



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348627

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013173-51.2018.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante ELAINE CRISTINA DOS SANTOS BRANDÃO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PAU BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, REGINALDO RODRIGUES e MANOEL RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1013173-51.2018.8.26.0032

APELANTE: ELAINE CRISTINA DOS SANTOS BRANDÃO

APELADOS: PAU BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, REGINALDO RODRIGUES E MANOEL RODRIGUES

COMARCA: ARAÇATUBA

VOTO Nº 32931

Ação de nulidade de contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com indenização por danos materiais e morais – Procedência parcial em primeira instância – Transferência fraudulenta da propriedade comum pelo ex-cônjuge ao seu genitor, violando a meação da parte autora – Ausência de responsabilidade solidária da antiga proprietária do imóvel – Inocorrência da acenada atuação concorrente para a fraude e os danos experimentados pela autora – Ausência de registro da partilha na matrícula do imóvel para ciência de terceiros – Reparação indevida pela corré – Manutenção da disciplina da sucumbência – Sentença mantida – Recurso não provido.

Apelação manejada contra sentença que julgou procedente, em parte, a ação de nulidade de contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com indenização por danos materiais e morais, (i) declarando a nulidade do registro de compra e venda de número 02, datado de 01.09.2008, constante da matrícula de nº 60.258 do CRI local, devendo constar em seu lugar que o imóvel foi vendido para Elaine Cristina dos Santos Brandão e Reginaldo Rodrigues, na proporção de 50% e (ii) condenando os réus Reginaldo e Manoel ao pagamento, a título de indenização por danos materiais, de todo aluguel despendido pela autora nos últimos 05 (cinco) anos que antecederam à propositura da ação, bem como ao pagamento, cada um, de R\$ 5.000,00 em razão dos danos extrapatrimoniais, impondo aos réus Reginaldo e Manoel o pagamento das despesas processuais e fixando os honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da condenação, objetivando, em síntese, o reexame e a modificação do julgado com fundamento, em resumo, na responsabilidade da corré Pau Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA pelos danos materiais e morais sofridos pela autora.

Tempestiva, isenta de preparo e respondida.

Na hipótese, o litígio envolveu a nulidade da venda e compra do imóvel objeto da matrícula de n.º 60.258 do CRI de Araçatuba/SP, objeto de acordo de divórcio celebrado entre os litigantes, cujo teor estabeleceu a partilha igualitária do bem, homologado em juízo e transitado em julgado, mormente a transferência fraudulenta da totalidade da propriedade pelo ex-cônjuge Reginaldo ao seu genitor Manoel, violando a meação da parte autora e ensejando prejuízos materiais e morais, sendo incontroversa a ocorrência do ato ilícito por parte dos corréus, vedada a reanálise da matéria diante da ausência de impugnação recursal pelos vencidos, limitando-se a questão dos autos à responsabilidade solidária da antiga proprietária do imóvel.

E, na espécie, inconsistente o recurso na medida em que não se cogitou a responsabilidade do antigo proprietário do imóvel perante o evento fraudulento realizado pelos corréus Reginaldo e Manoel, mormente considerando que o conjunto probatório dos autos não foi capaz de demonstrar eventual participação da apelada para a superveniência da violação da meação da autora, tendo em vista que o compromisso de compra e venda do lote originalmente celebrado contou como adquirente, apenas e tão somente, o corréu Reginaldo, não havendo indicativos da existência do casamento e a posterior separação judicial à época da transferência com corréu Manuel, donde a inocorrência da acenada atuação concorrente da apelada para os danos experimentados.

Sobretudo diante da inércia da apelante em providenciar a transferência da propriedade do bem desde a homologação do acordo de separação judicial, ou, pelo menos, em dar publicidade ao aludido acordo por meio do registro de sua existência na matrícula do imóvel, de modo que a desídia deu ensejo à superveniência da transferência irregular da propriedade, daí não se cogitou da atribuição de qualquer responsabilidade à corré Pau Brasil, incabível a condenação ao pagamento de indenização sofrida pela autora, ficando mantida a conclusão adotada na sentença. Foi o bastante.

Por conseguinte, mantida a sentença e a disciplina da sucumbência arbitrada pelo juízo singular, sem modificação dos honorários advocatícios na etapa recursal, visto que o recurso foi apresentado pelo vencedor da demanda.

Do exposto, pelo meu voto, nego provimento.

CÉSAR PEIXOTO

Relator