



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372290

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001267-14.2021.8.26.0629, da Comarca de Tietê, em que é apelante HUGO CESAR SILVESTRE FRANCO, é apelado EDUARDO QUEIROZ SAN EMETERIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001267-14.2021.8.26.0629.

Apelante: **Hugo Cesar Silvestre Franco.**

Apelado: **Eduardo Queiroz San Emeterio.**

Comarca: Tietê - 2ª Vara.

Magistrado: **Ayanny Justino Costa.**

V O T O N° 13672

CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO COM INSTRUMENTO DE MANDATO FALSO. PROVA PERICIAL CONCLUSIVA. NULIDADE ABSOLUTA.

1. A prova pericial concluiu que a assinatura no instrumento de mandato não partiu do punho do autor, configurando vício insanável que compromete a validade do negócio jurídico.

2. A nulidade absoluta do negócio jurídico afasta a incidência dos prazos decadenciais previstos nos artigos 178 e 179 do Código Civil, uma vez que não se trata de anulabilidade, mas de nulidade que atinge interesses de ordem pública.

3. A denunciação da lide foi indeferida em r. decisão saneadora da qual não consta a interposição de recurso, daí ser o caso de reconhecimento da preclusão que, no entanto, não invalida o exercício do direito de regresso, conforme entendimento sedimentado no e. STJ

4. Recurso improvido.

1. Trata-se de ação anulatória que **EDUARDO QUEIROZ SAN EMETERIO** promove em face de **HUGO CESAR SILVESTRE FRANCO**, julgada procedente pela r. sentença de fls. 479/483, cujo relatório se adota, nos seguintes termos:

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES os pedidos e extingo o processo, com resolução do mérito, para RECONHECER A NULIDADE da Escritura Pública de Compra e Venda firmada perante o 1º Registro Civil e Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia/GO, registrado no livro 00442-N, folhas 136/139 (fls. 146/150), bem como do seu respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis de Tietê/SP junto à matrícula nº 20.650, assim como de todos os atos de transmissão

subsequentes, em decorrência do efeito ex tunc da nulidade. A presente sentença, juntamente com a certidão de trânsito em julgado, servirá como mandado, a ser encaminhado pela própria parte interessada ao cartório competente para as devidas retificações na matrícula do imóvel. Em razão da sucumbência, condeno a parte ré a pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios da parte autora, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC. Após o trânsito em julgado, pagas eventuais custas processuais em aberto, arquivem-se os autos, com baixas na distribuição e demais cautelas de praxe. P. I. C.

Apela o requerido, ao fundamento de que: a) a sentença é nula por ser prolatada antes de apreciado pedido de denunciação da lide, vez que a fraude apontada como causa de pedir da pretensão anulatória antecede sua aquisição; b) há litisconsórcio passivo necessário; c) prescrito o direito de ação, posto transcorrido integralmente prazo do art. 178, II, CC se considerada a data em que lavrada a escritura (14.03.2017); d) cabe chamamento a lide dos Cartórios envolvidos na fraude; e) o apelante agiu de boa-fé.

Processado o recurso com preparo (fls. 501/502, 521/522) e com contrarrazões (fls. 507/515).

É o relatório.

2. O autor alega ter sido surpreendido com a transferência de imóvel rural de sua propriedade, inteirando-se cuidar de uma sucessão de fraudes na lavratura de atos notariais que culminaram com a transcrição do domínio, daí o pedido de anulação.

Consta que o autor, por instrumento lavrado no 48º Subdistrito de Vila Novas Cachoeirinha, teria constituído Higor Miguel Costa (fls. 158) para a alienação do imóvel situado em Tietê/SP. Higor substabeleceu José da Silva Santos Junior que, por sua vez, negociou o

imóvel com **Hugo Cesar** Silvestre Franco em 19/07/2017, conforme escritura lavrada no 1º Registro Civil e Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia/GO (fls. 136/139 e 146/150).

O requerido, embora confirme ter adquirido o imóvel de Hugo Cesar (fls. 146/150), afirma que este teria adquirido os direitos de Jane Tabata de Carvalho Shibuya, sendo esta a pessoa que negociou com o autor.

Seja qual for a cadeia dominial relatada, por certo encontra-se permeada com vício insanável na origem, vez que o instrumento de mandato, conforme prova pericial (fls. 372, 391/393), contém assinatura que não partiu do punho do autor, titular do domínio, de modo que o desate da causa está centrado nos efeitos decorrentes de tais atos.

Embora o apelante tenha insinuado que o requerido vendeu o imóvel sobre o qual versa a lide, nada há nos autos sustentando a possibilidade de ter ele participado dos vícios que ensejaram a nulidade da escritura.

A denunciação da lide foi indeferida em r. decisão saneadora (fls. 192/192), da qual não consta a interposição de recurso, daí ser o caso de reconhecimento da preclusão que, no entanto, não invalida o exercício do direito de regresso, conforme entendimento sedimentado no e. STJ.¹ A propósito, a denunciação das lide não é admitida nas demandas em que inexistia pedido condenatório², sendo certo que *“a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a denunciação da lide somente se torna obrigatória quando a omissão da parte implicar perda do*

¹ STJ. 4ª Turma. REsp 1332112-GO, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 21/3/2013 (Info 519).

² STJ. 3ª Turma. REsp 1.763.709-RS, Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 25/4/2023 (Info 12 – Edição Extraordinária)

*seu direito de regresso”.*³

Inexiste, por outro lado, litisconsórcio passivo necessário, vez que ausente disposição legal nesse sentido, tampouco necessidade, para reconhecimento do vício, de integração de todos os agentes que participaram da cadeia dominial viciada (art. 114, CPC). Fernando da Fonseca Gajardoni, a respeito, leciona:

Duas são as situações que acarretam o litisconsórcio necessário: (i) previsão legal, e (ii) natureza da relação jurídica. Há litisconsórcio necessário quando houver previsão legal nesse sentido. Como exemplo, o art. 73, § 1.º, ao tratar do litisconsórcio entre cônjuges em ações reais imobiliárias (vide comentários a esse artigo). Também há litisconsórcio necessário quando a natureza da relação jurídica controvertida tornar necessária a participação de litisconsortes.⁴

Em se tratando de nulidade absoluta (art. 166, CC), não incidem os prazos decadenciais dos arts. 178 e 179, CC, que cuidam de direito potestativo de se demandar a anulabilidade de ato ou negócio jurídico.

Anderson Schreiber, sobre o tema, leciona:

A nulidade distingue-se da anulabilidade em diversos aspectos, disciplinados neste capítulo do Código Civil. As distinções entre a nulidade e anulabilidade decorrem de uma diferença essencial sempre repetida pela doutrina: enquanto a nulidade deriva da afronta a um interesse de ordem pública, lesando toda a sociedade, a anulabilidade deriva de uma desconformidade menos grave do negócio com a ordem jurídica, ferindo apenas interesses particulares. Registre-se, ainda na mesma direção, que o legislador brasileiro dispensa o critério do prejuízo para a configuração da nulidade, deixando de incorporar o velho adágio francês segundo o qual *pas de nullité sans grief* (não há nulidade sem prejuízo). Assim, os negócios jurídicos

³ STJ. 3ª Turma. REsp n. 2.034.746/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 21/3/2023, DJe de 24/3/2023.

⁴ Comentários ao código de processo civil. 5. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

podem ser declarados nulos independentemente de haver configuração de prejuízo para qualquer das partes ou terceiros, mantendo-se coerente aí o legislador com o pressuposto de que tais negócios ofendem por si só a ordem jurídica e estimulam um ambiente negocial nocivo.⁵

Por fim, registre-se que não se discute a boa-fé do adquirente, pois, submetendo-se aos efeitos da nulidade absoluta, poderá se valer de demanda regressiva como forma de recompor eventual prejuízo de quem repute ser o responsável.

Desprovido o recurso, eleva-se a verba honorária sucumbencial em mais 2% sobre a base de cálculo eleita em primeiro grau.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

⁵ Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Anderson Schreiber ... [et al.]. – 3.ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.