



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387853

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0006709-96.2009.8.26.0176, da Comarca de Embu das Artes, em que é apelante ALEJANDRO JUAN PICONE GERALDO, são apelados RICARDO AMOR PICONE GERALDO, HOSANA DOS SANTOS SOUSA, MARIA DA PENHA APARECIDA PEREIRA DOMINGUES, JOSE CARLOS DOMINGUES (ESPÓLIO) e CATARINA RODRIGUES DE OLIVEIRA DOMINGUÊS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0006709-96.2009.8.26.0176

Apelante: Alejandro Juan Picone Geraldo

Apelados: Ricardo Amor Picone Geraldo e outros

Comarca: Embu das Artes - 1ª Vara Judicial

Magistrada de origem: Diana Cristina Silva Spessotto

Voto nº 12308

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação declaratória de escritura pública.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar se o autor logou êxito em comprovar os fatos constitutivos de seu direito.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não logrou êxito, o autor, em comprovar que seu falecido pai quitou integralmente o preço para aquisição do imóvel objeto dos autos, não havendo, portanto, como lhe reconhecer titular de direito real.

IV. DISPOSITIVO E TESE

4. Recurso desprovido.

1. Trata-se de recurso de apelação apresentado em face da r. sentença de fls. 395/397, com o seguinte dispositivo:

“Ante o exposto, e considerando tudo mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE, com julgamento de mérito, nos termos do artigo

487, I, do CPC, o pedido feito pela parte autora.

Diante da sucumbência condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10 % sobre o valor atualizado da causa, nos termos dos artigos 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Ressalvada a justiça gratuita concedida”.

Em suas razões (fls. 400/404), o autor argumenta que: (i) ajuizou a presente ação buscando o reconhecimento de seu direito sobre o imóvel descrito na matrícula de fls. 26/28, com base em contrato e recibos de fls. 19/20 (seguintes), que demonstram claramente a sua legitimidade e interesse na causa; (ii) o contrato de compra e venda e os respectivos recibos de pagamento anexados aos autos (fls. 19/20) são provas claras e inequívocas de que o PAI do Recorrente adquiriu o imóvel em questão de forma regular, e que possui direito real sobre o bem. Requer, pois, o provimento do recurso, para que a ação seja julgada totalmente procedente.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 408/411 e fls. 412/416).

É o relatório.

2. Trata-se de ação declaratória de nulidade de escritura pública, ajuizada por Alejandro Juan Picone Geraldo, em face de Catarina Rodrigues de Oliveira Dominguês, Ricardo Amor Picone Geraldo, Maria da Penha Aparecida Pereira Domingues, Hosana dos Santos Sousa e Jose Pereira Dominguês. Alegou, em síntese, que no dia 05 de maio de 1995, Ricardo Amor Picone Geraldo, seu irmão, registrou escritura viciada de compra e venda do imóvel em que a família reside. Que o imóvel já havia sido adquirido em 20 de Março de 1987 quando Andrea, seu falecido pai, vivia em união estável com Hosana. Pediu, assim, que seja declarada a nulidade da escritura e de todos os atos posteriores. Julgada improcedente a demanda, deu-se ensejo ao presente apelo.

O recurso, entretanto, não merece prosperar. Isso porque, ainda que o contrato de fls. 19/20 e os recibos de fls. 21/26 sejam considerados existentes, válidos e eficazes, o autor apelante não comprovou que seu falecido pai quitou integralmente o preço para aquisição do imóvel objeto dos autos, não havendo, portanto, como lhe reconhecer titular de direito real.

Por conseguinte, a r. sentença deve ser mantida, pois, não logrou o autor êxito em comprovar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão do que restou decidido, o apelante responderá por honorários advocatícios majorados para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade que lhe foi deferida.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, dá-se por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

3. Ante o exposto, nega-se provimento ao apelo.

Fernando Marcondes
Relator