



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002485-31.2021.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que são apelantes LUANA RIBEIRO FERNANDES e JUSCILENE RIBEIRO DE OLIVEIRA, é apelado WILSON CLAUDINO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1002485-31.2021.8.26.0127
Apelante (s): Luana Ribeiro Fernandes e outro
Apelado (s): Wilson Claudino dos Santos
Comarca: Carapicuíba - 1ª Vara Cível
1ª Instância: Mesmo número
Juiz (a): Juliana Marques Wendling

Voto nº 43386

EMENTA. Apelação. Rescisão de contrato, reintegração de posse e perdas e danos. Bem imóvel. Improcedência. Inconformismo das autoras. Descabimento. Alegação de serem possuidoras do imóvel, mediante instrumento de cessão de posse e de direitos sobre o bem. Imóvel primitivamente cedido pela CDHU, cujos mutuários originais outorgaram escritura pública a terceiro para negociar o bem. Autora que teria recebido o bem dos mutuários originais, representados por procurador. Ao tempo da suposta cessão de direitos sobre o imóvel o procurador dos mutuários originais já havia substabelecido, sem reservas, os poderes recebidos, à própria autora. Substabelecimento e instrumento particular de cessão firmados em mesma data, que gera dúvida fundada sobre ter sido forjada a transmissão da posse à autora, que, posteriormente, teria transmitido ao réu. Réu revel. Presunção de veracidade dos fatos, mas, direito não comprovado. Improcedência mantida. Apelação não provida.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 126/129, cujo relatório se adota, que assentou a improcedência do pedido formulado na ação de rescisão de contrato, reintegração de posse e indenização por perdas e danos movida por Luana Ribeiro Fernandes e Juscilene Ribeiro de Oliveira em face de Wilson Claudino dos Santos.

Dada a sucumbência, as autoras foram condenadas ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da causa, observada a gratuidade concedida.

O recurso é das autoras (fls. 132/142) e não houve resposta (réu revel).

É o relatório, em sede recursal.

A autora Luana ajuizou esta ação alegando que havia cedido ao réu os direitos sobre a posse do imóvel melhor descrito no processo .

Foi relatado na petição inicial que foi firmado entre as partes instrumento particular de cessão de posse e de direitos sobre o imóvel em questão e que o réu, Wilson, não teria adimplido com o pagamento ajustado. Teria sido permitido que o cessionário se imitisse na posse do bem a partir de 01 de agosto de 2019. Logo, diante do inadimplemento, foi ajuizada a ação.

O réu foi citado, mas não respondeu aos termos da ação.

Apesar da revelia, o juízo sentenciante entendeu que a autora não comprovou a existência do direito alegado, no caso, a posse do imóvel e os pedidos foram julgados improcedentes.

Da análise da prova, há uma dúvida fundada sobre a posse da autora.

Inicialmente, o enfoque não será sobre a relação de direito real existente entre os mutuários originais e a CDHU e esta sobre os demais cessionários, pois, aqui, é analisado o direito

obrigacional supostamente existente entre a autora e o réu.

De fato, a cadeia de transmissão particular da posse e dos direitos sobre o imóvel teve início com o contrato firmado entre CDHU e os mutuários originais, Luiza Vieira da Silva e Osvaldo Bispo Rodrigues Filho. Depois, estes mutuários outorgaram procuração com poderes de negócios jurídicos relativamente à unidade imóvel em questão, para Alisson Johnatan de Araújo Sousa, em 25/03/2015 (fl. 29).

Alisson Johnatan substabeleceu por escritura pública, sem reservas, os poderes recebidos dos primitivos mutuários, para a autora Luana, em 09/02/2018 (fl. 32). E, Luana, teria firmado instrumento particular de compromisso de compra e venda – ela e a coautora Juscilene Ribeiro de Oliveira – com o réu, em 01/08/2019 (fls. 24/28).

Esses documentos instruíram a petição inicial.

No decorrer do processo o juízo “a quo” determinou que a autora emendasse a petição inicial para incluir no polo Juscilene e os primitivos mutuários (fls.92/93) e que, observados os documentos então existentes, que não haveria prova de sua aquisição sobre o imóvel. Ao cabo, houve somente a inclusão somente de Juscilene no polo ativo.

Veio ao processo o documento de fls. 101/103 – instrumento particular de cessão e transferência de direitos de imóvel – que representaria a transmissão da posse e dos direitos da unidade imobiliária, por parte dos primitivos mutuários, representados por seu procurador Alisson, às autoras.

Ocorre que, como perfeitamente pontuado pelo juízo sentenciante, há dúvida fundada sobre esse documento.

Isto porque, nunca houve na petição inicial, nem mesmo na petição de emenda, a narrativa sobre a existência desse documento.

A tese era a de que: *“ORIGEM DO IMÓVEL: A posse e os direitos do referido bem imóvel financiado pelo CDHU, ora transferido, ocorreu de forma não escrita(verbal) em 09/02/2018, por meio de um instrumento de procuração pública de substabelecimento lavrada pelo Tabelionato de Carapicuíba-SP, extraída do Livro 0785, páginas 141/142) de: ALISSON JOHNATAN DE ARAUJO SOUSA, transferindo todos os poderes e direitos do instrumento de procuração pública primitivo,(extraída do Livro 0733, páginas 233/234), firmada por, documentos: 32/33” (fl. 66).*

Em outras palavras, era defendido pelas autoras que a transferência da posse e dos direitos teria se dado pela procuração pública em que Alisson substabelecia **sem reservas** os poderes que havia recebido dos mutuários e Luana, em novembro de 2018. Logo, nunca foi sobre o documento posteriormente juntado e para que não parem dúvidas, tanto o substabelecimento sem reservas quanto o instrumento contratual de fls. 101/103 possuem mesma data, qual seja, 09/02/2018.

A essa altura, em 09/02/2018, todavia, Alisson já não poderia ter firmado nenhum contrato em nome dos mutuários, pois, não seria mais seus representantes, o que invalida o contrato de fls. 101/103. A bem da verdade, dito contrato carrega em si sérias dúvidas sobre sua veracidade, de modo que mais parece documento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

forjado somente para cumprir a determinação lançada pelo juízo “a quo” na decisão de fls. 92/93.

Em resumo, a documentação apresentada não convenceu o juízo sentenciante e nem mesmo esta Turma julgadora, de modo que ficam sem prova dos fatos constitutivos do direito alegado.

Este é o entendimento da Turma julgadora sobre o assunto e o quanto basta para negar provimento ao recurso.

Por isto, os pedidos foram corretamente julgados improcedentes.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator