



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404614

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032221-81.2021.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que são apelantes MARCELO MARTINS LEITE (JUSTIÇA GRATUITA) e PRYSCILLA GUIMARÃES ROSA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MIRELLA DA SILVA MARIANO (MENOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1032221-81.2021.8.26.0196

COMARCA: FRANCA

**APELANTES: MARCELO MARTINS LEITE e PRYSCILLA GUIMARÃES
ROSA**

APELADA: MIRELLA DA SILVA MARIANO

VOTO Nº 54.698

COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - Pretensões de rescisão do contrato, devolução dos valores pagos pelos adquirentes, cobrança de lucros cessantes e indenização julgadas procedentes, em parte, e improcedente a reconvenção – Nua propriedade do imóvel pertencente a menor, figurando a genitora como usufrutuária – Alienação do bem sem a autorização judicial, daí decorrendo nulidade reconhecida com acerto na sentença – Inteligência do artigo 1.641, do Código Civil – Juntada de documentos em sede recursal a fim de questionar a nova alienação do imóvel, fato ocorrido antes desta sentença – Conduta que caracteriza inovação recursal, com afronta aos termos dos artigos 434 e 435, do Código de Processo Civil – Adquirentes que, além disso, concordaram com a nulidade da venda, pois a insurgência recursal restringe-se ao afastamento da condenação do pagamento de aluguéis no período de ocupação e ao deferimento das indenizações pleiteadas na reconvenção – Pagamento de aluguéis do imóvel deferido com acerto, em conta que ocupam o imóvel desde 25.10.2019 respaldadas em contrato absolutamente nulo – Ausência de insurgência com relação ao valor do aluguel – Pedidos de indenização afastadas em decorrência da nulidade do compromisso de compra e venda – Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de parcial procedência da pretensão de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel que foi declarado nulo de pleno direito, cabendo a autora:

a) restituir R\$ 38.000,00 aos réus, corrigidos desde o pagamento, autorizado o desconto do valor dos aluguéis pelos meses de ocupação,

esses corrigidos desde cada vencimento, ambos acrescidos de juros de mora desde a citação; b) devolver aos réus o veículo que recebeu como parte do preço do imóvel, ressaltando que, não sendo isso possível, ficará a obrigação convertida em perdas e danos, com a mesma correção e encargos da mora; c) os réus, por sua vez, devem desocupar e devolver o imóvel à autora, de modo a restabelecer a situação patrimonial anterior à venda, sendo julgado improcedente o pedido reconvenicional; e d) em razão da sucumbência recíproca, cada parte deverá arcar com as despesas processuais a que deu causa e com honorários dos advogados da parte adversa: d1) para os da autora, fixados em 10% dos pedidos indenizatórios julgados improcedentes na reconvenção; e d2) e dos réus, fixados em 10% sobre a condenação (restituição de valores determinada) somada ao valor da causa reconvenicional, observada a gratuidade processual.

Inconformados, os réus, de início, pedem o recebimento do recurso no duplo efeito, pois são possuidores legítimos do imóvel, prudente a suspensão da ordem de desocupação até julgamento deste recurso. Na sequência, juntam prova nova da alienação do imóvel litigioso a 09.10.2023, firmada entre a genitora da autora e terceiro, alienação ilegal, sendo manifesta a intenção de burla ao Poder Judiciário, frustrando o direito deles (réus) que ocupam legitimamente o imóvel e aguardam decisão definitiva. Anotam que essa venda implica em violação dos princípios da boa-fé objetiva e dever de lealdade processual, além de configurar fraude à execução, com afronta aos termos dos artigos 77, inciso I, e 792, inciso IV, do Código de Processo Civil. No mérito, conquanto concordem com a nulidade do contrato de compra e venda firmado entre as partes, em conta a contrariedade aos termos do artigo 1.691, do Código Civil, nulidade absoluta que gera efeitos *ex tunc*, pontuam que a sentença não considerou sua boa-fé, pois desconheciam a incapacidade da vendedora, aplicável ao caso os termos do artigo 422, do Código Civil. Relatam que não foram informados da necessidade de autorização judicial para venda, vício que deve ser atribuído à autora, sendo de rigor a

