



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402563

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036670-80.2024.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RONALDO GORSKIS, é apelado JAL ADMINISTRAÇÃO E IMÓVEIS LTDA. (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1036670-80.2024.8.26.0001

Comarca: São Paulo
Ação: Declaratória de nulidade
Apte(s): Ronaldo Gorskis (AJ)
Apdo(a)(s): J. A. L. Administração de Imóveis Ltda.

Voto nº 48.819

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO
NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação declaratória de nulidade julgada extinta por ausência de interesse processual. Autor busca desconstituição de sentença em ação de rescisão contratual cc reintegração de posse, alegando vício insanável pela falta de sua citação, sendo ocupante do imóvel. Alternativamente, pleiteia direito à retenção por benfeitorias realizadas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em: (i) se o autor deveria ter sido citado em ação de rescisão contratual cc reintegração de posse; (ii) tenha direito à retenção e indenização pelas benfeitorias realizadas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A sentença de primeiro grau concluiu pela ausência de interesse processual, pois o autor não possuía relação contratual com a vendedora e o imóvel.

4. A alegação de direito de retenção por benfeitorias foi coberta pela coisa julgada, já debatida e afastada em sentença anterior.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. Ausência de interesse processual do autor por não fazer parte do contrato de compra e venda. 2. Direito de retenção por benfeitorias não acolhido, coberto pela coisa julgada material.

Legislação Citada: CPC, artigos 330, III; 485, I e VI; 966.

Trata-se de ação de declaratória de nulidade

julgada extinta por ausência de interesse processual, pela r. sentença de fls. 58/65, de relatório adotado.

Embargos declaratórios opostos (fls. 68/71) e rejeitados (fls. 72/73).

Apela o autor alegando restar caracterizado vício insanável na ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse movida contra sua irmã, pela falta de sua citação, considerando-se que também era ocupante do imóvel; alternatively, haver direito à retenção e indenização pelas benfeitorias realizadas; pede a reforma da decisão com o prosseguimento do feito (fls. 76/101). Ausente contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Pretende o autor a desconstituição da sentença prolatada na ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse que foi julgada parcialmente procedente em favor da ré para declarar rescindido o contrato pactuado entre a ré e a compradora, irmã do autor, que foi condenada à restituição do imóvel e à indenização pela ocupação e ao pagamento de IPTU e taxas de consumo durante o respectivo período, e parcialmente modificada pelo v. acórdão desta Colenda Câmara, para majorar o percentual de retenção de valores pela ré, e para alterar o termo inicial da obrigação de indenização pela compradora pelo tempo de fruição, afastada a pretensão da compradora de retenção e indenização pelas benfeitorias realizadas (processo nº 1038763-60.2017.8.26.0001).

Alega o autor que deveria ter sido citado naquela ação, pois também era possuidor do imóvel, devendo ser anulados todos os atos praticados desde então.

A r. sentença julgou extinta a ação por ausência de interesse processual, pois não houve qualquer irregularidade ou nulidade constatada naquele feito, tendo a ação transcorrido obedecendo todos os preceitos legais, considerando-se que o ora autor era mero possuidor, não possuía qualquer relação contratual com a vendedora e o imóvel em questão.

Daí o apelo do autor.

Conforme disposto pelo artigo 252, do Regimento Interno desta Corte, com a nova redação desde março de 2017, *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*.

No caso em análise, a r. decisão constante de fls. 58/65 analisou, de forma detalhada e objetiva, todos os pontos controvertidos do conflito instaurado bem como as provas apresentadas e produzidas, chegando à bem fundamentada conclusão de extinção da ação por ausência de interesse processual.

Como bem apontado pela i. magistrada de primeiro grau, *“A ação declaratória de querela nullitatis tem lugar quando um vício processual insanável e absoluto é verificado em uma ação já transitada em julgado. Este vício deve ser grave ao ponto de inviabilizar a própria existência da sentença que se pretende anular. Vale dizer, com a verificação do vício, a sentença sequer poderia ser proferida, sendo absolutamente nula. Ademais, a nulidade apontada não deve ser abrangida pelo rol do artigo 966 do Código de Processo Civil, que trata dos vícios passíveis de arguição através de ação rescisória. Apesar de não estar prevista expressamente em nosso ordenamento jurídico, a querela nullitatis insanabilis é amplamente aceita pela doutrina e pela jurisprudência como meio eficaz de combate às nulidades processuais insanáveis em processos já definitivamente julgados, passíveis de arguição a qualquer tempo, inclusive de ofício pelo magistrado. Nesse diapasão, a querela nullitatis mostra-se como o instrumento adequado para extirpar do mundo jurídico sentenças que sejam fruto de ato processual absolutamente nulo ou inexistente, ante a ausência de algum dos pressupostos de existência (ou de constituição) do processo (como a petição inicial, a jurisdição, a citação e a capacidade postulatória). Em outras palavras, a ação declaratória de inexistência de ato jurídico constitui um remédio jurídico apto para eliminar do mundo jurídico sentença que tenha originado de ato processual eivado de nulidade absoluta, por falta de pressuposto de existência ou de constituição do processo. Pontes de Miranda esclarece sobre o tema: 'Levou-se muito longe a noção de res iudicata, chegando-se ao absurdo de querê-la capaz de criar uma outra realidade, fazer de albo nigrum e mudar falsum in verum. No entanto, a coisa julgada atende à necessidade de certa estabilidade, de ordem, que evite o moto contínuo das demandas com a mesma causa.' (...) 'Também nula ipso iure é a (sentença) ferida de morte por alguma impossibilidade: cognoscitiva (sentença incompreensível, ilegível, indeterminável), lógica (sentença invencivelmente contraditória), moral (sentença incompatível com a execução ou a eficácia, como a que ordenasse a escravidão ou convertesse dívida civil em prisão, coisa inconfundível com a detenção civil nos casos especiais da legislação), jurídica (sentença que cria direitos reais além daqueles que o direito permite, como, em Direito civil brasileiro, o fideicomisso do 3º grau). 3. Os meios para se evitar qualquer investida por parte de quem tenha em mão sentença inexistente ou nula ipso iure são os seguintes: I. Autor, reconvinte, réu ou reconvindo ou qualquer pessoa que litigou subjetivamente à relação jurídica processual, pode volver a juízo, exercer o seu direito público subjetivo com os mesmos pressupostos de pessoa, objeto e causa, sem que se lhe possa opor, com proveito, a res iudicata: as sentenças inexistentes e as nulas ipso iure é que não produzem coisa julgada. (...) II. Opor-se a qualquer ato de execução, por embargos do executado ou por simples petição: porque, ainda que impossível a prestação, há o ingresso à execução: a sentença de prestação impossível não dá, nem tira; mas, como aparência, vai até onde se lhe declare (note-se bem: declare) a impossibilidade cognoscitiva, lógica, moral ou jurídica. III. Usando-se o remédio rescisório, a corte julgadora ou o juiz singular (se for o caso, segundo a respectiva legislação processual), na preliminar de conhecimento ou, se juntos preliminar e mérito, no*

juízo de julgamento de iudicium rescindens, dirá que o autor não tem a ação rescisória, que tende à anulação das sentenças, mas a sentença que se pretendia rescindir é inexistente ou nula ipso iure.' (in 'A ação rescisória contra as sentenças', Rio de Janeiro: Livraria Jacinto, 1934). A ação declaratória de nulidade 'querela nullitatis insanabilis' visa declarar a inexistência de sentença proferida com vício insanável, já transitada em julgado, podendo ser utilizada quando ausente ou nula a citação, diante do cerceamento ou impossibilidade de defesa à parte demandada. Ou seja, a sentença sequer poderia ter sido proferida, sendo absolutamente nula, distinguindo-se, contudo, dos vícios passíveis de arguição por intermédio de ação rescisória. Nesse sentido entendem a doutrina e a jurisprudência, senão vejamos: 'No direito processual civil brasileiro, há duas hipóteses em que uma decisão judicial existente pode ser invalidada mesmo após o prazo da ação rescisória. É o caso da decisão proferida em desfavor do réu, em processo que correu à sua revelia, quer porque não fora citado, quer porque o fora de maneira defeituosa (art. 525, I, e art. 535, I, CPC). Nesses casos, a decisão judicial está contaminada por vício transrescisório'. O meio de impugnação previsto para tais decisões é a ação de nulidade denominada querela nullitatis, que se distingue da ação rescisória não só pela hipótese de cabimento, mais restrita, mas também por não estar sujeita a prazo e dever ser proposta perante o juízo que proferiu a decisão (e não necessariamente em tribunal, como é caso da ação rescisória). Ambas, porém, são ações constitutivas." (Didier Jr., Fredie - Curso de direito processual civil: o processo civil nos tribunais, recursos, ações de competência originária de tribunal e querela nullitatis, incidentes de competência originária de tribunal / Fredie Didier Jr., Leonardo Carneiro da Cunha 13. ed. reform. Salvador: Ed. JusPodivm, 2016. pg. 440). (...). Na hipótese dos autos, a parte autora requereu a declaração de nulidade da r. sentença proferida nos autos do processo nº 1038763-60.2017.8.26.0001 proposta pela J. A. L. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. em face de Walkiria Regina Gorskis em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - São Paulo/SP, pela ausência de citação do autor. Entretanto, verifica-se do andamento dos autos do processo nº1038763-60.2017.8.26.0001 que a ação foi proposta pela J. A. L. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. em face de Walkiria Regina Gorskis tratando-se de ação de rescisão de contrato de compra e venda e reintegração de posse. Portanto, não consta que o autor tenha figurado no contrato de compra e venda, celebrado exclusivamente pela J.A.L. com Walkiria, e prolatada sentença declarando-se a rescisão do contrato de compra e venda, com a reintegração da J.A.L. na posse do imóvel. Inclusive interposto recurso o V. Acórdão negou provimento ao recurso de Walkiria e acolheu o recurso da J.A.L. que aumentou o percentual de retenção dos valores a título de administração. Interposto Recurso Especial por Walkiria este foi inadmitido, assim como o STJ não conheceu do Agravo em Recurso Especial interposto por Walkiria. Ora, o autor não era parte naquela ação, pois o contrato de compra e venda foi celebrado entre a J.A.L. e Walkiria Regina Gorski, irmã do autor, e declarada a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, é consequência a reintegração de posse do vendedor no imóvel, devendo o imóvel ser desocupado por todos aqueles que o habitavam, inclusive o autor, do núcleo familiar. O direito de ação está legitimado pela nossa Constituição Federal de 1988 e poderá ser exercido sempre que haja lesão ou ameaça a direito. Entretanto, a petição inicial deve conter as condições da ação que são requisitos estabelecidos para o exercício regular da ação, pois, se não preenchidos, impedem a condução do processo para a avaliação do mérito. Diante desse quadro, como explicam NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY: '... Existe interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela

jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático. Movendo a ação errada ou utilizando-se do procedimento incorreto, o provimento jurisdicional não lhe será útil, razão pela qual a inadequação procedimental acarreta a inexistência de interesse processual.' (Código de Processo Civil Comentado e legislação processual civil extravagante em vigor, 4ª ed., São Paulo: RT, 1999, pp. 729/730, bem como a impossibilidade jurídica do pedido, que, como ensina José Roberto dos Santos Bedaque: 'Em outras palavras, demanda juridicamente impossível significa ser irrelevante eventual controvérsia fática, pois a improcedência pode ser afirmada desde logo, por manifesta colidência com a ordem jurídica' (Efetividade do Processo e Técnica Processual, 2ª ed., Malheiros, p. 280). Ora, ausente o interesse processual, pois o autor não fazia parte do contrato de compra e venda do imóvel que foi declarado rescindido, e portanto, não haveria de ser citado naquela ação, por fazer parte do núcleo familiar que deveria desocupar o imóvel. Ante o exposto e mais do que dos autos consta, resolvo o processo sem julgamento do mérito e INDEFIRO a petição inicial pela falta de interesse processual, nos termos dos artigos 330, III c/c artigo 485, I e VI, todos do NCPC." (fls. 59/64).

Quanto à alegação do autor de direito de retenção e indenização por benfeitorias, também está coberto pela coisa julgada material, pois a irmã do autor que possuía relação contratual com a ré arguiu a tese em defesa na contestação daquela ação, o que foi afastado pela r. sentença e confirmado pelo v. acórdão, que assim analisou: *"Quanto ao pedido da ré de indenização e retenção por benfeitorias, não comporta acolhimento, pois a alegação de que foi realizado projeto para a adequada edificação não comprova que foi terminada e em conformidade. Pelas fotos juntadas pela autora (fls. 59), cuida-se de obras inacabadas, que nada valorizam o imóvel. A ré também não se desincumbiu de provar que as obras se encontram em estágio diverso do apresentado pela autora."* (processo nº 1038763-60.2017.8.26.0001 – fls. 232).

Portanto, verificando-se que nas razões da apelação não há elementos novos, mas, tão somente, a reiteração de questões já debatidas e enfrentadas pela r. sentença de primeiro grau, forçoso concluir pela aplicabilidade do disposto pelo artigo 252, supra transcrito, para negar provimento ao recurso, ratificando-se os termos da decisão ora combatida.

Assim, cumpre a integral manutenção da r. sentença, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ÉLCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente