



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307542

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0005221-44.2009.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que são apelantes APARECIDO GONÇALVES FELIPE, FLAVIA MORAIS FELIPE e JOSE APARECIDO DA SILVA SANTOS, são apelados ORLANDA MARCHESINI (ESPÓLIO) e MARIA MADALENA MARCHESINI DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Em julgamento estendido, por maioria de votos, vencido o 2º Desembargador, que declara, deram parcial provimento ao recurso dos réus e negaram provimento ao recurso do corréu.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), ENIO ZULIANI, ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO
RELATORA
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 0005221-44.2009.8.26.0229

Apelantes: Aparecido Gonçalves Felipe, Flavia Moraes Felipe e Jose Aparecido da Silva Santos

Apelados: Orlanda Marchesini e Maria Madalena Marchesini de Oliveira

Interessados: JURANDIR MACCHISINI, JOSÉ MACCHISINI e Everaldo Guimaraes

Comarca: Hortolândia

Voto nº 11.241

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. NULIDADE DE ATO JURÍDICO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS.I. Caso em Exame. 1. Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico e Cancelamento de Registro Público movida pela parte autora contra os réus. A sentença declarou a nulidade do negócio jurídico e do registro do imóvel, determinando a imissão na posse do imóvel ao espólio autor. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar se há: (i) a nulidade da sentença por suposta duplicidade, em razão de sentença anterior que extinguiu o feito sem resolução de mérito; (ii) o uso irregular de prova emprestada; (iii) cerceamento de defesa; (iv) a manutenção dos recorrentes como proprietários de boa-fé; (v) direito de retenção sobre benfeitorias. III. Razões de Decidir. 3. A alegação de nulidade da sentença não prospera, pois a sentença anterior foi tornada sem efeito por decisão interlocutória não contestada. 4. A prova emprestada foi admitida corretamente, sem cerceamento de defesa, pois os réus tiveram oportunidade de se manifestar após sua juntada. IV. Dispositivo e Tese. 5. **Negado provimento ao recurso do corréu, que se insurgiu exclusivamente quanto à sucumbência e dado parcial provimento ao recurso dos réus que adquiriram o imóvel**, reconhecendo-os como adquirentes de boa-fé e determinando indenização pelas acessões no imóvel. Tese de julgamento: 1. A nulidade de ato jurídico por procuração falsa é procedente. 2.

Adquirentes de boa-fé têm direito à indenização por benfeitorias, que devem ser apuradas em sede de liquidação de sentença. Legislação Citada: Código Civil, art. 662, art. 1.219, art. 1.255, parágrafo único. Código de Processo Civil, art. 85, §11, art. 1.025.

Vistos.

Tratam-se de duas Apelações interpostas pelos réus José Aparecido da Silva Santos (fls. 492/501) e Aparecido Gonçalves Felipe e Flávia Moraes Felipe (fls. 527/536), contra sentença que em Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico e Cancelamento de Registro Público, movida pelo Espólio de Orlanda Marchesini, julgou procedente o feito.

Os autos tramitavam em meio físico, tendo sido convertidos em eletrônicos.

Anoto que a Sentença está acostada às fls. 441/446 destes autos digitais, cujo relatório transcrevo, com a observação que as páginas ali mencionadas referem-se à numeração dos autos físicos:

“Segundo inicial, foi registrado na matrícula do imóvel lote 11 quadra A Loteamento Parque São Miguel, HORTOLANDIA, SP Matrícula 96.632 descrito naquela peça sua venda.(fls. 22).

Referido imóvel era de propriedade da requerente, mas esta jamais vendeu ou cedeu quem quer que fosse. Tomou conhecimento dos fatos quando, ao dirigir-se até Sumaré, pois mora na Capital, para verificar situação de tributos que lhe pertencem foi informada sobre transferência da propriedade.

Depois tomou conhecimento de que os imóveis teriam sido vendidos por um suposto procurador seu.

Todavia, lembrou-se de que teve documentos furtados, razão porque acredita tratar-se de procuração falsa, já que nunca outorgou pessoa alguma poderes para alienar seus imóveis.

Salienta nunca ter residido em Mogi da Cruzes, local onde foi confeccionada procuração falsa.

Requer anulação de todos os atos jurídicos tendentes transferência de propriedade do

imóvel ela pertencente, cancelando-se respectivo registro.

Foi deferida liminar parcial determinado averbação na margem da matrícula existência desta ação (fls. 49).

Citados (fls. 81/82), réu APARECIDO GONÇALVES FELIPE e FLAVIA MORAIS FELIPE se habilitaram nos autos (fls. 72/77). Apresentaram contestação (fls. 93/103). JOSE APARECIDO DA SILVA apesar de citado 9fls. 82) não apresentou defesa.(fls. 155).

Citado fls 149/150, EVERALDO GUIMARAES apresentou contestação fls. 129/137.

Despacho de produção de provas fls. 160.

Despacho saneador de fls. 178. Deferindo prova oral.

Audiência de oitiva de testemunhas (fls. 206), em que foi declarada encerrada instrução processual deferindo apresentação de alegações finais.

Alegações finais da autora (fls. 226/227 329, de APARECIDO GONÇALVES FELIPE FLAVIA MORAIS FELIPE (FLS. 244/2488).

Convertido julgamento em diligencias (fs. 250/251).

Cópia do substabelecimento da procuração (fls. 257).

Ofício do 3º Vara Cível de SUMARE-SP encaminhando cópias de peças processuais requisitadas.(fls. 264/280).

Ofício do 2º Tabelião de Notas de MOGI DAS CRUZES-SP (fls. 300/302) encaminhando cópia da procuração objeto de fraude.

Comunicado óbito da autora, houve regularização da representação pelos herdeiros/sucessores da falecida (fls. 355/360).

Alegações finais da autora (fls. 329), de APARECIDO GONÇALVES FELIPE e FLAVIA MORAIS FELIPE (FLS. 370/374).

Certidão de decurso do prazo para alegações finais pelos réus JOSE APARECIDO DOS SANTOS, EVERALDO GUIMARAES.”

Acrescento ao relatório que o Juízo deu procedência ao pleito autoral para declarar a nulidade do negócio jurídico descrito nos autos, ante nulidade da procuração falsa utilizada;

declarar a nulidade do registro quanto ao negócio jurídico entabulado (R.1-96.632) lote 11 quadra A Loteamento Parque São Miguel, Hortolândia, SP Matrícula 96.632 CRI Sumaré-SP, restando sem efeito qualquer ato registrário ele relativo, extinguindo-se direito que se refere, expedindo-se respectivo mandado de averbação, retornando imóvel titularidade de Orlanda Marchesini. Ademais, determinou a imissão da autora na posse do imóvel descrito na inicial, lote 11 quadra Loteamento Parque São Miguel, Hortolândia, SP Matrícula 96.632, além de expedição de ofícios.

Anoto que a publicação da sentença deu-se conforme fl. 447, sem considerar os patronos dos réus. Assim, a certidão de trânsito em julgado de fl. 453 foi tornada sem efeito pela determinação de fl. 459. Houve, então, nova publicação da sentença (fls. 460).

Contra a referida sentença os réus Aparecido e Flavia opuseram Embargos de Declaração (fls. 465/469), rejeitados pela decisão de fl. 524.

O réu José Aparecido da Silva Santos interpôs Apelação (fls. 492/501), tendo se voltado exclusivamente contra sua condenação nos ônus sucumbenciais (custas e honorários).

Os réus Aparecido Gonçalves Felipe e Flavia Moraes Felipe interpuseram Apelação (fls. 527/536), tendo pleiteado (i) nulidade da sentença de fls. 441/446, tendo em vista a sentença anteriormente proferida à fl. 381, com o que não seria possível a existência de duas sentenças; (ii) improcedência da Ação pelo uso irregular de prova emprestada, que teria sido juntada após o encerramento da instrução; (iii) cerceamento de defesa, sob alegação de ausência de oportunidade para se manifestarem sobre a prova emprestada; (iv) manutenção dos recorrentes como legítimos proprietários do imóvel, por se tratarem de adquirentes de boa-fé e (v) subsidiariamente, reconhecer o direito de retenção sobre as acessões e benfeitorias.

Contrarrazões da parte autora devidamente apresentadas (fls. 543/545, acerca do apelo do réu José e fls. 547/549, acerca do apelo dos réus Aparecido e Flávia).

Pedido de antecipação e tutela da parte Autora (fl. 554).

O feito foi transferido à minha relatoria conforme termo de fl. 558.

A tutela foi indeferida, conforme despacho de fl. 560.

Não houve oposição ao julgamento virtual, entretanto, e considerando as peculiaridades do caso, reputo mais adequado que o processo seja julgado em Sessão de Julgamento.

É o relatório.

DO RECURSO DO RÉU JOSÉ APARECIDO DA SILVA SANTOS

O recurso não comporta provimento.

Lecionam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery que “*pelo princípio da causalidade aquele que deu causa à propositura da ação ou à instauração de incidente processual deve responder pelas despesas daí decorrentes. Isto porque, às vezes, o princípio da sucumbência se mostra insatisfatório para a solução de algumas questões sobre responsabilidade pelas despesas do processo*”. (NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante, 9ª. ed. São Paulo: RT, 2006, p. 192.).

A condenação do vencido em honorários advocatícios é prevista expressamente no Código de Processo Civil, desse modo, cabível a condenação em honorários do réu, ante a procedência da Ação, não merecendo reforma a r. sentença quanto a isso.

DO RECURSO DOS RÉUS APARECIDO GONÇALVES FELIPE E FLAVIA MORAIS FELIPE

Não prospera a alegação de nulidade da sentença de mérito (fls. 441/446), em razão de haver outra proferida anteriormente, de extinção sem resolução do mérito (fl. 381).

Isso porque em decisão fundamentada, que chamou o feito à ordem, o Juízo tornou sem efeito a mencionada sentença (fls. 389, publicada à fl. 390).

Contra a referida decisão a parte não se insurgiu com o remédio processual adequado, sendo que, portanto, a alegação feita somente em sentença, encontra-se preclusa.

Nesse sentido, Nelson Nery Júnior ensina que: "Preclusão. É a perda da faculdade de praticar ato processual. Pode ser temporal, prevista na norma sob comentário, mas também lógica ou consumativa. A preclusão tem como destinatários principais as partes, mas também incide sobre os poderes do juiz, que não pode decidir novamente questões já decididas (CPC 473), salvo as de ordem pública, que não são atingidas pela preclusão" (*in* "Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante", 9ª ed., RT., p. 388).

Não pode, portanto, em sede recursal, pretender a reapreciação quanto à determinação que tornou sem efeito a sentença de fl. 381, que se deu em sede da referida decisão interlocutória e não na sentença.

Quanto à prova emprestada, melhor sorte não assiste aos réus.

Isso porque, em que pese tenha havido determinação de encerramento da instrução (fl. 243), posteriormente o Juízo converteu o feito em diligência (fls. 297/298), tendo determinado a produção de prova emprestada. Tal decisão foi devidamente publicada (fls. 306) e contra ela, não se operou nenhum recurso, com o que a questão também está preclusa de debate em segundo grau.

Ainda que assim não fosse, note-se que a prova emprestada e que alega não ter tido acesso, foi encartada às fls. 276/286, por ocasião das alegações finais da autora de fls. 274/275.

Contudo, foi novamente encartada após a mencionada decisão que converteu o feito em diligência (fls. 297/298), como se observa a partir de fls. 312 (laudo da perícia às fls. 327/344).

Sobreveio a já mencionada decisão de fl. 389, que, além de tornar sem efeito a sentença de fl. 383, como já mencionado, mencionou expressamente o laudo pericial, determinou às partes a manifestação em alegações finais.

Aliás, diga-se que a manifestação dos réus às fls. 397/399, em sede de Embargos de Declaração apenas requereu fosse aclarada a decisão de fl. 389 no tocante à ordem de retirada dos autos em carga pelos advogados, posto que o feito, até então, tramitava fisicamente, tendo o Juízo se manifestado à fl. 432 no sentido do prazo ser comum, devendo os autos ser compulsados em cartório.

Portanto, tendo os réus se manifestado novamente em alegações finais (fls. 435/439), após a juntada da prova, que havia sido determinada na decisão de fls. 297/298, não se sustenta a pretensão de se decretar a improcedência da Ação, posto que não foi juntada após a instrução (comando expresso de fls. 297/298, atendido às fls. 312/344), tampouco houve cerceamento de defesa, visto que a manifestação em alegações finais é posterior à juntada.

Logo, ante a robusta prova dos autos, restou devidamente comprovada a falsidade, tanto que documento objeto da perícia designada nestes autos, que depois foi cancelada, sequer foi localizado no respectivo cartório de notas, conforme resposta de fl. 364.

Restou patente que a autora foi vítima de várias transferências irregulares de imóveis de sua propriedade, com a utilização de procuração falsa expedida no 2º Tabelião de Notas de Mogi Das Cruzes-SP, (fl. 366).

Logo, como bem concluiu a sentença: “*significa dizer que inexistiu mandato e,*

portanto, teor do art. 662 do Código Civil os atos praticados pelo mandatário falsário são ineficazes em relação à requerente, de maneira que toda cadeia negocial relatada nestes autos restou prejudicada, senão inexistente. Logo, anulação pretendida medida de rigor.”

Portanto, não comporta provimento o apelo dos réus para que sejam mantidos como proprietários do imóvel, por se tratarem de adquirentes de boa-fé.

Fato é que a então autora desta Ação, agora falecida, Sra. Orlanda Marchesini, se viu vitimada por uma série de atos fraudulentos e criminosos, consubstanciado na obtenção de procurações falsas e, com base em referidos documentos, alienaram imóveis pertencentes à parte autora, ora Apelada.

Referidos negócios jurídicos foram objeto de ações individuais processadas na Comarca de Hortolândia, sendo que, em ao menos uma dessas Ações foi realizada a prova pericial, utilizada nestes autos como prova emprestada, que atestou de maneira inequívoca a falsidade da assinatura atribuída à Sra. Orlanda.

Logo, a declaração da nulidade do negócio com a restituição das partes ao estado anterior era medida de rigor.

Contudo, e é neste ponto que o apelo dos corréus comporta parcial provimento, com o que a sentença deve ser minimamente reparada, para se reconhecer que, os réus Aparecido e Flávia se tratam de adquirentes de boa fé. Isso porque desconheciam que o instrumento de mandato utilizado pelo alienante era falso, sendo que o negócio foi realizado com Sr. José Aparecido da Silva Santos, que apresentou uma procuração pública lavrada em Cartório. Tanto assim que a venda foi levada a registro, conforme documento de fl. 23.

No imóvel em questão os réus efetuaram acessões, com o que pleitearam, em caráter subsidiário, o direito de permanecer no imóvel – retenção – até que sejam indenizados, nos termos do art. 1.219 do Código Civil, a saber:

“Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.”

O artigo 1.255 do mesmo diploma civil, assim preceitua:

“Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em

proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.

Parágrafo único. Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.”

Portanto, forçoso reconhecer a boa-fé dos corréus Aparecido e Flávia, tanto para o recebimento de indenização pelas acessões edificadas no imóvel, com possibilidade, inclusive de retenção até a reparação, como também para o fim de poderem indenizar o Espólio autor pelo preço atual do imóvel, sem as respectivas acessões, caso o valor da propriedade (lote) seja inferior ao das acessões nele edificadas.

Nesse sentido, em caso que envolveu a mesma parte autora:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SOB O FUNDAMENTO DE FALSIDADE DO MANDATO UTILIZADO PARA TANTO - Sentença de procedência que reconhece a nulidade da procuração outorgada, declara a ineficácia dos atos praticados pelo mandatário, determina a averbação do resultado final da demanda na matrícula do bem e a restituição da posse do imóvel comercializado à verdadeira proprietária - Recurso que pretende o reconhecimento da nulidade do feito, por cerceamento de defesa e, no mérito, caso mantida a procedência, a possibilidade de retenção do bem até que sejam os recorrentes (adquirentes) indenizados pelas acessões erigidas de boa-fé, facultada, inclusive, a possibilidade de indenizarem a proprietária, caso o valor destas supere o do próprio imóvel (art. 1255, parágrafo único do Código Civil). PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO, COM OBSERVAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 0012573-82.2011.8.26.0229; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/09/2023; Data de Registro: 14/09/2023)

Assim, fazem os corréus jus à indenização pelas acessões no imóvel introduzidas, pelo valor que for aferido por ocasião da sua avaliação, sob pena de enriquecimento sem causa da parte autora. Anoto que o direito ora reconhecido não assegura aos corréus nenhum tipo de benefício a título de reembolso dos impostos até então recolhidos.

A apuração deve se dar em fase de oportuna liquidação de sentença, mediante perícia. Caso a referida perícia indique que há discrepância entre os valores das acessões e do próprio lote, e, sendo os valores das acessões superiores ao lote, ficará facultada a oportunidade de indenização pelos réus ao Espólio Apelado pelo preço apurado, nos termos do que disciplina o artigo 1.255, parágrafo único, do Código Civil.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Em razão do que restou decidido, nos termos do que dispõe o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios a serem pagos pelo corréu/Apelante José em favor dos causídicos da parte apelada para 16% (dezesesseis por cento) sobre o valor da causa atualizado.

Deixo de majorar honorários de sucumbência devidos pelos corréus/Apelantes Aparecido e Flávia, na forma do entendimento exarado no tema repetitivo 1059, do STJ (“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto por José Aparecido da Silva Santos e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso interposto por Aparecido Gonçalves Felipe e Flávia Morais Felipe, para reconhece-los como adquirentes de boa fé e determinar seja paga indenização pelas acessões no imóvel introduzidas, pelo valor que for aferido por ocasião da sua avaliação em liquidação de sentença que, caso indique que há discrepância entre os valores das acessões e do próprio lote, e, sendo os valores das acessões superiores ao lote, ficará facultada a oportunidade de indenização pelos réus ao Espólio Apelado pelo preço apurado, nos termos do que disciplina o artigo 1.255, parágrafo único, do Código Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

VOTO Nº 93810

APELÇÃO CÍVEL: 0005221-44.2009.8.26.0229

COMARCA: HORTOLÂNDIA

APELANTES: APARECIDO GONÇALVES FELIPE E OUTROS.

APELADOS: ORLANDA MARCHESINI E OUTROS.

O julgamento se fez com turma ampliada e o resultado foi de provimento, em parte (em maior extensão). A minha posição restringia os supostos direitos dos apelantes.

Escritura de venda e compra celebrada com procuração falsa (assinatura falsificada da proprietária) que, portanto, não emitiu declaração de conteúdo ou de declaração. Como negócio nulo não existe, é inadmissível que a proprietária, vítima inocente dessa fraude criminosa, tenha de ficar submetida ao direito de retenção deferido ao terceiro, por acessões que afirma ter erguido de boa-fé (art. 1219 do CC). Não incide o art. 54, § 1º, da Lei 13097/2015, conforme precedente do STJ (Resp. 2115178 SP, DJ de 24-5-2024) até porque não se provou a edificação e sua regularidade, com averbação da construção na matrícula. Impossível de obrigar a proprietária e seus herdeiros de se sujeitarem a uma desapropriação judicial, caso a edificação tenha valor superior ao terreno subtraído de seus domínios (art. 1255 do CC), porque não estão vinculados a nenhuma obrigação. Provimento, em parte, para que a imissão na posse ocorra sem que os sucessores da proprietária sejam obrigados a indenizar ou garantir retenção, competindo aos apelantes ajuizarem demanda contra quem fez uso da procuração falsa ou levantar as edificações.

Vistos.

A sentença é do Juízo da 1ª Vara Cível de Hortolândia (fls. 442-446) e não foi admitida a indenização de acessões aos apelantes e, conseqüentemente, recusado direito de retenção. Os apelantes (casal Aparecido Gonçalves) adquiriu o imóvel de José Aparecido, que, por sua vez, adquiriu de Everaldo.

Isso foi esclarecido no depoimento do corretor dos negócios (fls. 255-256), sendo ele que informou existir uma edificação para fins comerciais. A procuração de Orlanda para Everaldo é falsa (laudo de fls. 285). Everaldo nega que tenha praticado os atos e essa sua negativa coloca na berlinda o próprio José Aparecido (substabelecido e que praticou a venda para o casal). Isso tudo cria um estado fático confuso e afirmar boa-fé nesse contexto soa como impossível, especialmente para colocar as vítimas em situação judiciária desfavorável (ter que indenizar e permitir que o casal permaneça retendo o imóvel ou perder a coisa por transmissão forçada dependendo do valor).

A proprietária do lote da matrícula 96632 (de Hortolândia – fls. 23) não outorgou procuração para que o seu imóvel fosse vendido por José Aparecido da Silva Santos para Aparecido Gonçalves Felipe e sua mulher Flávia Moraes Felipe, conforme escritura pública de fls. 25 e também 245. Isso é fato incontroverso e essa falsidade faz com que o negócio jurídico seja considerado INEXISTENTE, por não existir vontade (art. 104 do CC, sendo a falsidade considerada defeito intrínseco dos sinais que constituem a declaração – FEDERICO DE CASTRO Y BRAVO, in *El Negocio Juridico*, Editorial Civitas, Madrid, 1997, o, 96, § 118). Isso porque é falsa a procuração que a finada Orlanda teria outorgado para Everaldo Guimarães, que substabeleceu para José Aparecido Silva Santos.

A vítima (Orlanda, nascida em 13-3-1927) não participou do ato (mandato que desencadeou o golpe imobiliário), porque não o protagoniza, seja “na vontade de conteúdo” ou quem compra quer a compra ou na “vontade de manifestação”, isto é, quem compra quer declarar que compra (ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Negócio jurídico e declaração negocial – noções gerais e formação da declaração negocial, São Paulo, 1986, p. 160). Tem-se como impossível que se vincule alguém que não integra ato jurídico (porque inexistente) a um fato subsequente praticado por terceiros, como os apelantes que alegam ter edificado um prédio comercial no terreno.

O episódio dos autos não deixou de ser observado por LUIGI CARIOTA FERRERA (El negócio jurídico, tradução de Manuel Albaladejo, editora Aguilar, Madrid, 1956, no tópico 110, p. 399) ao admitir que somente provando uma cumplicidade ou alguma conduta leviana da dona do terreno em permitir ou facilitar a falsidade ou com ela concordar que tenha sido praticada para gerar efeitos nocivos, poderia justificar sua responsabilidade pelos danos. Não é o caso, data vênia, tendo em vista que nada se provou para criticar ou censurar a falecida diante das falsidades que foram cometidas para subtrair seu patrimônio.

Chama atenção o fato de não existir prova alguma das acessões que o apelantes afirmam terem erigido no terreno da

falecida, sendo importante destacar que para fins de deferir retenção até pagamento para terceiro de boa-fé que constrói sem desconfiar de fraudes, é preciso provar a existência da construção e sua regularidade (averbação, planta aprovada e quitação do INSS), bem como averbação na matrícula respectiva. Não existe absolutamente nada que confirme a construção e sua oficialidade e caberia aplicar, por simetria, o que se decide sobre o art. 34 da Lei 6766/79, impedindo, na rescisão de contrato, indenização ao vendedor de lote diante do inadimplemento do comprador que constrói edificação irregular (Resp. 1643771 PR, DJ de 21-6-2019, Ministra Nancy Andrighi):

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ACESSÃO ARTIFICIAL POR CONSTRUÇÃO. DIREITO DO PROMISSÁRIO

*COMPRADOR À INDENIZAÇÃO E À **RETENÇÃO**. ANÁLISE DA REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO. JULGAMENTO: CPC/73.*

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos, ajuizada em 02/05/2012, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/11/2015 e concluso ao gabinete em 14/12/2016.

2. O propósito recursal é dizer sobre a obrigação do promitente vendedor de indenizar a construção realizada pelos promissários compradores no lote objeto de contrato de promessa de compra e venda cuja resolução foi decretada; bem como sobre a compensação dos honorários advocatícios arbitrados na origem, diante da sucumbência recíproca das partes.

*3. O art. 34 da Lei 6.766/79 prevê o direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis levadas a efeito no lote, na hipótese de **rescisão** contratual por inadimplemento do adquirente, regra essa aplicada também às **acessões** (art. 1.255 do CC/02), mas o legislador, no parágrafo único do mesmo dispositivo legal, fez a ressalva de que não serão indenizadas as benfeitorias - ou **acessões** - feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.*

4. A edificação realizada sem a prévia licença para construir é tida como clandestina, configurando atividade ilícita e, portanto, sujeitando o responsável às sanções administrativas de multa, embargo ou demolição.

5. Se, perante o Poder Público, o promissário comprador responde pelas sanções administrativas impostas em decorrência da construção clandestina, não é razoável que, entre os particulares, recaia sobre o promitente vendedor o risco quanto à (ir)regularidade da edificação efetivada por aquele. 6. O promissário comprador faz

jus à indenização pela acessão por ele levada a efeito no lote, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável.

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.”

Portanto e respeitados os demais posicionamentos, não é possível obrigar a vítima de uma fraude de negócio inexistente ('escritura de venda e compra com falsidade de assinaturas de mandato que teria sido outorgada pela proprietária) a indenizar acessões introduzidas por terceiros, com direito de retenção (art. 1219, do CC). Embora possa parecer que o proprietário fraudado com subtração criminosa de seu terreno obtenha vantagem indevida com a restituição da coisa com acessões, a questão da injustiça patrimonial deve ser solucionada entre o responsável pela ilicitude e o terceiro e não vinculando a dona que nada contribui para que a situação fosse consolidada. Precedente do STJ (Resp. 2115178 SP, DJ de 24-5-2024, relatado pela Ministra Nancy Andrighi) no qual foi examinado o direito de o proprietário reivindicar a coisa que não é transmitida por negócio inexistente (art. 1247 do CC) e a proteção do terceiro que em ato subsequente adquire a coisa (de boa-fé) nos termos do art. 54, § 1º, da Lei 13097/2015) quando foi definido que eventual direito indenizatório deve ser deduzido contra o fraudador e não contra o proprietário

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE E INEXISTÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

AUSÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. AUSÊNCIA. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALORAÇÃO DAS PROVAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CANCELAMENTO DO REGISTRO FUNDADO EM

ESCRITURA PÚBLICA INEXISTENTE. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. REIVINDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO LEGÍTIMO PROPRIETÁRIO. POSSIBILIDADE.

1. Ação de declaração de nulidade e inexistência, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/10/2022 e concluso ao gabinete em 30/11/2023.

2. O propósito recursal é decidir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; (II) houve julgamento extra petita; (III) houve a correta valoração das provas pelo Tribunal de origem quanto à inexistência da escritura pública em discussão; e (IV) se o cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé.

3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

Precedentes.

4. Não configura julgamento ultra ou extra petita quando o provimento jurisdicional for uma decorrência lógica do pedido, sendo, ademais, permitido ao juiz extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda. Precedentes.

5. Conforme a jurisprudência desta Corte, o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio do livre convencimento motivado, que permite ao juiz a apreciação livre das provas colacionadas aos autos. Ou seja, o julgador não está adstrito à prova que a parte entende ser mais favorável, mas pode formar a sua convicção a partir de outros elementos ou fatos constantes dos autos.

6. Na hipótese, alterar o decidido no acórdão recorrido em relação à comprovação da inexistência da escritura pública exige o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial,

por força da Súmula 7/STJ.

7. O art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 não regulamenta especificamente as consequências jurídicas na hipótese de ocorrer o cancelamento do registro anterior, situação tratada expressamente no art. 1.247 do CC, que não foi revogado pela referida Lei e permanece vigente.

8. O cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé, nos termos do art. 1.247, parágrafo único, do CC, não se aplicando, nessa hipótese, o art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015.

9. Hipótese sob julgamento em que (I) as instâncias de origem consignaram ter ficado comprovada a inexistência da escritura pública de compra e venda celebrada entre o recorrido e sua esposa e o réu (DAVI), tendo este vendido o bem para a recorrente; (II) assim, tem o legítimo proprietário (recorrido) o direito de pleitear o cancelamento do registro e reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé da adquirente (recorrente), a qual poderá se valer da via indenizatória contra o réu (DAVI).

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

Os colegas sentiram empatia pela posição do casal e a solução definida pode ser classificada como de equidade, especialmente quando se concede direito de desapropriação judicial forçada, ou seja, se o valor do terreno for inferior ao das afirmadas acessões, poderão os terceiros “comprar” o imóvel, depositando o preço (mais ou menos na fórmula do art. 1255, § único, do CC). Ocorre que a proprietária não quer vender e os seus herdeiros também não o querem. A dona foi vítima de um crime e nessa ação civil não ficou esclarecido como é que se consumou,

embora se saiba que o primitivo falsário (Everaldo Guimarães) figura em outros processos da mesma espécie (fls. 77-78) o que caracteriza uma espécie de golpe imobiliário em série. É preciso cautela para não incidir em confirmação dessa criminosa conduta e que pode envolver especulação imobiliária, especialmente pela valorização dos imóveis. O negócio jurídico nulo NÃO EXISTE E NÃO PODE PRODUZIR NENHUM EFEITO (Carlo Crome. Parte Generale del Diritto Privato Francese Moderno, tradução de A. Ascoli e F. Cammeo, Milano, Società Editrice Libreria, 1906, p. 244) e os proprietários não podem perder a propriedade pelo acontecimento informado, sendo obrigados a testemunharem a transmissibilidade do terreno sem que tenham manifestado essa intenção (de vender).

Mesmo admitindo que o negócio inexistente poderá ter algum efeito diante de uma “aparência” de negócio eficaz e JOSÉ LUIS DE LOS MOZOS cita a simulação como exemplo (El principio de la buena fe, Barcelona, Bosch Editorial, 1965, p. 282) essa aparência de negócio, para surtir alguma consequência, é algo que aconteceu ou deve interligar os apelantes que negociaram com imóvel alheio fazendo uso de procuração falsa e não para obrigar a dona a suportar efeitos onerosos contra sua vontade.

Portanto, dou provimento, em parte,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reconhecendo o direito de os apelantes, como terceiros de boa-fé, exercerem seus direitos patrimoniais contra José Aparecido da Silva Santos e Everaldo Guimarães, sem direito de retenção, facultando-lhe, inclusive, levantar as acessões, para entrega do terreno sem construções. O Espólio da autora está isento de pagamentos de taxas e honorários.

ÊNIO SANTARELLI ZULIANI

2º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	11	Acórdãos Eletrônicos	FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO	2A2487B1
12	20	Declarações de Votos	ENIO SANTARELLI ZULIANI	2A2B25F7

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 0005221-44.2009.8.26.0229 e o código de confirmação da tabela acima.