



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399073

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0006101-66.2004.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante FRANCISCA NILVA DE ASSIS LOPES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados CHAFIK RESEK ANDERY e LAURINDO PALMA (POR CURADOR).

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) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 51726

Apelação Cível nº 0006101-66.2004.8.26.0114

Comarca: 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas

Apelante/Autora: FRANCISCA NILVA DE ASSIS LOPES

Adv.: Cátia Marcela Ferreira

Apelados/Réus: CHAFIK RESEK ANDERY E OUTROS

Adv.: Carlos Eugenio Coletto

Juiz: Lucas Vilar Geraldí

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico proposta pela apelante contra os apelados. A autora busca a condenação do apelado Chafik Resek Andery à devolução do preço pago e ressarcimento por benfeitorias e IPTU, alegando que ele se apresentou como proprietário do imóvel. A sentença julgou improcedente o pedido em relação a Chafik, por falta de comprovação de sua participação em negócio jurídico fraudulento.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar o apelado Chafik deve ser responsabilizado solidariamente pela devolução dos valores pagos pela autora, considerando a alegação de que ele teria se apresentado como proprietário do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. Não há comprovação de que o apelado Chafik tenha participado ou se beneficiado do negócio jurídico, conforme ônus da prova que incumbia à autora, nos termos do art. 373, I, do CPC.

4. A informação de que o espólio de José Rezek Andery, genitor do apelado, permanece como titular do imóvel e que o espólio foi vítima de estelionato praticado pelo corrêu Laurindo reforça a tese de que o apelado Chafik agiu de boa-fé ao alertar os compradores lesados.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A ausência de comprovação de participação ou benefício no negócio jurídico impede a responsabilização solidária do apelado Chafik. 2. O apelado agiu de boa-fé ao informar os compradores sobre a impossibilidade de transferência do imóvel.

Cuida-se de ação declaratória de nulidade de negócio jurídico ajuizada por Francisca Nilva de Assis Lopes em face de Mario Augusto Alves, Laurindo Palma e Chafik Resek Andery julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 465/474, cujo relatório se adota.

Inconformada, apela a autora a fls. 479/486, buscando a parcial reforma do julgado. Pretende a autora a condenação do corréu Chafik Resek Andery à devolução integral do preço pago e ao ressarcimento de valores desembolsados por aquela por benfeitorias no imóvel e IPTU até o último pagamento realizado. Informa que o corréu Chafik se apresentou como proprietário do imóvel e que teria, inclusive, realizado acordo com outros compradores, tudo a indicar que se passou por pessoa com poderes para tanto. Entende que o corréu Chafik não pode se beneficiar da alegação da própria torpeza. Sustenta que, embora tenha sido lavrado boletim de ocorrência noticiando a ocorrência de suposto estelionato, o procedimento investigatório restou arquivado sem oferta de denúncia, de modo que não é possível a conclusão da ocorrência de delito sem a participação do corréu Chafik. De igual modo, também não restou comprovada a alegação do corréu Chafik no sentido de que houve falsificação da assinatura de seu irmão. Reitera a autora que foi enganada, motivo pelo qual pleiteou a restituição da integralidade dos valores investidos no imóvel.

Recurso tempestivo e isento de preparo por litigar a parte autora sob os auspícios da justiça gratuita.

Contrarrazões dos réus Chafik e Laurindo respectivamente a fls. 491/497 e 501/504.

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

Respeitada a irresignação da autora, o recurso não está em vias de ser provido.

Com efeito, nenhum reparo merece a solução empregada pela r. sentença que, concluindo pela inexistência de comprovação da participação do apelado no negócio fraudulento entabulado com a apelante, julgou improcedente a pretensão em relação àquele. Confira-se:

“(...) por inexistir comprovação de contratação, intermediação ou envolvimento na suposta fraude perpetrada contra a autora com relação ao corréu Chafik Resek Andery, não há que se falar em procedência do pedido em relação a ele.

“Observo que o requerido não celebrou o contrato objeto dos autos, e não há provas de que tenha participado ou se beneficiado do negócio jurídico, ônus que incumbia à parte autora na forma do art. 373, I, do Código de Processo Civil” (fl. 472).

Por outro lado, cumpre ressaltar que, ainda que alegue a apelante que o apelado teria se apresentado como proprietário do imóvel e informado a realização de acordo com outros adquirentes, tal circunstância, por si só, não importa o reconhecimento de responsabilidade solidária em relação aos demais corréus.

De fato, há nos autos a informação de que o espólio de José Rezek Andery, pai do apelado, permanece como titular do imóvel em condomínio com outros proprietários, e que o espólio teria sido vítima de estelionato praticado pelo corréu Laurindo.

Isto considerado, afigura-se verossímil a tese manifestada pelo apelado em suas contrarrazões, no sentido de que jamais se apresentou como proprietário do bem imóvel e nem o prometeu à venda, bem como que *“(...) por ser inventariante e obter a informação de que o Espólio estava sendo vítima de estelionato, o Apelado, por pura boa-fé, noticiou os compradores desavisados que jamais conseguiriam efetivar a transferência do bem, já que a pessoa que estava celebrando a venda dos imóveis, não possuía competência para isso e, portanto, estava enganando os indivíduos, como a própria Apelante”, e ainda que “Por conta da preocupação com os ocupantes clandestinos, firmou acordos, para que continuassem nos lotes indevidamente adquiridos e não perdessem os valores já pagos, regularizando a situação de todos”* (fl. 496).

Diante de tal cenário, inadmissível o acolhimento da tese recursal, não havendo que se falar em reconhecimento de responsabilidade solidária do apelado Chefik para arcar com a restituição de qualquer valor despendido pela apelante.

Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte apelante de 10% para 14% sobre o valor atualizado da causa, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

Ressalva-se, contudo, que a execução dos referidos valores está sujeita ao disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil vigente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator