



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358908

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046310-88.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante THAMIRYS PACIFICO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LAIS GABRIELE DA CONCEIÇÃO GUIMARÃES SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), WALTER FONSECA E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1046310-88.2022.8.26.0224

Apelante: THAMIRYS PACIFICO DA SILVA

Apelado: LAIS GABRIELE DA CONCEIÇÃO GUIMARÃES SOUZA

Origem: GUARULHOS – 1ª Vara Cível

Juíza: Máriam Joaquim

Voto nº 4.666

Valor da causa: R\$ 77.407,70

Ajuizamento: 20/9/2022

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. **Recurso da autora.** Ré amparada por compromisso de compra e venda. Alegação da autora de nulidade por fraude cometida por imobiliária à qual confiou administração para locação. Recebimento inicial de aluguéis. Mera ação de reintegração de posse. Descabimento. Necessidade de prévio desfazimento, por acordo ou decisão judicial, do negócio jurídico, aparentemente válido, que dá posse legítima à ré. Esbulho não caracterizado. Sentença de improcedência que não comporta reparo. Para ilustrar, ademais, quanto à retomada de imóvel dado validamente em locação, exige-se obrigatoriamente ação de despejo, não se prestando, a tanto, ação de reintegração de posse (art. 5º da Lei 8.245/91). **Recurso desprovido**, majorando-se a verba honorária a cargo da apelante.

Trata-se de apelação da autora contra a sentença a fls. 155/161, proferida em ação de reintegração de posse, que julgou a ação improcedente, condenando-a ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor atribuído à causa.

Fls. 164/172: Razões de apelação

A apelante alega que foi vítima de um golpe arquitetado por Arnon Vasques Faes, inscrito no CPF 383.500.438-73, junto com Laysla Moura Maurício,

inscrita no CPF 389.702.678-32, ambos representando a empresa de fachada Faes Consultoria em Negócios & Contratos (fls. 41-44). Alega que firmou um contrato de aluguel de seu apartamento, porém, a golpista Laysla com a participação de outros, utilizaram a parte destinada à assinatura do instrumento de locação, para firmar um outro instrumento particular, porém, de compra e venda, em que a apelada (Lais Gabrielle da Conceição Guimares) figurou como adquirente. Contudo, as partes dessa demanda não chegaram a se conhecer quando os instrumentos foram confeccionados, tampouco se viram para firmar as assinaturas que foram reconhecidas por semelhança pelos golpistas. Assim, a fraude em questão é latente, visto que a data de ambos os contratos é a mesma, não só isso, mas as folhas são as mesmas. A apelante apresentou toda a conversa que teve com os golpistas a fls. 30-33, onde comprova que seu apartamento estava alugado, assim recebeu apenas 4 meses de aluguel, e quando cessaram os pagamentos, foi que descobriu a fraude, após isso, a apelante registrou boletim de ocorrência (fls. 45-46). A apelada, a fls. 60/66, confessa que visualizou anúncio do apartamento da apelante à venda em rede social (Facebook), pelo anunciante (FAES CONSULTÓRIA EM NEGÓCIOS & CONTRATOS), e que o adquiriu de boa-fé, entretanto, sem apresentar qualquer certidão pertinente à aquisição de todo e qualquer imóvel. Apesar disso, o juízo julgou a ação improcedente, entretanto, a apelante apresentou a matrícula do imóvel, comprovando sua propriedade em conjunto com Jucelio Andrade da Silva. Além do contrato com a Caixa Econômica Federal (fls. 25-28), onde consta Jucelio Andrade da Silva como também alienante em conjunto com Thamirys Pacífico da Silva. Ademais, nos autos não há documento algum, procuração ou qualquer outro instrumento em que a apelante ou Jucelio Andrade da Silva autorize Faes Consultoria em Negócios & Contratos a receber valores em nome da apelante, assim como, a apelada não apresentou outro documento que comprove Faes Consultoria em Negócios & Contratos ser administradora do apartamento ou condomínio. Após a prolação da sentença, a apelante foi surpreendida com uma intimação, e descobriu mais um desdobramento da fraude que a apelante foi vítima. Isso porque, a apelante está sendo demandada por LAYSLA MOURA MAURÍCIO, mediante uma terceira pessoa. Os golpistas captam as vítimas da seguinte forma: colhem assinaturas de pessoas de bem, firmam procurações e outros instrumentos, e a partir daí, confeccionam dois instrumentos: sendo um de locação e

outro de compromisso de compra e venda. Assim, vendem o imóvel da vítima, que acredita que seu imóvel está locado, e quando descobrem a fraude, já se passaram alguns meses ou anos, pois nesse período, recebem determinada quantia, acreditando ser frutos locatícios, contudo, o golpe já está consumado, com o desaparecimento dos golpistas. Assim sendo, por se tratar de matéria de ordem pública, requer a manifestação do ilustre *parquet* para que emita parecer sobre a situação, uma vez que temos autoria e materialidade dos delitos, da mesma forma, passa-se a juntar documento pessoal de Laysla Moura Maurício; assim como de Arnon Vasques Faes, e da mesma forma requer investigação da participação do advogado Gilberto Faes Junior. Além disso, ressalta-se que a fraude em que é vítima é gritante, mas que por sorte, os fraudadores ignoram a obrigatoriedade da outorga uxória, assim sendo, o contrato apresentado pela parte contrária é totalmente nulo de pleno direito, isso porque Jucelio Andrade da Silva, que de fato é terceiro de boa-fé, e proprietário do bem em questão está sendo compelido na perda da posse e conseqüentemente da propriedade de seu bem. No caso, ignorada as exigências legais, o negócio realizado sem a outorga uxória, é anulável. Posto isso, requer o recebimento do recurso, para: intimação do ilustre representante do Ministério Público para apuração dos crimes de uso de documento falso, praticados por Laysla Moura Maurício, assim como de Arnon Vasques Faes; A expedição de ofício para a OAB para averiguar possível participação do advogado Gilberto Faes Junior no esquema dessas fraudes; a reforma da decisão recorrida, com a restituição da posse do apartamento da apelante, situado no Condomínio Parque Santa Mônica, Rua Fernando Luz, 290, bloco 17, apto 508 - Água Chata, Guarulhos - SP, 07251-365 em favor de THAMIRYS PACIFICO DA SILVA, real proprietária; Requer a condenação dos aluguéis em face da apelante, no valor de R\$ 17.850,00.

Fls. 193/197: Contrarrazões

A apelada alega que visualizou um anúncio de um apartamento no Facebook e iniciou as tratativas de negociação com a Faes Consultoria referente ao apartamento localizado na Rua Fernando Luz nº 290 – Bloco 17, APTO 508 – Água Chata – Guarulhos/SP CEP: 08191-350. O preço acordado foi de R\$ 45.000,00. Sendo pago da seguinte forma: 2 parcelas de R\$ 15.000,00 e 15 parcelas de R\$ 1.000,00, e assumir o restante das parcelas do financiamento com a Caixa Econômica

sob nº 535089-33CL3G. Todo pagamento foi feito em favor de Laysla Moura Maurício, sócia da Faes Consultoria que intermediou a compra, conforme fls. 80-142. Assim, a apelada cumpriu fielmente o contrato, sendo possuidora de boa-fé. A presente ação possessória se baseia no esbulho praticado pela apelada, por não ter pago o aluguel. Contudo, a apelada adquiriu o imóvel de boa-fé através de contrato de compra e venda, assinado e reconhecido firma pela apelante, tendo realizado o pagamento de R\$ 45.000,00 e assumido as parcelas vincendas do financiamento. Ademais, a apelante tinha conhecimento sim sobre o processo movido contra Laysla Moura nº 1027362-98.2022.8.26.0224 tramitando na 8ª Vara Civil de Guarulhos, posto que foi relatado na contestação apresentada pela apelada. Logo após a compra do imóvel, a apelada juntamente com seu cônjuge, realizaram benfeitorias necessárias e úteis no imóvel, posto que se encontrava em situação deplorável. Conforme fotos, notas fiscais e orçamentos anexos, o gasto da apelada foi em torno de R\$ 45.000,00. Posto isso, requer a manutenção da sentença. Sucessivamente, na hipótese de procedência dos pedidos, que sejam indenizados os apelados pelas obras e benfeitorias realizados no imóvel, além do direito de retenção até o efetivo pagamento.

Fls. 202/204: Manifestação da apelante

A apelante alega que teve acesso a uma reportagem exclusiva pela rede de televisão RECORD (portal R7), que embasa ainda mais seu pleito, pois contém informações da operação DOMUS (em latim), deflagrada pela policial civil de Guarulhos-SP, que em português significa (lar). A reportagem deflagrada demonstra de forma cabal o esquema da quadrilha, que envolvia imobiliária de faixada, falsos corretores e advogado. Posto isso, requer seja admitida a juntada da prova obtida tão somente nesse estágio do processo, para que possa servir no julgamento.

Fls. 210/211: Manifestação da apelada

Alega que a reportagem não traz qualquer fato ou informação que seja alusiva ao presente processo, ou seja, tal reportagem é fato totalmente alheio aos presentes autos, não servindo para provar nada, já que é uma reportagem que mostra informações aleatórias a demanda, não apresentando o nome da imobiliária, nome de corretores, nome de condomínios e endereços vítimas.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo a votar.

O recurso é tempestivo, isento de preparo (JG), a apelante tem legitimidade (autora), está caracterizado o interesse recursal (sentença de improcedência) e não se cogita de deficiência estrutural do recurso.

Cuida-se de ação de reintegração de posse, mas a autora argumenta que realizou, por intermédio da imobiliária que menciona, contrato de locação, recebendo inicialmente aluguéis, os quais, todavia, deixaram de ser pagos. Se a autora, pois, embasa-se nesse negócio jurídico, deve propor ação de despejo, nos termos do art. 5º da Lei n. 8.245/91. Portanto, a ação proposta, nessa perspectiva, não seria adequada à realização do direito da autora.

Contudo, ao mesmo tempo que formula esse argumento, esclarece também que foi vítima de fraude cometida pela referida imobiliária, dado que teria assinado compromisso de compra e venda do imóvel, justamente o negócio jurídico invocado pela ré. Por conseguinte, a ré, enquanto esse negócio jurídico não for desfeito, por acordo ou decisão judicial, tem posse legítima, não se configurando esbulho. Como se trata tão só de ação de reintegração de posse, agiu acertadamente a magistrado sentenciante, ao negar tutela possessória à autora.

Portanto, a sentença não comporta reparo.

Frise-se, por fim, que a reportagem à qual a autora se refere no curso do recurso não gera, de per si, desfazimento do negócio jurídico que confere posse legítima à ré, podendo servir de elemento de prova em ação própria.

Desse modo, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso**, majorando-se os honorários a cargo da apelante, fixados na sentença, de 10% do valor da causa, para 15%, nos termos do art. 85, § 11 do CPC, observada a gratuidade. Serão corrigidos pelo IPCA, desde o ajuizamento, até o trânsito em julgado, e, a partir do trânsito em julgado, aplicando-se a Selic cheia (juros + correção).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A propósito de juros e correção monetária, remete-se aos arts. 389 e 406 do Código Civil, com a redação dada pela Lei n. 14.905/2024; quanto aos juros, remete-se especialmente ao § 1º do art. 406.

JOSÉ WILSON GONÇALVES
RELATOR