



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380520

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026501-94.2020.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é parte recorrente Maria Fernanda Bessa Mattos Alves, é a parte recorrida Nelson Mancini Júnior.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23526

Apelação nº: 1026501-94.2020.8.26.0576

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: São José do Rio Preto

Foro de origem: Foro de São José do Rio Preto

Vara de origem: 5ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Bruno Ramos Mendes

Recorrente: Maria Fernanda Bessa Mattos Alves

Recorrido(a): Nelson Mancini Júnior

APELAÇÃO. Ação de adjudicação compulsória. Descabimento. Comprovação de fraude. Fraude praticada por terceira pessoa que ludibriou ambas as partes, a fim de viabilizar os supostos efeitos do negócio. Contrato firmado entre as partes é inválido, em razão dos contornos da simulação praticada. Terceiro que se apropriou dos valores pagos pela adquirente e não repassou para o destinatário proprietário. Ausência de quitação do pagamento do imóvel pela adquirente em favor do proprietário, por culpa exclusiva de terceiro. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 200/207, que julgou improcedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente em síntese na outorga da escritura definitiva por sentença, adjudicando o imóvel.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"Diante do exposto, resolvo o mérito, nos termos do art. 487,

Apelação Cível nº 1026501-94.2020.8.26.0576 - Voto nº: 23526*rl

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inciso I, do CPC, e JULGO IMPROCEDENTE o pedido, devendo a requerente desocupar o imóvel em questão no prazo de 30 (trinta) dias, prazo este que só terá início após o requerido reembolsar o valor de R\$41.891,11 (quarenta e um mil, oitocentos e noventa e um reais e onze centavos), corrigidos monetariamente desde o desembolso e com juros de mora desde a citação, nos termos do art. 389 e 406 do Código Civil. Condeno a requerente ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, §2º do mesmo diploma legal, em 10% sobre o valor atualizado da causa. Com o trânsito em julgado, não havendo ulteriores requerimentos, dê-se baixa e arquivem-se os autos. Servirá a presente Sentença, digitalmente assinada, como ofício / mandado. Sentença registrada. Publique-se. Intimem-se."

No presente instante, inconformada, a parte recorrente suscita: i) Regularidade do Negócio Jurídico; ii) Adimplemento Contratual; iii) Validade dos Recibos Autorização Expressa para o Sr. Douglas Receber.

Pugna pelo reconhecimento da validade do negócio jurídico, pelo adimplemento obrigacional e pela adjudicação compulsória do imóvel como de propriedade da autora.

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 220/221).

A parte recorrida apresentou contrarrazões requerendo o desprovidimento do recuso de apelação, pelos seguintes fundamentos: i) o Recorrido não se recorda de ter firmado o contrato com a Recorrente; ii) existe uma ação com o mesmo objeto desta, proposta pelo o Recorrido no dia 04 de Agosto de 2018, processo: 1038183-17.2018.8.26.0576, que tramita na 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, em que o Recorrido logrou êxito conseguindo rescindir o contrato de promessa de compra e venda com o Sr. Douglas, firmado em 23 de janeiro de 2017, processo julgado totalmente procedente ao Recorrido; iii) Conforme cláusula segunda do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra os Recorridos deveriam ter pago o preço certo e previamente ajustado de R\$ 141.464,05 (cento e quarenta e um mil quatrocentos e sessenta e quatro mil e cinco centavos), porém como restou comprovado o Recorrido não recebeu tais valores, tendo êxito no processo acima mencionado; iv) ficou comprovado nos autos a Recorrente sofreu um golpe de terceiros (Sr. Douglas) e que o Recorrido nada teve a ver com isso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada acerca da impossibilidade de adjudicação compulsória, em razão da simulação do negócio jurídico:

"A requerente foi vítima de um golpe, conforme se passa a expor.

De início, conforme narrada pelo causídico da autora, existe neste Juízo o Processo nº 1038183-17.2018.8.26.0576, no qual restou rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre o ora requerido e o sr. Douglas Savele Torres, contrato este firmado 25 dias antes do contrato objeto desta ação.

Importante salientar que o requerido buscou a rescisão do contrato em razão da inadimplência do valor da entrada, de cinco das onze prestações ajustadas e do valor do financiamento restante junto à Caixa Econômica Federal.

Pela análise dos documentos apresentados pela requerente e pelo requerido, bem como dos depoimentos colhidos em audiência de instrução, contata-se a fraude perpetrada pelo sr. Douglas Savele Torres em desfavor da requerente.

No contrato de promessa de compra e venda (fls. 34/40), o endereço do requerido é distinto do constante na procuração lavrada em cartório (fls. 47/48). O primeiro endereço foi criado pelo sr. Douglas, enquanto o segundo é o endereço real do requerido, o qual consta nos sistemas informatizados e é o endereço onde ele é localizado para fins judiciais, conforme

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ocorrido e verificado no Processo nº 1038183-17.2018.8.26.0576.

De acordo com a página oficial dos Correios (<https://buscacepinter.correios.com.br/app/endereco/index.php>), a Rua Ana Rita Camacho, do Bairro Elmaz, localiza-se em São José do Rio Preto, e não em Ribeirão Preto.

Além disso, a procuração utilizada pelo sr. Douglas (fls. 47/48) foi lavrada no mesmo dia em que o requerido firmou o compromisso de compra e venda do imóvel objeto deste processo, não sendo crível que tenha havido qualquer mudança de endereço em tão curto espaço de tempo. Ainda, o réu foi citado para esta ação no segundo endereço, confirmando, de forma cabal, que o primeiro endereço foi um dos subterfúgios utilizados pelo sr. Douglas para ludibriar a requerente e evitar a localização do requerido pela requerente, caso suspeitasse de algo e quisesse esclarecer algum ponto obscuro do contrato.

A revogação da procuração deu-se pouco tempo antes do ajuizamento da ação de rescisão contratual (Processo nº 1038183-17.2018), momento em que o requerido não fazia ideia de que o sr. Douglas havia vendido o imóvel de sua propriedade, valendo-se da procuração que lhe tinha sido outorgada.

Outro ponto relevante a ser considerado é que o sr. Douglas utilizou o mesmo valor da promessa de compra (firmada com o requerido) para a promessa de venda do imóvel (firmada com a requerente). Caso o negócio jurídico entabulado fosse legítimo, realizado efetivamente por um proprietário legítimo, que adquirira o bem há menos de um mês, qual interesse ele teria em realizar a venda auferindo lucro zero, considerando os custos administrativos de expedição de certidões, registro de contratos,

entre outros?

(...)

Analisando os comprovantes de pagamentos apresentados pela requerente (fls. 51/58) e o contrato (fls. 34/41), não há qualquer cláusula relacionada à pessoa que seria responsável por receber os pagamentos. Nesse caso, presume-se que os pagamentos deveriam ter sido realizados na pessoa do proprietário do imóvel, o ora requerido, Nelson.

É o que preconiza o art. 307 do Código Civil:

Art. 307. Só terá eficácia o pagamento que importar transmissão da propriedade, quando feito por quem possa alienar o objeto em que ele consistiu.

Não é o que se observa nos comprovantes de pagamento juntados aos autos.

O primeiro recibo (fl. 51), no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), foi assinado pelo sr. Douglas Savele Torres, sem qualquer comprovante de que tal valor tenha sido repassado ao real proprietário do imóvel.

O segundo recibo (fl. 52), no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), igualmente assinado pelo sr. Douglas, também sem qualquer indício de que o valor tenha chegado a seu legítimo destinatário.

Um comprovante de depósito feito pelo próprio favorecido (R\$25.000,00); um comprovante de transferência feito por um dos irmãos da requerente (R\$15.000,00); e outro comprovante de depósito pelo próprio favorecido, Victor Torres Pelegrini (R\$5.000,00), supostamente filho do sr. Douglas Savele Torres.

Por fim, o comprovante de pagamento do boleto com o remanescente do financiamento que recaía sobre o imóvel (fls.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

55/58), único pagamento que, de alguma forma, foi aproveitado pelo proprietário do imóvel e, por consequência, deve ser restituído à requerente, sob pena de enriquecimento sem causa.

(...)

Somando-se o que restou decidido nos autos do processo nº 1038183-17.2018 e o apurado nestes autos, tem-se que o sr. Douglas Savele Torres ludibriou tanto o requerido, Nelson, quanto a requerente, Maria Fernanda.

Nos termos do art. 167, §1º, do Código Civil, o contrato firmado entre Maria Fernanda e Nelson, com intermediação de Douglas, é inválido:

Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

Douglas jamais teve a intenção de repassar os valores recebidos para Nelson.

Apesar de ter-lhe repassado R\$30.000,00 (trinta mil reais), conforme consta nos autos nº 1038183-17.2018.8.26.0576, o restante da dívida jamais foi adimplido. Por outro lado, Douglas recebeu o montante total de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) da requerente, de acordo com os comprovantes por ela mesmo apresentados, além da quitação do financiamento (R\$41.891,11 quarenta e um mil, oitocentos e noventa e um reais e onze centavos). Não só isso. Após a conclusão dos dois contratos, o sr. Douglas não mais foi localizado nesta comarca, encontrando-se atualmente em local incerto e não sabido, conforme demonstrado nos autos do processo mencionado.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tudo, tem-se que o contrato objeto dos autos é nulo por simulação. Assim sendo, o reconhecimento da invalidade do contrato de promessa de compra e venda firmado pela requerente não autorizam a adjudicação, impondo a improcedência do pedido, com a imediata desocupação do imóvel.

O ressarcimento pelo prejuízo sofrido pela requerente deve ser buscado em ação própria."

A discussão trata de fraude praticada por Douglas Savele Torres, terceira pessoa, em face do requerido, Nelson, e da requerente, Maria Fernanda, a fim de viabilizar os supostos efeitos do negócio.

O contrato firmado entre as partes Maria Fernanda e Nelson, com intermediação de Douglas, é inválido, em razão dos contornos da fraude praticada, o que ficou suficientemente demonstrada.

Como no contrato em questão não há qualquer cláusula relacionada à pessoa que seria responsável por receber os pagamentos, presume-se que os pagamentos deveriam ter sido realizados na pessoa do proprietário do imóvel, o ora requerido, Nelson.

Ocorre que a adquirente pagou os valores ao terceiro Douglas, que não repassou ao destinatário proprietário, tendo inclusive desaparecido após receber os valores.

Desse modo, todo o conjunto probatório dos autos fornece substrato fático suficiente para configuração de fraude, envolvendo ambas as partes como vítimas.

E, como não houve quitação do pagamento do imóvel pela adquirente em favor do proprietário, não há que se falar em adjudicação compulsória.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados no percentual de 10% sobre o valor da causa e pelo presente ficam majorados para 15% deste referencial.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)