procedência do pedido indenizatório. Aduzem que agiram com total diligência, cumprindo suas obrigações, além de investir R\$ 20.000,00 com reformas no imóvel, por isso que têm direito à restituição integral dos valores pagos pela compra, sem desconto de aluguéis, mais o ressarcimento do que gastaram com a reforma, pena de enriquecimento ilícito da autora, nos termos do artigo 884, do Código Civil. Pedem o provimento do recurso para os fins acima explicitados.

Recurso tempestivo, não preparado, pois os réus são beneficiários da justiça gratuita, e respondido, com pedido de condenação dos réus por litigância de má-fé, dada a procrastinação do recurso.

É o relatório

Em nada aproveita aos apelantes a notícia da venda do imóvel litigioso a 09.10.2023 (fls. 343/345), fato que antecedeu a sentença, de 21.08.2024, mas foi noticiado apenas em sede recursal, de modo que sequer pode conhecido neste julgamento, porquanto não se enquadra na regra dos artigos 434 e 435, do Código de Processo Civil. E, se relevada a inovação, não se tem notícia de outros documentos que precederam a lavratura da referida escritura, sendo pouco provável que tenha se dado sem observância das normas legais, tal qual ocorreu no presente processo. De qualquer modo, essa questão deve ser tratada em ação própria, entre as partes interessadas.

A apelada, menor e nu proprietária do imóvel situado na Rua Ana Carolina Ferreira Arantes, 5235, Residencial José de Carlos, Franca/SP, matrícula nº 66246, do 2º CRI de Comarca local, representada pela sua genitora, que também é usufrutuária do referido imóvel, afirmou que alienou referido bem aos apelantes a 25.10.2019 (fls. 28/33 e 38/43), seguindo-se a inadimplência, frustrada tentativa de acordo extrajudicial. Em razão disso, ajuizou a presente ação para rescisão do contrato, com retenção dos valores pagos pelos apelantes a título de aluguéis pelo período de ocupação e indenização de danos, material e moral

Na contestação, os apelantes alegaram que não é dado à apelada, e sua genitora, aproveitarem-se da própria torpeza, na medida em que, ciente da menoridade, alienou bem que sem autorização judicial. Anotam que não estão em atraso com suas obrigações, sendo caso de manutenção do negócio. Na reconvenção, pediram a condenação da apelada ao pagamento de multa contratual e indenização.

O Ministério Público declinou da participação no processo (fls. 216/222), sendo proferida a sentença de fls. 224/230, a qual foi anulada no julgamento de fls. 284/288, seguindo-se a nova sentença de fls. 303/310, de parcial procedência da ação, que reconheceu a nulidade absoluta do contrato de venda do imóvel pertencente a menor por falta de autorização judicial, com afronta aos termos do artigo 1.691, do Código Civil.

Cabe anotar que os apelantes não discordam da nulidade de venda do imóvel, na medida em que a insurgência recursal está restrita ao afastamento dos aluguéis pelo período de ocupação e concessão dos pedidos indenizatórios deduzidos na reconvenção.

E não podia ser diferente, pois constou expressamente do compromisso particular de compra e venda do imóvel de fls. 28/33, que a nu proprietária (MIRELA), à época de venda, era menor impúbere, portanto, não podiam ignorar essa condição, muito menos a necessidade de munir-se de autorização legal para validar a compra, pois consta da lei, sendo que a tese de desconhecimento não os exime de cumpri-la.

Assim, sobra apenas a análise do pedido de afastamento da cobrança do aluguel no período de ocupação do imóvel e a concessão dos pedidos indenizatórios pleiteados.

Pois bem, em relação aos pedidos indenizatórios, foram afastados em razão do reconhecimento da nulidade de venda do

imóvel objeto dos autos, fundamentos em nada infirmados pelas razões de apelação. Confira-se:

Por conseguinte, não há que se falar de rescisão contratual, danos materiais, lucros cessantes, direito de retenção do imóvel e multa por descumprimento contratual na espécie, haja vista que o contrato, nulo ab ovo, jamais surtiu efeitos, pois a nulidade absoluta tem efeitos *extunc*. E tais pleitos pressupõem contrato existente e válido, o que não se verifica no caso, em que a nulidade absoluta fulmina o negócio jurídico em sua totalidade. E ambas as partes, ao ignorarem a exigência legal cogente e desconsiderarem a necessidade de autorização judicial para a alienação do imóvel de incapaz, agiram em contrariedade à lei e devem, por isso, suportar as consequências dessa nulidade, sem qualquer possibilidade de reparação. Nesse compasso, e tendo em conta a teleologia da norma, o contrato de compra e venda não pode, evidentemente, produzir qualquer efeito em face da menor, cujos interesses devem ser preservados.

Acresça-se que a sentença determinou a restituição das partes ao *status quo ante*, daí decorrendo a devolução dos valores pagos pelos apelantes, cabendo a estes devolver o imóvel à apelada, mas sem prejuízo do desconto de aluguéis pelo período relativo à ocupação.

Essa obrigação não constituiu surpresa aos apelantes, pois antes do negócio impugnado, eram locatários do imóvel, obviamente, com pagamento de aluguéis, conforme contrato de fls. 34/37.

Não se perca de vista que se mantiveram na posse direta do imóvel desde 25.10.2019, mas respaldados em contrato absolutamente nulo, daí porque se reputa correta a condenação ao pagamento de aluguéis até a efetiva desocupação, como bem disciplinado na sentença:

Nesse diapasão, imprescindível que as partes retornem ao *status quo ante*, ou seja, ao estado anterior à celebração do contrato, de

modo a evitar o enriquecimento ilícito de qualquer delas, em prestígio, inclusive, da regra *nemo tenetur si detegere*. Ora, não se pode admitir, sob qualquer hipótese, que uma das partes se beneficie indevidamente de um negócio jurídico que, desde o princípio e de conhecimento recíproco, é nulo de pleno direito. E, por aplicação analógica do que prevê o art. 884, parágrafo único, do Código Civil, a autora deve restituir o valor de R\$ 38.000,00 aos réus, descontados os valores dos aluguéis, mês a mês, pela ocupação do imóvel no período, ambos corrigidos monetariamente de cada pagamento e vencimento, conforme o caso, e acrescidos de juros de mora da citação, e devolver o veículo que receberam em pagamento, ressaltando, desde já, que não sendo isso possível, ficará a obrigação específica convertida em perdas e danos. Aos réus, por sua vez, incumbirá a desocupação e a devolução do imóvel objeto do contrato à autora, restabelecendo-se a situação patrimonial anterior à transação. No que tange ao montante de R\$ 38.000,00, equivale aos R\$ 2.000,00 pagos em espécie e aos pagamentos devidamente comprovados pelos demandados às págs. 93-114, de modo que, consideradas apenas as notas fiscais e os recibos de pagamento assinados pelas demandantes, salientando que os valores despendidos em maquinários estão abrangidos nas quantias demonstradas pelos demandados.

Por fim, em razão da instauração desta etapa recursal, da qual os apelantes saem vencidos, de rigor majorar os honorários devidos aos advogados da apelada 15%, mantidas as bases de cálculo definidas na sentença, a termo do disposto no artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação, majorados para 15% dos pedidos indenizatórios julgados improcedentes, os honorários dos advogados da apelada, nos termos acima explicitados.

SÁ DUARTE, Relator