



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426136

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006324-82.2023.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que são apelantes/apelados GILVANDRO AMARAL SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA) e DAIANA CRISTINA DIAS DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante EUGENIO ANDRE AMARAL SOUZA e Apelado LOTEAMENTO BARRETOS I SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso dos autores, e não conheceram do apelo do réu. 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), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1006324-82.2023.8.26.0066

Aptes/Apdos: Gilvandro Amaral Souza e Daiana Cristina Dias de Souza

Apelado: Loteamento Barretos I Spe Ltda

Apelado/Apelante: Eugenio Andre Amaral Souza

Comarca: Barretos

V. 15429

APELAÇÃO CÍVEL. RENÚNCIA DO MANDATO PELO ÚNICO ADVOGADO DO RÉU APELANTE. CIENTIFICAÇÃO DA PARTE. OCORRÊNCIA. NÃO CONSTITUIÇÃO DE NOVO PATRONO DENTRO DO PRAZO LEGAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Sendo o apelante devidamente cientificado da renúncia ao mandato por parte de seu único advogado e não constituindo, independentemente de determinação judicial, novo mandatário dentro do prazo legal, não se conhece do recurso interposto por ele.

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANULAÇÃO. NEGÓCIO EXTINTO PREVIAMENTE AO ATO REGISTRAL. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. INEXISTÊNCIA. ATO ILÍCITO PRATICADO EXCLUSIVAMENTE PELO ANTIGO COMPRADOR. ATRIBUIÇÃO DE ENCARGOS DA SUCUMBÊNCIA À ALIENANTE. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIOS DA CAUSALIDADE E DA SUCUMBÊNCIA. OBSERVÂNCIA. PEDIDO DE INCLUSÃO IMEDIATA DOS NOMES DOS AUTORES NA MATRÍCULA DO BEM. REJEIÇÃO PELA SENTENÇA. CONSEQUÊNCIA LÓGICA: IMPOSSIBILIDADE DE ATRIBUIR À PARTE ADVERSA QUALQUER OBRIGAÇÃO RELATIVA À SUA EFETIVAÇÃO, INCLUSIVE QUANTOS AOS CUSTOS CARTORÁRIOS. DESPESAS PARA CANCELAMENTO DO REGISTRO DECLARADO NULO. ATRIBUIÇÃO AO AUTOR DO ATO ILÍCITO. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. As omissões suscitadas nas razões recursais, referentes à entrega de cópia do segundo contrato celebrado entre as partes e à orientação sobre o procedimento registral, não permitem que a responsabilidade por ato autônomo praticado exclusivamente por um dos compradores, consubstanciado no indevido registro do primeiro e extinto contrato, seja atribuída à vendedora, que não possui o dever de fiscalizar, durante anos, o comportamento de outrem vinculado a negócio findo e sobre o qual não dispõe de poder de ingerência ou direção, de modo a impedir a adoção de conduta ilícita.

2. A ré que não foi sucumbente, nem deu causa à instauração da ação, não deve suportar encargos da sucumbência.
3. Rejeitado determinado pedido, descabe impor medida dele decorrente, sob pena de contrariar a própria lógica da decisão judicial.
4. As despesas decorrentes do cancelamento de registro viciado devem ser atribuídas a quem lhe deu causa.

Trata-se de Apelações interpostas contra sentença judicial (p. 346/351), cujo relatório adoto, por meio da qual o MM. Juiz da 3ª Vara Cível da Comarca de Barretos, em ação de retificação de matrícula de imóvel, julgou parcialmente procedente o pedido em relação ao requerido Eugênio, para anular o registro impugnado e, em relação à requerida Loteamento Barretos, julgou improcedente o pedido. Pelo resultado, condenou: a) Eugênio ao pagamento de 70% das custas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 20% do valor da causa; b) os autores ao pagamento de 30% das custas processuais, bem como de honorários advocatícios ao causídico que patrocina os interesses da Loteamento Barretos em 10% do valor atribuído à causa.

Os autores/apelantes alegam que, “a partir do momento que a segunda apelada deixa de entregar documentos imprescindíveis, que garantiriam aos apelantes proteção quanto ao registro do imóvel, a exemplo da cópia do primeiro contrato realizado com Eugênio, bem como a cópia da rescisão do mesmo contrato e da cessão de créditos, age de má-fé e com negligência, causando transtornos aos apelantes, os quais ficaram sem seus respectivos nomes averbados como coproprietários do imóvel, correndo o risco de ter o imóvel vendido a terceiros pelo primeiro apelado, necessitando constituir advogados para ver seu direito resguardado pelo Poder Judiciário, acarretando com isso prejuízo financeiro”. Afirmam que “sequer houve entrega do contrato original”, tampouco “houve informação meramente verbal como proceder o registro do imóvel”. Tendo em vista todas as irregularidades relatadas nos autos, requerem “o reconhecimento da falha na prestação de serviços da segunda apelada, condenando ela e o primeiro requerido

pelos custos do cancelamento e do novo registro que deverá ser realizado na matrícula do imóvel discutido nos autos”. Sustentam que quem deu causa ao processo judicial foi “única e exclusivamente as partes apeladas, devendo, em razão disso, as partes contrárias arcarem integralmente com o pagamento dos honorários, custas e despesas processuais” e, caso não seja esse o entendimento, requerem que “seja feita a diminuição do montante das custas, despesas e honorários sucumbenciais fixados pelo Juízo de primeiro grau” (p. 386/401).

O réu Eugênio/apelante alega que “não merece prosperar a Sentença que o condenou de forma fuminante e não reconheceu o erro na prestação de serviço da Loteadora” (p. 402/406).

Contrarrazões apresentadas pelos autores e pela Loteamento Barretos (p. 413/423 e 433/437).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso do réu Eugênio não comporta conhecimento.

É que a sua inércia em providenciar a regularização da sua representação processual, em grau recursal, acarreta o não conhecimento do apelo interposto, sem que seja necessária, segundo o Superior Tribunal de Justiça¹, intimação judicial para

¹ “A renúncia de mandato regularmente comunicada pelo patrono ao seu constituinte, na forma do art. 112 do CPC de 2015, dispensa a determinação judicial para intimação da parte objetivando a regularização da representação processual nos autos, sendo seu ônus a constituição de novo advogado” (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.323.747/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 2/2/2021).

a constituição de novo patrono, quando, assim como neste caso, o causídico informa adequadamente à parte da renúncia ao mandato (p. 443).

Nesse sentido: “RECURSO. APELAÇÃO. RENÚNCIA AO MANDATO POR PARTE DO ADVOGADO DOS APELANTES, COM A PROVA DA REALIZAÇÃO DA NOTIFICAÇÃO DEVIDA. DECURSO DO PRAZO PARA A REGULARIZAÇÃO DA REPRESENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL DE VALIDADE. INADMISSIBILIDADE PRESENTE. (...). RECURSO NÃO CONHECIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Veio aos autos a notícia da renúncia ao mandato por parte do advogado dos apelantes, que comprovou a realização das notificações específicas. Decorrido o prazo legal sem a constituição de novo procurador, caracterizado restou o superveniente vício de capacidade postulatória, a ensejar o não conhecimento do recurso, por falta de regularidade formal. (...)” (TJSP; Apelação Cível 1061151-14.2018.8.26.0100; Relator: Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/08/2022).

E ainda: “RECURSO – A inércia da parte agravante em providenciar a regularização da sua representação processual, em grau recursal, acarreta o não conhecimento do recurso por ela interposto (CPC/2015, art. 111, parágrafo único, c.c. o art. 76, § 2º, I), sendo desnecessária a determinação judicial de intimação da parte para a constituição de novo patrono, quando comprovada a notificação pelo Advogado da renúncia ao mandato, nos termos do art. 112, do CPC/2015, conforme atual orientação predominante do Eg. STJ que esse Relator passa a adotar. Recurso não conhecido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2292201-61.2021.8.26.0000; Relator: Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/08/2022).

O recurso dos autores, por sua vez, comporta parcial provimento.

Com efeito, as omissões suscitadas, referentes à entrega de cópia do segundo contrato celebrado e à orientação sobre o procedimento registral, não permitem que a responsabilidade por ato autônomo praticado exclusivamente por um dos compradores, consubstanciado no indevido registro do primeiro e extinto contrato, seja atribuída à vendedora, que não possui o dever de fiscalizar, durante anos, o comportamento de outrem vinculado a negócio findo e sobre o qual não dispõe de poder de ingerência ou direção, de modo a impedir a adoção de conduta ilícita.

Por conseguinte, a vendedora não deve ser condenada ao pagamento dos encargos da sucumbência, uma vez que não deu causa à propositura da ação, nem ficou vencida.

Quanto à verba honorária, qualquer modificação atentaria contra o percentual mínimo previsto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Assim, em respeito à lei processual, os autores têm de pagar honorários sucumbenciais no importe de 10% sobre o valor da causa.

No mais, a consequência lógica da rejeição do pedido de inclusão imediata dos nomes dos autores na matrícula do imóvel transacionado é a impossibilidade de atribuir à parte adversa qualquer obrigação relativa à sua efetivação, inclusive quantos aos custos cartorários.

Por outro lado, as despesas decorrentes do cancelamento do registro indevidamente promovido devem ser atribuídas exclusivamente ao requerido Eugênio, autor do ato ilícito que ensejou a anulação determinada na sentença (*vide* TJSP; Apelação Cível 1000890-89.2019.8.26.0604; Relatora: Angela Moreno



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 22/03/2024).

Para tanto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso dos autores. Noutra senda, **NÃO CONHEÇO** do recurso do réu Eugênio.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora