



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383746

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001767-62.2022.8.26.0462, da Comarca de Poá, em que é apelante/apelada ADELAIDE LEÃO BARBOSA, é apelada/apelante SHIRLEY ROCHA DA SILVA e Apelado GILSON COELHO DE ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Converteram o julgamento em diligência. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.242

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001767-62.2022.8.26.0462

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTES : ADELAIDE LEÃO BARBOSA (justiça gratuita)
SHIRLEY ROCHA DA SILVA (justiça gratuita)
APELADAS : AS MESMAS
COMARCA : POÁ – 1ª VARA CÍVEL

CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. AÇÕES DE RESCISÃO CONTRATUAL E ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO, AMBAS CUMULADAS COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, PROPOSTAS POR HERDEIRA DA SUPOSTA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL E REUNIDAS PARA JULGAMENTO CONJUNTO. AUTORA QUE NÃO COMPROVOU A POSSE DO IMÓVEL EXERCIDA PELA 'DE CUJUS', SUA IRMÃ, TAMPOUCO QUE TERIA HAVIDO, AINDA QUE DE FORMA IRREGULAR, A CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE O IMÓVEL DE TODOS OS IRMÃOS OU SEUS HERDEIROS, O QUE LEVA A CONCLUIR PELA NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO POR FUNDAMENTOS DISTINTOS (AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA VENDA DO IMÓVEL, BEM COMO A REGULAR CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS POR ESCRITURA PÚBLICA OU A VENDA A 'NON DOMINO', EFETUADA PELA AUTORA OU POR TERCEIRO, COMO ALEGADO NOS AUTOS EM APENSO). CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA, NOS TERMOS DO ART. 938, § 3º DO CPC, A FIM DE QUE SE JUNTE AOS AUTOS A CERTIDÃO DE MATRÍCULA ATUALIZADA DO BEM, DOCUMENTO QUE COMPROVE A POSSE DA FALECIDA IRMÃ NO IMÓVEL E CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL, EXPEDIDO PELO MUNICÍPIO DE POÁ.

1. Trata-se de recursos, tempestivos e bem processados, interpostos contra sentença que julgou (i) *procedente* ação de anulação de negócio jurídico c.c. reintegração de posse (autos nº 1004584-02.2022.8.26.0462) e (ii) *improcedente* ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse (estes autos), ambas movidas por Adelaide Leão Barbosa em face de (i) Shirley Rocha da Silva, Heitor Teixeira de Araújo e Gilson Coelho de Araújo e (ii) Shirley Rocha da Silva.

A autora sustenta (nestes autos) ser possuidora de um imóvel, de titularidade de sua irmã Creuza Leão Barbosa, já falecida, o qual não foi objeto de inventário e partilha. Diz que, nesta condição, celebrou com a requerida, em abril de 2018, promessa de venda e compra dos direitos sobre a coisa, pelo valor de R\$ 100.000,00, transferindo-lhe, na ocasião, a posse do bem. Aduz, porém, que a requerida nada pagou e remanesce a ocupar o imóvel, de maneira indevida. Pede, assim, seja decretada a rescisão do negócio e determinada sua reintegração na posse da coisa.

O Juízo (fls. 76/77) considerou que, malgrado instada a emendar a petição inicial e instruí-la com os documentos indispensáveis à propositura do feito, a autora deixou de fazê-lo a contento. Observou, no sentido, que lhe determinara, anteriormente, a comprovação de sua legitimidade ativa *ad causam*, considerando tratar-se de imóvel que integra o acervo hereditário de sua irmã falecida. Ponderou que, à vista de tal determinação, trouxe a autora aos autos apenas contratos de permuta e de alienação de quinhões hereditários firmados com terceiros, supostos herdeiros da de cujus, mas “sem possibilidade de

verificação (...) se de fato essas terceiras pessoas são os herdeiros da falecida ou, ainda, representam a totalidade dos herdeiros, cuja matéria deve ser discutida em processo de inventário”. Assim, deu-a como parte ilegítima à propositura da demanda, razão pela qual indeferiu liminarmente a petição inicial e julgou extinto o processo, com supedâneo nos incisos I e VI do artigo 485 do Código de Processo Civil.

Por acórdão proferido por esta 6ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria (fls. 122/130), em julgamento de 20 de março de 2023, foi dado provimento ao recurso da autora, anulando-se a r. Sentença para prosseguimento do feito.

Contestada a ação (fls. 194/203), a ré Shirley arguiu a ocorrência de *litispendência*, informando a propositura, em momento posterior, de ação de anulação de negócio jurídico c.c. reintegração de posse (autos nº 1004584-02.2022.8.26.0462), além da ilegitimidade ativa, já afastada em V. Acórdão.

Em que pese a inexistência de litispendência, foi determinada, para o fim de evitar decisões conflitantes ou contraditórias, a reunião com os autos nº 1004584-02.2022.8.26.0462, por ambos possuírem o mesmo objeto (discussão sobre contrato de compra e venda de imóvel - fls. 258/259).

Nos autos em comento, a autora narra que, após o falecimento de sua irmã (Sra. Creuza), passou a residir no imóvel juntamente com sua sobrinha; que iniciado relacionamento com o corréu Gilson, foram morar juntos no aludido bem. No ano de 2017, teriam se mudado para o litoral e a autora teria autorizado o corréu Gilson a alugar este imóvel. No entanto, alega que Gilson, aproveitando-se do fato de a demandante ser semianalfabeta, teria apresentado documentos que, em verdade, seriam da “venda” do bem. Com o fim do relacionamento, ao retornar para o imóvel de sua irmã, deparou-se com os corréus Shirley e Heitor residindo no local, dizendo que teria adquirido o imóvel de Gilson. Requer, naqueles autos, a declaração de nulidade do contrato e a reintegração da posse do bem.

Em nova sentença (fls. 270/278), o juízo *a quo* julgou improcedentes os pedidos formulados nesta ação, bem como procedentes os pedidos dos autos nº. 1004584-02.2022.8.26.0462. Observou que a autora seria

possuidora de dois imóveis, que não seriam de sua propriedade, mas de Creusa, sua falecida irmã. Portanto, haveria hipótese de uma venda a *non domino*, firmados por instrumento particular, em violação ao artigo 1.793 do Código Civil. Ademais, não realizada a partilha, com a individualização da cota dos herdeiros, os atos de alienação devem ser apreciados pelo Poder Judiciário. Desse modo, o negócio seria nulo, nos termos do artigo 166, VI do Código Civil, com o retorno das partes ao estado anterior, com a devolução do imóvel à autora e a restituição dos valores pagos à requerida. Deixou, no entanto, de condenar a autora à indenizar pelas benfeitorias realizadas, uma vez que o requerimento foi formulado de forma genérica, “sem especificação dos supostos melhoramentos realizados no bem, motivo pelo qual não há como acolher a pretensão em análise, já que seu acolhimento depende da efetiva prova acerca de sua existência”. Por fim, entendeu que a requerente agiu de má-fé, uma vez que, nestes autos, teria firmado contrato de compra e venda e, nos autos em apenso, que teria sido enganada para assinar o contrato, acreditando ser um contrato de locação. Assim, “independentemente de qual fato ser verídico, é evidente que a parte autora apresentou em Juízo duas teses totalmente contraditórias, prejudicando a elucidação dos fatos e, ainda, procedendo de modo temerário no processo”, impondo multa de 10% sobre o valor da causa.

Inconformadas, as partes apelam.

A autora (fls. 281/299) sustenta que houve, em verdade, resolução do contrato de compra e venda do imóvel, e não a nulidade do contrato, como teria entendido a magistrada sentenciante, uma vez que não se pode impor a devolução integral de um valor que sequer teria sido pago, o que violaria o princípio da igualdade material e o princípio da função social do contrato e do enriquecimento sem causa. Ademais, ao contrário da jurisprudência mencionada na r. Sentença - e embora a cessão tenha sido realizada por “contrato de gaveta” - , houve consentimento dos demais herdeiros, a afastar a declaração de nulidade. Por fim, requer o afastamento da multa imposta por litigância de má-fé, seja por ausência das hipóteses elencadas no artigo 80 do CPC, seja pela ilegalidade de aplicação de duas multas em igual percentual em 10% para cada ação.

A parte ré (fls. 416/425) aduz que, embora de fato tenha ocorrido a cessão de direitos hereditários pela autora, teriam sido

“observadas as formalidades necessárias, a apelada apresentou documentos que comprovaram a posse do bem, assinando e recebendo os valores estipulados”. Sustenta que houve a má-fé da demandante, “tanto no momento da assinatura do contrato visto que a apelante honrou com o acordado, bem como no momento em que a apelada ingressou com 2 demandas alegando fatos diversos, sempre na intenção de ludibriar a apelante e o Juízo”. Assim, mesmo “na ausência de escritura pública ou autorização judicial para a cessão, o contrato celebrado gera efeitos obrigacionais entre as partes, conforme previsto nos artigos 422 e 425 do Código Civil. A prevalência da função social do contrato, aliada à proteção da confiança legítima gerada pela relação jurídica, impede a descaracterização do acordo firmado e reforça o direito da Apelante à manutenção de sua posse”, uma vez que ali reside há seis anos, “zelando pela sua conservação, com continuidade e estabilidade da posse, bem como a boa-fé objetiva que deve ser respeitada em qualquer relação contratual”. Sustenta, ainda que não pode ser prejudicada pelo fato de a autora não ter providenciado as documentações necessárias, caracterizando descumprimento de obrigação acessória do contrato. Conclui pela reforma.

Processados os recursos (fl. 426), sobrevieram as contrarrazões (fls. 429/436 e 437/442).

É o relatório, em continuação.

2. Cuida-se, nestes autos, de ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse, bem como ação de *anulação* de negócio jurídico c.c. reintegração de posse (autos em apenso de nº 1004584-02.2022.8.26.0462).

Julgada a presente ação improcedente e procedente a ação de *anulação de negócio jurídico*, para declarar a nulidade do contrato de *compra e venda* de imóvel, sobrevieram os apelos das partes.

Inicialmente, deve ser ressaltado (e como bem observado pela magistrada sentenciante), que independentemente do que tenha ocorrido, é certo que, reunidos os feitos, nada mudaria o seu desfecho.

Observa-se, da leitura dos autos, que a autora

apresentou, em ambos os feitos, apenas a certidão de matrícula do imóvel localizado na **Rua Arlindo Correia, 298 – ou 426 –** (M. 35125 do CRI de Poá e inscrição **43213-63-05-0057-00-000 01**, fls. 27/28, 31/34, 44/45 e 18/21 do apenso nº 1004584-02.2022.8.26.0462).

Nos autos em apenso (ação proposta posteriormente), apresentou dois contratos de “compra e venda”: além do contrato celebrado com a corré Shirley (fls. 35/36 e 36/37 dos autos em apenso), para “venda” do imóvel da Rua Xingu, juntou naquele feito outro contrato celebrado entre a autora e o corréu Heitor (fls. 34/35 do apenso), esse sim, relativo a cessão de direitos hereditários do imóvel localizado na Rua Arlindo Correia.

Trata-se, ao que parece, de imóveis distintos (embora a autora entenda, em determinados momentos, que seriam “um só”); tratar-se-ia, conforme o boletim de ocorrência (fls. 38/39 dos autos em apenso), de “um terreno” que, juntos, contariam com duas construções (“duas residências” - fl. 39 dos autos em apenso), *cada uma com saída para os mencionados logradouros*, justificando o motivo pelo qual a Sra. Creuza, proprietária (ou possuidora ou mera detentora, como se verá adiante) do imóvel localizado na Rua Xingu (**foto de fl. 53**) adquiriu o imóvel do Sr. João José Novais (*seu vizinho dos fundos*), localizado na Rua Arlindo Correia, no ano de 2000, como se conclui pelo teor do R5/M34125 - fls. 32/33 e 19/20 do apenso.

Portanto, pela leitura das petições iniciais, a autora pretendia, nos autos em apenso, a declaração de nulidade do contrato e a reintegração do imóvel “vendido” para a corré Shirley (em que pese ter juntado o contrato celebrado com o corréu Heitor) e nestes autos, de forma contraditória, a rescisão contratual contra a mesma corré.

Ocorre que, embora alegue a autora que o imóvel em testilha, localizado na Rua Xingu, seria de propriedade da Sra. Creuza, prova nenhuma fez nesse sentido; e nem se diga que os contratos juntados aos autos, em que a demandante teria “adquirido” a cota parte dos demais irmãos no aludido imóvel, mediante “permuta” (com o Sr. Antonio José Barbosa Neto - fls. 70/71) e “compra e venda” de imóvel (com o Sr. Sioleno Leão Barbosa - fls. 72/73) faria prova do alegado, uma vez que não há qualquer documento que comprove que a falecida irmã, ainda em vida, teria adquirido o imóvel da Rua Xingu, *daí a dúvida*

acerca da posse deste imóvel (relembre-se uma vez mais que a “de cujus” já residia nesse local, a que título que fosse, antes de adquirir o imóvel do Sr. João José Novais no ano de 2000, como consta da certidão de matrícula do imóvel da Rua Arlindo Correia).

E, embora haja divergência na área construída, uma vez que o imóvel então pertencente ao Sr. João, possuiria 47,30 m² (Av. 2/M34135, fl. 31) e a área construída atual do mesmo imóvel seria de 118,41m² (fl. 49), não seria crível acreditar que tal metragem abrangeria os dois imóveis (como alegado pela autora às fls. 44/45); primeiro porque os imóveis localizam-se em logradouros distintos (não obstante fazerem divisa pelos fundos, como relatado), sendo pouco provável que o município cobrasse um “único IPTU” para os dois imóveis.

Segundo, a metragem constante do documento de fl. 49 (emitido pela municipalidade) mostra que a área do terreno do imóvel da Rua Arlindo Correia é de **138,50m²**, algo muito próximo do que consta da certidão da matrícula do imóvel (**5,20m** “de frente” x **27,10m** “de frente aos fundos” = **140,92m²**).

Terceiro, os imóveis foram tratados pela autora *como dois imóveis distintos*, quando cedeu onerosamente os direitos hereditários (ou os supostos direitos), conforme os contratos de “compra e venda” apresentados por ela.

Quarto, ainda consta da certidão de óbito dos genitores (fls. 26/27 dos autos em apenso), que deixavam, além da autora e dos já mencionados irmãos Sioleno, Antonio José e *Cleuza* Leão (Creuza, a “de cujus”), **outros filhos**, a saber: Maria José (falecida), Joana Quitéria, José Maria e Virginia do Carmo.

Ora, ainda que eventualmente a demandante comprove a posse exercida pela “de cujus” no imóvel em testilha, não teria ela demonstrado que houve, efetivamente, a cessão de direitos hereditários dos demais irmãos (e seus herdeiros, se o caso), mesmo que de forma irregular, como se viu nestes autos.

Por outro lado, também não se pode afirmar que a

demandada (também recorrente), teria comprovado o pagamento integral do imóvel; isso porque, constava do contrato que o pagamento do valor (R\$ 100.000,00) seria realizado da seguinte forma: R\$ 40.000,00 “à vista” e mais **60 parcelas** de R\$ 1.000,00, “pago todo dia 10 a partir de 10/05/2018 e a (*sic*) demais parcelas *restante* (*sic*) nos meses subsequentes” (fls. 35/36 e 36/37 dos autos em apenso); ou seja, o último pagamento seria realizado no dia **10 de abril de 2023** (cinco anos após o início do pagamento das parcelas de R\$ 1.000,00).

Ora, propostas ambas as ações ainda no ano de 2022 (sendo que a primeira contestação foi apresentada nos autos em apenso em 26 de janeiro de 2023 – fls. 76/83 daqueles autos e a segunda, em **24 de junho de 2024** – fls. 194/204), a demandada só teria comprovado o depósito das parcelas realizadas até o dia **13 de novembro de 2019** na conta bancária do corréu Gilson (corréu apenas nos autos em apenso), como mostram as fls. 207/214.

Portanto, ao que parece, assistiria “mais razão” à autora quanto ao inadimplemento da ré (tese arguida nestes autos), **se não fosse, evidentemente**, (i) a irregularidade na cessão dos direitos hereditários ou (ii) a venda a *non domino*, seja por ela ou por terceiro (essa última tese, por sinal, alegada nos autos em apenso), o que, inevitavelmente, conduz a um mesmo resultado: a nulidade absoluta do negócio jurídico, embora por fundamentos distintos.

Diante de tais possibilidades, nos termos do artigo 938, §3º, do CPC, converto o feito em diligência, a fim de que sejam juntados aos autos documentação relativa ao imóvel localizado na **Rua Xingu, 298**: (i) a certidão de matrícula atualizada do imóvel; (ii) documento que comprove a posse da Sra. Creuza no imóvel (*v.g.* Instrumento particular de compra e venda) e (iii) certidão de valor venal do imóvel, expedido pelo Município de Poá.

3. Nestes termos, converte-se o julgamento em diligência.

Vito Guglielmi

Relator