



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398000

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024399-93.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes RUDSON LOPES DE ALMEIDA e LUIZA CARRIJO RODRIGUES DE ALMEIDA, são apelados ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS PRAÇA CAPITAL e BRENO PINHEIRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1024399-93.2021.8.26.0114

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Relatora: CLAUDIA MENGE

Apelantes: RUDSON LOPES DE ALMEIDA e LUIZA CARRIJO RODRIGUES DE ALMEIDA

Apelados: ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS PRAÇA CAPITAL e BRENO PINHEIRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Interessados: LILIANE APARECIDA DE VUONO SOUZA e ROSALVO FRANCISCO DE SOUZA JUNIOR

Ação: embargos de terceiro

Comarca: Campinas – 4ª Vara Cível

Juiz Prolator: Júnior da Luz Miran

Voto nº 8.124

RECURSO DE APELAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Insurgência dos embargantes.

- Compra e venda do imóvel penhorado. Instrumento de compra e venda simulado. Prova pericial que apontou a inautenticidade das assinaturas dos compradores. Simulação do negócio jurídico que acarreta sua nulidade. Penhora regular. Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **RUDSON LOPES DE ALMEIDA e LUIZA**

CARRIJO RODRIGUES DE ALMEIDA contra a r. sentença de fls. 377/384, de relatório adotado, de improcedência dos dois **EMBARGOS DE TERCEIRO** contra eles opostos por **ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS PRAÇA CAPITAL e BRENO PINHEIRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**.

Em razões recursais (fls. 394/410), os embargantes, ora apelantes, sustentam que “não há que se falar em contrato falso e tampouco em litigância de má-fé”. Afirmam que as assinaturas apontadas como falsas foram reconhecidas por semelhança por tabelião e que comprovaram que os selos “são verdadeiros e originais”. Defendem que “a metodologia da perita já está equivocada eis que a fl. 260 assevera que os padrões gráficos devem ter sido produzidos em época não muito distante daquela dos questionados”, porém já transcorreram de 4 a 6 anos do lançamento das assinaturas, e que “fatores fisiológicos do tempo que modificam com certeza os detalhes das assinaturas”. Ressaltam que “o Tabelião possui fé pública”. Insistem em que não há litigância de má-fé.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 411/412 e 444/445) e respondido (fls. 416/428 e 447/459).

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos que os embargados promoveram dois incidentes de cumprimento de sentença contra Liliane Aparecida de Vuono Souza e Rosalvo Francisco de Souza Junior em razão de contribuições condominiais e honorários de sucumbência (autos nº 0032261-74.2017.8.26.0114 e 0032266-

96.2017.8.26.0114). Para satisfação do crédito, incidiu a penhora sobre o imóvel situado na Rua 4, nº 170, conjunto nº 134, bloco K, Praça Capital II, bairro Santa Genebra, em Campinas/SP. Os embargantes afirmam que adquiriram o imóvel antes da constrição, com pagamento inicial em 2/5/2017 e assinatura do contrato de compra e venda em 7/6/2017, sem penhora registrada. Alegam que não levaram a transação ao registro imobiliário por falta de recursos para pagar os tributos e emolumentos, de sorte que a constrição seria nula e indevido o leilão. Pontuam que apenas são responsáveis pelos débitos condominiais após a aquisição e a dívida anterior é de responsabilidade dos antigos proprietários vendedores.

Na origem, foi proclamada a improcedência dos dois embargos, o que deu ensejo à interposição deste recurso de apelação.

II.2. Em que pesem as razões expostas pelos apelantes, a prova pericial produzida nos autos conduz à conclusão de que a r. sentença não comporta reparos. Muito embora se trate de matéria de elementar conhecimento jurídico, cabe mencionar que a prova pericial está regradada nos arts. 464 a 480 do Código de Processo Civil, com previsão de que, intimadas do despacho de nomeação de perito, as partes estão incumbidas de formular quesitos e indicar assistentes técnicos. É fato que os apelantes não indicaram assistente técnico e não formularam quesitos (fl. 192) e, por isso, a manifestação crítica ao laudo pericial foi formulada pelo advogado (fls. 330/335).

Desse comportamento processual, resulta que os apelantes ficaram desprovidos de respaldo técnico para as críticas que dirigiram - e agora reiteram - às conclusões expostas no laudo

pericial. É que, na produção da prova pericial, não basta à parte, por seu advogado, tecer considerações sobre o laudo e postular que o perito adote posição alternativa ou melhor esclareça um ou outro ponto, como aqui se deu com as críticas que, ao trabalho técnico, formularam os apelantes. Para ser válida e séria, a impugnação a trabalho técnico há de ser igualmente técnica, amparada em parecer emitido por profissional capacitado e do qual conste a demonstração dos fundamentos invocados e do resultado pretendido.

Por isso mesmo não se reveste de seriedade o argumento formulado pelos apelantes de que as assinaturas dos embargantes compradores são autênticas. A produção da prova pericial foi pautada pela observância de todos os requisitos e prazos legais, em estrito atendimento aos princípios do contraditório e da ampla defesa, e não se abala pela opção adotada pelos apelantes, de atribuir ao advogado a incumbência de tratar de matéria grafotécnica, sem estar a tanto habilitado.

Nesse sentido, as alegações dos apelantes de que a metodologia utilizada pela perita não seria adequada não passam de crítica desprovida de suporte técnico e destituída de embasamento coerente com os fatos narrados e comprovados por documentos.

Resulta inafastável a conclusão de que as assinaturas lançadas no contrato de compra e venda do imóvel não foram emitidas pelos apelantes (fls. 278 e 292), de sorte que o instrumento contratual de compra e venda do imóvel penhorado deve ser tido por simulado e nula a transação.

Nesse ponto, cabe assinalar, ainda, que o fato de as assinaturas terem sido reconhecidas por semelhança por tabelião

não afasta as conclusões do laudo pericial, já que atestam apenas que as assinaturas do instrumento contratual foram confrontadas com outras inseridas em cartão de assinaturas existente no cartório e não que foram emitidas pelos próprios embargantes. É, pois, dentro desses limites que as assinaturas foram reconhecidas por autênticas pelo tabelião.

Em suma, o cenário fático-contratual autoriza concluir que o imóvel penhorado não foi vendido aos embargantes e que esses não são seus legítimos proprietários e possuidores. Assim, a penhora nada tem de irregular e deve ser mantida, de modo que foi acertada a solução que à lide atribuiu o juízo *a quo* e as razões de insurgência expostas pelos apelantes não autorizam reforma.

Em decorrência do integral decaimento experimentado pelos apelantes também na esfera recursal, ficam majorados de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa os honorários por eles devidos ao advogado dos apelados, por força do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora