



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443146

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002191-05.2017.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes LOLLI E LOLLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e JOÃO LEANDRO LOLLI, são apelados ANTONIO DE OLIVEIRA SILVA e ELIANE REGUINE DE SOUZA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO N. 1002191-05.2017.8.26.0099

APELANTE: LOLLI E LOLLI EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO

APELADO: ANTONIO DE OLIVEIRA SILVA E OUTRO

COMARCA: Bragança Paulista

JUIZ(A) PROLATOR(A) – Carlos Eduardo Gomes dos Santos

VOTO N. 11482

COMPRA E VENDA DE LOTE. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência para compelir as rés a conceder aos autores a outorga da escritura definitiva do imóvel. Apelo interposto pela corré Lolli e Lolli Empreendimentos Imobiliários Ltda. que postula a rejeição integral dos pedidos. Acolhimento. Contrato de compra e venda nulo desde a origem, dada a falsidade da assinatura posta em nome do alienante, certificada por prova pericial grafotécnica. Negócio inexistente que não produz efeito jurídico. Sentença reformada. **RECURSO PROVIDO.**

VISTOS.

Trata-se de recurso de apelação (fls.482/494) interposto em face da r. sentença de fls. 476/479 que em ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos morais julgou procedente em parte a ação para condenar as rés a conceder aos autores a outorga da escritura definitiva do imóvel, devendo atualizar a matrícula do imóvel de nº 73.136, junto ao Registro de Imóveis competente. A r. sentença condenou, ainda, as rés ao pagamento integral das custas, despesas processuais e honorários fixados em 15% do valor da causa.

A corrê Lolli e Lolli Empreendimentos Imobiliários Ltda. apela e sustenta a nulidade do negócio jurídico, pois o suposto signatário não era proprietário do imóvel, conforme perícia grafotécnica produzida nos autos. Destaca que os apelados adquiriram o imóvel por valor extremamente inferior ao de mercado, o que torna impossível o reconhecimento de boa-fé dos adquirentes e requer, ao fim, a total improcedência dos pedidos formulados na inicial.

Contrarrazões às fls. 500/507.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

Consta da inicial que em 08/04/2009 os autores adquiriram o lote nº 05, quadra E, do Loteamento Residencial Portal da Serra pelo valor de R\$ 23.000,00, figurando no contrato de compra e venda como vendedor, João Leandro Lolli (fls. 33/38). Os autores efetuaram o pagamento do valor acordado à vista, mediante cheque entregue à Sevilha Imóveis – conforme recibo de fls. 39 - e logo construíram uma casa no lote, passando a residir no local e a arcar com os tributos e despesas inerentes ao bem.

Ocorre que não lhes foi outorgada a escritura definitiva e ao procurarem o registro de imóveis da cidade, tomaram conhecimento da averbação de uma hipoteca posterior à data de aquisição (fls. 27/30). Buscam, assim, com a propositura da presente ação, compelir os réus à imediata transferência da propriedade do lote.

Pois bem.

Respeitado o entendimento do Douto Magistrado sentenciante, impossível acolher a pretensão formulada pelos autores dada a nulidade do negócio jurídico.

Inicialmente, convém esmiuçar o tema da venda a *non domino*. No âmbito do Código Civil, o instituto é abordado pelo art. 1.268, *in verbis*:

“Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou

estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.

§1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.

§2º Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.”

Com isso, tem-se que a caracterização da venda a *non domino* ocorre quando o negócio é realizado por aquele que não é o dono do bem. Justamente por isso, tal situação enseja a ineficácia do contrato, não havendo que se falar em inexistência ou invalidade.

In casu, de acordo com a matrícula do imóvel carreada aos autos às fls. 27/30, o lote pertencia à empresa LOLLI & LOLLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (50%), à DALVA APARECIDA CAMARGO (25%) e à EDUARDO RODRIGUES e sua mulher ELIDIA FRANCO DE CAMARGO RODRIGUES (25%) e logo em 23/11/2010 houve um repasse de hipoteca em favor da Prefeitura do Município de Bragança Paulista. Não há qualquer indicação de que João Leandro Lolli fosse proprietário exclusivo do imóvel, o que torna impossível a alienação do bem como declarada no contrato.

Além disso, o laudo pericial grafotécnico produzido durante a instrução probatória concluiu que (fls. 280) “**São falsas as rubricas e a assinatura atribuída a João Leandro Lolli no contrato particular de compromisso de venda e compra, datado de “Bragança Paulista, 8 de abril de 2009”, em face dos padrões gráficos de confronto do referido cidadão**”.

Diante de tais circunstâncias, admissível concluir que o contrato apresentado pelos autores é nulo desde a sua origem e, por isso, impossível acolher a pretensão de outorga da escritura.

A respeito do assunto, este E. Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu:

"I - APELAÇÃO. Ação declaratória de nulidade de contratos. Alegação de que os vendedores não celebraram o negócio, sendo suas assinaturas, reconhecidas em cartório de notas, falsas. Oposição deduzida por terceiro adquirente. Reconhecida a prescrição em primeira instância. Sentença de improcedência da ação declaratória e de procedência da oposição. Inconformismo dos autores. II - Agravo retido. Reiteração pelo oponente em contrarrazões de recurso. Alegação do agravante de cerceamento de defesa. Não acolhimento. Inconformismo do oponente com as informações notariais prestadas que não enseja nova consulta. Admissível a prova emprestada, desde que lícita, sem vício e sem violação do contraditório. Nova perícia que, aliás, confirmou a conclusão da perícia realizada em outro processo. Agravo desprovido. III - Apelação. Acolhimento do apelo dos autores. Prova pericial grafotécnica que constatou que a grafia questionada não é de mesma autoria da grafia padrão, não sendo as assinaturas autênticas. Tabelião de Notas de Guarulhos que informou não ter localizado as fichas utilizadas para reconhecimento das firmas em nome dos vendedores. Tabelião de Notas de Araraquara que informou que nenhum ato foi lavrado no qual os autores tenham comparecido. **Reconhecida a inexistência dos compromissos de venda e compra ante a ausência de declaração de vontade do vendedor.** Afastada a prescrição. Imprescritibilidade das ações declaratórias de inexistência de negócio jurídico. **Negócio inexistente, que não convalesce no tempo e que não produz efeito jurídico.** Terceiros adquirentes de boa fé que poderão ajuizar ação indenizatória em face dos vendedores para o fim de ressarcimento de todos os danos materiais e morais. Sentença reformada. IV- Negado provimento ao agravo retido. Recurso de apelação provido. (v.13818). (TJSP; Apelação Cível 0006607-74.2004.8.26.0071; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2014; Data de Registro: 08/08/2014) (grifo deste Relator)

No mais, oportuno ressaltar a possibilidade de os autores buscarem o ressarcimento de todos os danos materiais e morais em face daqueles que efetivamente receberam os valores pagos pela suposta aquisição do imóvel.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO PARA JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL.**

Diante da inversão do julgado, condeno os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais no valor equivalente a 10% do valor atualizado da causa.

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO
Relator