual contribuiu para a lesão do terceiro adquirente. Tal discussão, contudo, deverá se dar em ação própria”.

E, com razão.

É pacífico o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça que, “na venda a non domino, a propriedade transferida não produz efeito algum, havendo uma nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente” (Nesse sentido: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.897.620/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 16/5/2024.)

Diante da absoluta nulidade da venda a non domínio, os prejuízos sofridos pelos terceiros adquirentes, ora recorrentes deverão ser buscados na via própria.

No caso, trata-se de serviço notarial e de registro exercido em caráter privado, mas que tem natureza de serviço público.

As questões envolvendo a responsabilidade do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Estado por eventuais danos a terceiros causados por ato de tabeliães e registradores oficiais no exercício da função deverá ser buscada em ação própria perante o juízo competente.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso.**

Em razão da sucumbência em sede recursal, majoro os honorários do patrono da parte autora para 12% do valor atualizado da ação, observada a justiça gratuita concedida por esta Relatoria aos ora recorrentes.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator