



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397468

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004440-10.2024.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante RAFAELLA ANDRIOLLI SELMER, é apelada VENI BORGES DA SILVA OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49328

APELAÇÃO Nº: 1004440-10.2024.8.26.0510

COMARCA: Rio Claro

MM. Juiz(a) de 1º grau: Dr. (a) Alexandre Dalberto Barbosa

APELANTE (S): Rafaella Andriolli Selmer

APELADO (S): Veni Borges da Silva Oliveira

SGOF

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

A autora interpôs apelação contra sentença que julgou improcedente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais, alegando vício de consentimento em negócio jurídico de cessão de direito de posse.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em: (i) cerceamento de defesa por ausência de produção de prova oral; (ii) existência de vício redibitório e erro substancial; (iii) omissão dolosa e má-fé da apelada; (iv) indenização por danos morais.

III. Razões de Decidir

Inexiste cerceamento de defesa, pois a questão prescinde de produção de provas além dos documentos nos autos, conforme art. 355 do CPC.

Cessão de posse por meio de Escritura Pública, com indicação da necessidade de ajuizamento pela cessionária de ação de usucapião.

O vício redibitório não se configura, pois a ocupação do imóvel por terceiros, se existente à época do negócio jurídico, seria fato aparente e não oculto.

A alegação de erro substancial é inescusável, porque poderia ser suprimida pela singela avaliação da posse “in loco”.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. Inexistência de cerceamento de defesa. 2. Ausência de vício redibitório e erro substancial.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 215/218, que julgou improcedente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais proposta por Rafaella Andriolli Selmer em face de Veni Borges da Silva Oliveira, sob fundamento de inexistir vício de consentimento no negócio jurídico formalizado por meio de Escritura Pública de Cessão de Direito de Posse. Atribuída à autora a sucumbência, com verba honorária arbitrada em 10% do valor da causa.

Apela a autora (f. 240/255), sustentando: (i) cerceamento de defesa por ausência de produção de prova oral; (ii) comprou da apelada o imóvel objeto da lide, porém o bem não pertencia a ela; (iii) não tinha conhecimento dos vícios existentes, que apenas tomou ciência quando foi ajuizada ação de usucapião, tendo desistido da ação quando verificou que não tinha documentação e a área estava ocupada por diversas famílias; (iv) quando adquiriu a posse acreditava que era regular e lhe garantiria o exercício pleno de seus direitos sobre o bem; (v) se soubesse previamente que o imóvel estava invadido, não teria realizado o negócio; (vi) omissão dolosa caracteriza vício que justifica a rescisão contratual, a teor do art. 422 do CC; (vii) ocultação da verdadeira situação possessória caracteriza vício redibitório, nos termos do art. 441 do CC; (viii) apelada tinha conhecimento da situação precária, que somente se tornou evidente para a recorrente quando da apresentação de duas contestações no processo de usucapião; (ix) má-fé da apelada pelo fato de ter repassado para a filha imóvel que recebeu como parte de pagamento do preço; (x) existência de dano moral indenizável; (xi) erro substancial.

Recurso respondido, com preliminar de intempestividade, retificação do valor da causa, além do pedido de aplicação de pena por litigância de má-fé (f. 262/274).

É o relatório.

O apelo não procede.

A lide versa sobre ressarcimento de valores pagos e demais despesas decorrentes da cessão de direitos possessórios de imóvel realizada pela ré-apelada em favor da autora-apelante por meio de Escritura Pública. A pretensão está baseada na alegação de vício redibitório, pelo fato do bem objeto do negócio jurídico estar ocupado por terceiros. Pleiteia-se também a compensação por danos morais.

Das preliminares de contrarrazões.

Quanto à tempestividade, a oposição de embargos de declaração interrompe o prazo para a interposição de outros recursos, por qualquer

das partes, nos termos do art. 1.026 do CPC. Ou seja, o prazo começa a correr por inteiro após a publicação da decisão que apreciou os embargos.

Inexiste disposição que impeça o efeito interruptivo do prazo recursal, ainda que tenham os embargos de declaração natureza meramente infringente ou protelatória. Tal entendimento já era consagrado quando do previgente CPC (STJ, AgRg no Resp 816.537/PR, j. 25.09.97).

A decisão que rejeitou embargos à sentença foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico (DJE) em 05.02.2025 (quarta-feira – f. 239).

Cabe reputar como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização eletrônica, no caso, 06.02.2025 (quinta-feira), em consonância com o § 2º do art. 224 do CPC/2015.

No entanto, a contagem do prazo tem início no primeiro dia útil seguinte ao da publicação, nos termos do § 3º do mencionado dispositivo.

Assim, o prazo de quinze dias úteis teve início em 07.02.2025 (sexta-feira) e terminou no dia 27.02.2025 (quinta-feira), tendo o protocolo da apelação ocorrido em 25.02.2025 (terça-feira). Portanto, inexiste extrapolação do lapso legal.

Em relação à retificação do valor da causa, tem-se que a sentença indeferiu a impugnação apresentada pela ré (f. 215), de sorte que para alterar o julgado seria necessário a interposição do recurso de apelação.

Incidente o disposto no art. 1.008 do CPC, segundo o qual “*o julgamento proferido pelo tribunal substituirá a decisão impugnada no que tiver sido objeto de recurso*”.

Da preliminar de cerceamento suscitada na apelação.

Inexiste também o alvitado cerceamento por ausência de fase instrutória, porquanto a temática declinada na inicial prescinde de produção de provas, além dos documentos que foram acostados aos autos.

O instituto jurídico do julgamento antecipado da lide encontra esteio no art. 355 do CPC, sendo aplicável às hipóteses de revelia e naquelas em que a questão de mérito seja unicamente de direito ou, sendo de direito e de fato, não haja necessidade de se produzir provas em audiência, que é o caso dos autos.

Neste caso, o julgamento antecipado da lide, ao contrário de caracterizar cerceamento, homenageia o princípio da economia processual, permitindo rápida prestação da tutela jurisdicional às partes e à comunidade.

Ao juiz, como destinatário das provas, cabe a decisão sobre a conveniência e necessidade de sua realização. Havendo provas suficientes para formar o convencimento, deve o julgamento ser proferido, aplicando-se a Teoria da Causa Madura. Incidentes à hipótese os preceitos estampados nos artigos 370 e 371 do CPC.

Nesse sentido precedente do STJ, ainda sob a égide do anterior CPC, conforme tópico de ementa abaixo transcrito:

1. O artigo 131, do CPC, consagra o princípio da persuasão racional, habilitando o magistrado a valer-se do seu convencimento, à luz dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto constantes dos autos. Nada obstante, compete-lhe rejeitar diligências que delonguem desnecessariamente o julgamento, a fim de garantir a observância do princípio da celeridade processual.

6. Deveras, é cediço nesta Corte que incorre cerceamento de defesa quando desnecessária a produção da prova pretendida (REsp 226064/CE, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 24.06.2003, DJ 29.09.2003), impondo-se o julgamento antecipado da lide em que se controverte apenas sobre matéria de direito, em obediência aos princípios da economia e da celeridade processuais (REsp 324.098/RJ, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 21.03.2002, DJ 29.04.2002; e Resp 337.785/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 04.12.2001, DJ 25.03.2002). (Resp 797184/DF, Primeira Turma, Rel. Min. LUIZ FUX, j. 25.03.08, v.u.)

Cumprе salientar que o valor da aquisição dos direitos

possessórios está estampado na “Escritura Pública de Cessão de Direitos e Ação de Posse de Cessão de Direitos” outorgada em favor da autora em 26.01.2022, na qual consta que a cessão se deu *“pelo preço certo e ajustado de R\$ 25.000,00”* (f. 27), não sendo a prova testemunhal passível de afastar o valor constante no instrumento público, em que as partes declararam para o Tabelião o valor da negociação.

O intuito de comprovar vício redibitório por meio de prova oral não se afigura adequado caso não seja observada a sua existência, o que será explanado na apreciação do mérito do recurso.

Do mérito.

A recorrente alega a existência de vício redibitório, porque no momento de transmissão dos direitos possessórios não foi dada a informação pela cedente de que o imóvel estava ocupado por terceiros.

O vício redibitório é o defeito oculto que torna a coisa adquirida por contrato comutativo, imprópria ao uso. Caso o bem adquirido apresente os ditos vícios, cabe ao adquirente a opção de pleitear a rescisão contratual, o abatimento do preço contratado ou a indenização por perdas e danos. Incidente o disposto no art. 441 do CPC.

A alegada existência de terceiros no imóvel não pode ser considerada como algo oculto, uma vez que o exercício da posse é fato aparente por natureza, observável de plano, a não ser que fosse o caso de posse clandestina, o que a recorrente nem sequer cogita.

A posse é a exteriorização de atos próprios de proprietário, a teor do art. 1.196 do CC, de modo que não há como alegar vício oculto, pela existência de terceiros no imóvel, que se estivessem realmente presentes seria o suficiente para suscitar dúvida razoável na celebração do negócio jurídico em pessoa de senso comum. Ou mesmo seria possível considerar tal fato na formulação do preço, tendo em vista a imprescindibilidade do ajuizamento de ação de usucapião, conforme consta na própria Escritura Pública.

A propósito, sobre o tema preleciona Silvio Rodrigues: *“Posse clandestina é a que se constitui às escondidas. Caracteriza-se quando alguém ocupa coisa de outro, sem que ninguém perceba, tomando cautela para não ser visto, ocultando seu comportamento. Ora, isso, em rigor, não é posse. Sim, porque se a posse é exteriorização do domínio, na clandestinidade não há qualquer exteriorização. O antônimo da clandestinidade é a publicidade. Assim, para que exista posse, mister se faz a publicidade, pois a posse só pode ser considerada tal quando for pública, visto que é definida como exteriorização do domínio. Se a detenção da coisa se perfaz às escondidas, o verdadeiro dono nem sequer pode reagir, pois por mais diligente que seja, continuará sempre ignorante do ocorrido”* (Direito Civil, V. 5, Direito das Coisas, 20ª ed., p. 28, g.n.).

Vislumbra-se na Escritura Pública que a recorrida cedeu a posse que exercitava e decorria de cessão anterior formalizada em 2018, na qual o cedente originário declarou que estava na posse do imóvel desde 2013.

A recorrente na condição de cessionária afirmou no ato da outorga da escritura que estava *“ciente de que a presente escritura de cessão de direitos não constitui direito real e nem poderá ser registrada no competente cartório imobiliário, e por se tratar apenas de direito de posse, e não de propriedade em si”* (f. 27).

Ou seja, a situação fática do imóvel foi o elemento essencial do negócio e não há como conceber que a transação tenha ocorrido sem a autora se certificar da posse exercida pela cedente para fins de celebração do ajuste e formação do preço.

É cediço que a configuração do dolo exige a demonstração da existência de um *“artifício ou expediente astucioso, empregado para induzir alguém à prática de um ato, que o prejudica e aproveita o autor do dolo ou a terceiro”* (Silvio Rodrigues, Direito Civil, Vol. I, 23ª ed., 1993, p. 206).

A forma clara das disposições constantes na Escritura Pública e a posse como ato de exteriorização do domínio são circunstâncias insuscetíveis de

sustentar a alegação do aludido vício de consentimento, ante a ausência de prova do manejo de expediente astucioso com o objetivo de induzir em erro a pessoa da apelante.

O erro substancial como vício de consentimento apto a tornar anulável o negócio jurídico é aquele capaz de ocorrer com um ser humano de diligência ordinária.

Deve ser de tamanha relevância e consistência que sem ele o ato não seria realizado. Ademais, é necessário também que seja escusável, isto é, passível de ocorrer mesmo quando tomados todos os cuidados ordinariamente esperados, como também que seja real, vale dizer, capaz de provocar efeito prejuízo.

O erro, se existente quando da outorga da Escritura Pública, é inescusável, uma vez que poderia ser suprimido por singela avaliação do exercício da posse pela apelada “in loco”.

Inocorrente a configuração de ato da recorrida que diretamente pudesse atentar à probidade e à boa-fé, conforme preconiza o art. 422 do CC.

Restou evidenciado que o negócio jurídico só se referia à posse e eventual presença de terceiros poderia suscitar o embate jurídico quanto a tal circunstância, mas por se uma condição exteriorizada seria suscetível de ponderação quando da celebração da transação, inclusive acerca da formação do preço e necessidade do ajuizamento de ação de usucapião.

Por fim, no âmbito estritamente processual não se divisa conduta dolosa da recorrente que seja passível de condenação por litigância de má-fé.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso. Majora-se a verba honorária para 11% do valor atualizado da causa, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC.

JAMES SIANO
Relator