



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388296

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1002300-85.2018.8.26.0292/50000, da Comarca de Jacareí, em que são embargantes PEDRO ROGERIO DE SIQUEIRA MARTINS (INVENTARIANTE), JOSÉ DE SIQUEIRA MARTINS (ESPÓLIO) e TERCOLINA SILVA TORRES MARTINS (ESPÓLIO), são embargados VPD - EMPREENDIMENTOS LTDA - ME, VALFREN GONCALVES DA COSTA, VANESSA DE CARVALHO FERREIRA COSTA, SÉRGIO GUARACIABA DE OLIVEIRA e CLAUDIO CESAR NEVES EPIPHANIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de Declaração nº 1002300-85.2018.8.26.0292/50000

Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Foro de Jacareí - 2ª Vara Cível

Embargante: JOSÉ DE SIQUEIRA MARTINS (ESPÓLIO) E OUTROS.

Embargados: VPD - EM-PREENDIMENTOS LTDA - ME, VALFREN

GONCALVES DA COSTA E OUTROS

Juiz prolator: Dr. SAMIR DANCUART OMAR

VOTO Nº 7406

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. REJEIÇÃO. I. Caso em Exame: Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento aos recursos de apelação em ação de obrigação de fazer cumulada com imissão na posse e ação de nulidade contratual. Alegação de omissão quanto à validade de procuração e simulação de contrato. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão no acórdão embargado, especialmente no que diz respeito à validade da procuração e à alegação de simulação do contrato de compra e venda. III. Razões de Decidir: 3. Não há omissão no acórdão embargado, que foi claro ao tratar da validade do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda Compra de Imóvel Urbano e Rural”, dispensando a escritura pública por se tratar de contrato preliminar. 4. A alegação de simulação do contrato não se sustenta, pois o contrato de compra e venda não decorre da permuta cuja nulidade foi decretada. 4. Dispositivo e Tese: 5. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: 1. Não há omissão no julgamento embargado quanto à validade da procuração e do contrato de compra e venda. 2. Embargos de declaração não se prestam a sanar vícios abstratos. Legislação Citada: CPC/15, art. 1.022; CPC/15, art. 1.026, § 2º; CC, art. 108; CC, art. 117. Jurisprudência Citada: Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **JOSÉ DE SIQUEIRA MARTINS (ESPÓLIO) E OUTROS**, em face do v. acórdão de fls.1596/1633, que negou provimento aos recursos de apelação, nos termos da ementa a seguir reproduzida:

“DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM IMISSÃO NA POSSE. AÇÃO DE NULIDADE CONTRATUAL. SÃO TRÊS RECURSOS DE APELAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. I. Caso em exame: Trata-se de ação de obrigação de fazer com preceitos cominatórios, cumulada com imissão na posse e ação de nulidade contratual. A sentença declarou a nulidade do contrato de permuta, fundamentando-se na ausência de escritura pública, conforme o exigido pelo artigo 108 do Código Civil. Também foi decretada a validade do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda Compra de Imóvel Urbano e Rural” (fls. 70/75 dos autos de nº 1001449-41.2021.8.26.0292), sob o fundamento de que não se verifica qualquer nulidade, quer em razão da forma, pois nesse caso trata-se de contrato preliminar, a dispensar a escritura pública, seja em virtude da titularidade do bem transacionado, que, de fato, era dos vendedores. Embargos de declaração foram opostos e negados, seguidos por recursos de apelação interpostos por diversas partes, contestando a nulidade de contrato de permuta e suas implicações, bem como requerendo a decretação de nulidade da avença de fls. 70/75 dos autos de nº 1001449-41.2021.8.26.0292. II. A questão central envolve a validade do contrato de permuta e a alegação de sua nulidade, considerando: (i) a ausência de escritura pública; (ii) a natureza do contrato como preliminar; (iii) a boa-fé das partes; (iv) a interdependência entre contratos subsequentes. III. Razões de decidir: A r. sentença fundamentou a nulidade do contrato de permuta pela não observância da forma prescrita em lei, conforme preconiza a propósito o artigo 108 do CC. Caráter “a non domino” da permuta caracterizado porque o permutante Valfren dispôs

de bens, em tal contexto contratual, que não lhe pertenciam. A alegação de que o contrato era preliminar não se sustenta, pois não se vislumbra a intenção de postergar a formalização do negócio. A boa-fé das partes não é suficiente para validar um contrato nulo, que possui eficácia "ex tunc". A interdependência entre contratos não pode ser ignorada, sendo a nulidade do contrato de permuta extensiva aos contratos subsequentes, que derivem efetivamente da referida avença anulada. Quanto ao “Instrumento Particular de Compromisso de Venda Compra de Imóvel Urbano e Rural” (fls. 70/75 dos autos de nº 1001449-41.2021.8.26.0292), no qual consta como compradora VPD Empreendimentos Ltda e vendedores José e Tercolina, não se verifica qualquer nulidade, tratando-se o mesmo de contrato preliminar, a dispensar a escritura pública, bem como a titularidade do bem transacionado, de fato, era dos vendedores. IV. Dispositivo e Tese: Recursos de apelação não providos. Tese de julgamento: "1. A nulidade do contrato de permuta é mantida. 2. A boa-fé das partes não altera a nulidade do contrato.". 3. A validade do compromisso de compra e venda, que não teve a sua nulidade decretada na r. sentença, é mantida, pois não deriva do contrato de permuta anulado. Quanto ao valor eventualmente pago no bojo da permuta, este poderá ser objeto de devolução nas vias ordinárias próprias, em sede de cumprimento da r. sentença ora mantida, nos termos delineados a fls. 1228, item “a”, retornando as partes ao status quo ante. Em razão do não provimento dos recursos, ficam majorados os honorários advocatícios devidos pelos apelantes, em relação aos autos de nº 1002300-85.2018.8.26.0292, para 12% do valor atualizado da causa, bem como no mesmo percentual, no que tange

aos autos nº 1001449-41.2021.8.26.0292, nos termos do artigo 85, § 11 do CPC.”. (v. 5429).”

Os embargantes sustentam que o v. acórdão deixou de analisar ponto essencial para o provimento do recurso de apelação interposto, incorrendo em omissão nos seguintes pontos: (i) no tocante à procuração, o V. Acórdão a reconhece como válida, admitindo a possibilidade de formação do negócio jurídico tal como firmado. Ocorre que, no momento da assinatura do contrato, não havia procuração válida outorgada ao procurador Vicente.; (ii) Ao contestar o feito, a embargada VPD trouxe aos autos documentos até então não conhecidos pelos embargantes, o que sugere que o contrato de fls. 70/75, reconhecido como válido, foi simulado para tentar ocultar a vinculação do negócio jurídico com a permuta, sendo a procuração um elemento chave dessa simulação.; (iii) não houve enfrentamento de questão relevante (análise da prova) trazida pelos embargantes em suas razões de apelação e que demonstram que o contrato de compra e venda reconhecido como válido por estar desvinculado ao contrato de permuta, na realidade é um contrato simulado, criado para ocultar o verdadeiro contrato, o qual é vinculado ao contrato de permuta.; (iv) sem o contrato de permuta (nulo), não haveria procuração apta a permitir a formalização do contrato firmado com a apelada VPD, demonstrando, assim, a vinculação do referido contrato com o contrato de permuta (nulo) e não uma compra e venda pura e simples.

Pretende, assim, o acolhimento dos embargos para sanar os vícios apontados.

Desnecessária a intimação da parte embargada, para fins de contrarrazões, dada a possibilidade de imediato julgamento do recurso.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

Recebo os embargos, porquanto tempestivos, rejeitando-os no mérito, pois não constatadas a existência de omissão como apontado.

Como bem aponta HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, *o pressuposto de admissibilidade dessa espécie de recurso é a existência de obscuridade ou contradição na decisão; de omissão de algum ponto sobre que devia pronunciar-se o juiz ou tribunal, ou erro material (In Curso de Direito*

Processual Civil - Vol. 3. 54ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 898).

Ocorre que não há qualquer omissão no acórdão embargado, inocorrentes quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois *in casu* a decisão foi bem clara ao esclarecer que A avença de fls. 70/75 (autos nº 1001) trata-se de "instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel urbano e rural", o qual dispensa a exigência prevista no supracitado artigo. Ademais, na Cláusula I – Das Partes, constam como vendedores José de Siqueira e Tercolina Silva. A sentença guerreada bem tratou deste ponto (fl. 1286): “(...) No que tange ao "instrumento particular de compromisso de venda compra de imóvel urbano e rural" firmado em dezembro de 2015, no qual consta como compradora VPD Empreendimentos Ltda (fls. 70/75), por sua vez, constata-se que José e Tercolina figuraram como vendedores, tendo sido representados por atuação conjunta de Valfren e Vicente (fls. 75). Ou seja, em relação a esse último contrato, não se verifica qualquer nulidade, quer em razão da forma, pois nesse caso trata-se de contrato preliminar, a dispensar a escritura pública, seja em virtude da titularidade do bem transacionado, que, de fato, era dos vendedores. (...)”. (grifo nosso). Outrossim, resta claro, neste caso, tratar-se a referida avença de contrato preliminar, que antecede a escritura definitiva, conforme disposto na Cláusula V – Da Posse e da Outorga e Da Escritura Definitiva (fl. 73) que segue transcrita: “(...) V – DA POSSE E DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA V.1 – A COMPRADORA entrará na posse do imóvel aqui transacionado imediatamente após a assinatura do presente, podendo realizar as benfeitorias necessárias e pertinentes, porém, no que tange a 30% (trinta por cento), da sua aquisição. V.2. – A Escritura Pública de Compra e Venda será outorgada diretamente pelos procuradores a COMPRADORA ou pelos VENDEDORES quando a mesma instar, nos termos da procuração pública e substabelecimento, lavrada no 1º Tabelião de Notas de São José dos Campos-SP, Livro nº 1739, páginas 049/050 de 18/06/2015, e protocolo de 1º traslado nº 000430 – livro 1767 – páginas 217/217, de 22/12/2015, sob pena de adjudicação compulsória. (...)”.

No tocante à alegação de violação ao artigo 117 do Código

Civil, que proíbe negócios jurídicos firmados por mandatários consigo mesmos.

Descabida a alegação, pois não existe qualquer proibição legal. Compulsando o instrumento de procuração de fls. 66/67 (autos nº 1001449-41.2021.8.26.0292), verifica-se que foram conferidos aos outorgados os seguintes poderes, in verbis: “(...) aos quais confere os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para o fim especial de vender, ceder, transferir, compromissar, arrendar, permutar, hipotecar, dar em alienação fiduciária, ou qualquer outra forma alienar a quem quiser, pelo preço, prazo e condições que convencionar o seguinte imóvel: UM TERRENO com 529.889,57 metros quadrados, designado como GLEBA “A”, no Bairro dos Quatro Ribeiros, com testada para o alinhamento ímpar da ESTRADA MUNICIPAL FRANCISCO EUGÊNIO AZEVEDO (CHICO BICUDO), na Cidade, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Jacareí-SP, podendo para tanto referidos procuradores, outorgar, aceitar, anuir, assinar escrituras públicas ou contratos particulares, com todas as cláusulas e condições legais (...)” (grifo nosso). Conforme o consignado em fls. 68/69, os poderes anteriormente outorgados a Valfren e Fernando foram revogados e substabelecidos a Vicente de Paulo.

Analisando o referido instrumento de procuração, em conjunto com o contrato firmado entre as partes, não se verifica in casu que o outorgado tivesse extrapolado os limites do mandato. Ademais, a outorga de poderes ilimitados autoriza a celebração da avença tal como foi pactuada.

Quanto à alegação da parte recorrente de que o contrato em comento, envolvendo a VPD, decorre da permuta, cuja nulidade foi decretada, razão também não lhe assiste neste aspecto. Analisando detidamente a avença de fls. 70/75, verifica-se que, na “Cláusula III - Do Preço”, há apenas menção ao preço certo e ajustado da transação firmada entre os vendedores e Valfren e sua esposa, no referido instrumento particular de permuta, com a observação de que as obrigações da dita permuta são de exclusiva responsabilidade de Valfren e sua esposa. Tal disposição, por si só, não vincula o contrato em análise à permuta cuja nulidade foi decretada.

Dessarte, mais uma vez afigura-se acertada a r. sentença no

exame deste ponto (fls. 1286/1287): “(...) Além disso, da leitura do instrumento constata-se que o contrato firmado com a VPD não decorreu da permuta cuja nulidade restou reconhecida alhures, razão pela qual mencionado vício não compromete a validade do instrumento ora analisado. Assim, em relação ao contrato firmado com a corré VPD (fls. 70/75), inexistente nulidade a ser declarada, devendo permanecer hígido em todos os seus termos. (...)”. (grifo nosso)

Evidencia-se o cenário que apenas revela o inconformismo decorrente do desprovimento do aludido recurso de apelação.

É lição cediça que os embargos de declaração não se prestam a sanar vícios abstratos, sendo ônus de quem os opõe a demonstração da existência concreta de omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

O embargante, todavia, pugna pelo acolhimento de sua pretensão por via inadequada, o que não se admite.

De outro lado, revela-se desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo desses recursos (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

A propósito, no que concerne ao prequestionamento, o artigo. 1025 do Código de Processo Civil dispôs de forma clara e precisa que *“consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade”*.

Desta feita, inexistindo qualquer dos vícios constantes do artigo 1.022 do CPC, violação ou negativa de vigência de qualquer disposição legal, tampouco inobservância à precedente de Tribunal Superior, a preservação do provimento combatido é medida que se impõe.

Ante o acima exposto, pelo meu voto, **REJEITO** os embargos declaratórios, ficando observado que a oposição de novos embargos, dissociados das hipóteses legais, sujeitar-se-á ao disposto no art. 1.026, § 2º, do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Código de Processo Civil.

MARIO CHIUHITE JUNIOR

Relator