



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405782

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002300-62.2017.8.26.0505, da Comarca de Ribeirão Pires, em que é apelante LUZIA BATISTA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ROMULO DOS SANTOS SILVA (ESPÓLIO), MAURICELIA VIEIRA DOS SANTOS (INVENTARIANTE), GENIVAL SILVA DOS SANTOS, DOUGLAS FERREIRA, SIRLENE APARECIDA INACIO FERREIRA e SELMAR DE SOUZA VEIGA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002300-62.2017.8.26.0505

Apelante: Luzia Batista dos Santos

Apelados: Romulo dos Santos Silva, Mauricelia Vieira dos Santos, Genival Silva dos Santos, Douglas Ferreira, Sirlene Aparecida Inacio Ferreira e Selmar de Souza Veiga

Comarca: 2ª Vara do Foro de Ribeirão Pires

Magistrado(a): André Luiz Rodrigo do Prado Norcia

Voto nº 6323

APELAÇÃO - Ação declaratória de nulidade de escritura de imóvel. - Procedência apenas em relação a um dos réus, sem reconhecimento de dano moral. - Condenação ao pagamento de metade do valor de mercado do imóvel. - Manutenção. Compromisso de compra e venda citado pela autora que não foi registrado. - Logo, não há se falar na má-fé dos atuais proprietários, que adquiriram e quitaram o valor e registraram o imóvel, afastando a tese de nulidade da respectiva escritura. - Último réu que contestou por negativa geral, e assim, corroborou a fraude praticada na realização do segundo contrato de compra e venda. - Reconhecimento de firma que ocorreu anos depois da confecção do segundo contrato. - Dano moral inexistente. - Autora que agiu com desídia e contribuiu para a fraude ao não ter registrado o compromisso de compra e venda. - Recurso Desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por LUZIA BATISTA DOS SANTOS, autora de ação declaratória de nulidade de escritura de imóvel, contra a sentença de fls. 511/516, relatório adotado, que **julgou improcedentes os pedidos** *“com relação aos atuais proprietários DOUGLAS FERREIRA e SIRLENE APARECIDA INACIO FERREIRA, ao requerido GENIVAL SILVA DOS SANTOS, bem como aos herdeiros do falecido ROMULO DOS SANTOS SILVA”*, condenando-a *“ao pagamento dos honorários advocatícios da parte contrária em 10% sobre o valor da causa, observada a regra do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, tendo em vista que a parte é beneficiária da gratuidade da justiça”*, **bem como procedente em parte os pedidos** *“com relação ao requerido SELMAR DE SOUZA VEIGA para condená-lo a pagar à autora indenização, referente à metade do valor de mercado atribuído ao imóvel descrito na inicial”*, condenando-o *“ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação”*.

Em síntese, pelo que se pode compreender do extenso, prolixo e tortuoso recurso, a apelante alega que o negócio jurídico atacado é inexistente, sendo a apelante lesada, pois não manifestou a sua vontade, não praticou e assinou a escritura que deu origem à transmissão. Afirma que a boa-fé dos adquirentes e sub-adquirentes tem relevância só para conferir eventual direito à percepção de frutos, ou indenização por benfeitorias, enquanto tiveram a posse dos imóveis e persistir a ignorância do vício e não para validar aquisição inexistente feita a *non domino*, sem o elemento do consentimento do verdadeiro proprietário.

Assim, pede seja dado provimento ao recurso para reconhecer a fraude, determinar o cancelamento da venda e condenar todos os réus a pagar o equivalente a 50% do valor do imóvel, bem como indenização por danos morais.

Recurso tempestivo, dispensado do preparo. Não houve oferta de contrarrazões (fls. 550).

É o relatório.

O recurso não prospera, devendo subsistir a r. sentença por seus próprios fundamentos, os quais a rigor não foram impugnados, ora acrescidos.

A apelante propôs ação declaratória de nulidade de escritura de imóvel devido a ocorrência de fraude na venda do bem por ser de sua propriedade. De acordo com a apelante, quando estava casada com ROMULO DOS SANTOS SILVA, falecido, adquiriram o imóvel descrito na inicial através de compromisso de compra e venda. Porém, 15 dias depois, ROMULO prometeu comprar de SELMAR DE SOUZA VEIGA sem a participação da autora e SELMAR constituiu GENIVAL com poderes para dispor do imóvel, realizando a venda do imóvel para os atuais proprietários.

Conforme bem registra a r. sentença, o compromisso de compra e venda informado pela autora não foi registrado (fls. 40/42). Logo, não há se falar na má-fé dos atuais proprietários DOUGLAS FERREIRA e SIRLENE APARECIDA INACIO FERREIRA, que adquiriram e quitaram o valor e registraram

o imóvel em 2015, o que afasta a alegação de nulidade da respectiva escritura.

O mesmo se aplica aos herdeiros de ROMULO e ao procurador GENIVAL, uma vez que pelo que se verifica dos autos houve fraude praticada pelo réu SELMAR na realização do segundo contrato de compra e venda, não havendo provas de que o falecido e seu procurador participaram da fraude. Conforme expôs o juízo a quo, *“apenas após 15 dias de a autora e o falecido terem realizado o negócio com o SELMAR, outro instrumento particular de venda e compra de imóvel foi confeccionado em 03.02.1998, sendo que não há testemunhas e a firma reconhecida somente ocorreu em 01.04.2013. O instrumento público de procuração em que o réu SELMAR constituiu o requerido GENIVAL com poderes para dispor sobre o imóvel é válido. Assim, GENIVAL procedeu de forma lícita a venda aos atuais proprietários que adquiriram o imóvel através do registro”*.

Não se verifica a existência de indícios ou elementos de prova de que o falecido tenha agido de má-fé, mesmo porque o reconhecimento de firma ocorreu em 01.04.2013, anos depois da confecção do segundo contrato. Importante consignar que o réu SELMAR contestou o feito por negativa geral, o que só corroborou os indícios da fraude por ele praticada.

Como se sabe, o registro do contrato de compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel é indispensável para conferir aos promitente comprador direito real oponível à terceiros. Daí porque não há se falar em danos morais a autora apelante, visto que agiu com desídia e contribuiu para o deslinde ao não ter registrado o compromisso de compra e venda.

É o suficiente para a confirmação da sentença.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo, majorando-se os honorários em 5% (art. 85, §11º, do CPC), mantendo-se a ressalva à justiça gratuita (art. 98, §3º, do CPC).

MARCELLO DO AMARAL PERINO
Relator