



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446651

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001046-85.2024.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que são apelantes JONES DELAGO PESCAROLI e JESSICA KAMIYAMA GUIMARAES PESCAROLI, é apelada GLEISIMAR SANTANA RIBEIRO.

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), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001046-85.2024.8.26.0189

Apelantes: Jones Delago Pescaroli e Jessica Kamiyama Guimaraes Pescaroli

Apelado: Gleisimar Santana Ribeiro

Comarca: 3ª Vara Cível do Foro de Fernandópolis

Magistrado(a): Renato Soares de Melo Filho

Voto nº 6386

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. IMPROCEDÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PROVA EMINENTEMENTE DOCUMENTAL. CONTRATO DE GAVETA. AUTORES ADQUIRIRAM O IMÓVEL POR CONTRATO PARTICULAR DE PESSOA QUE NÃO ERA PROPRIETÁRIA REGISTRAL. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de ação de obrigação de fazer para transferência de titularidade de imóvel c/c outorga de escritura pública definitiva promovida por Jones Delago Pescaroli e Jessica Kamiyama Guimaraes Pescaroli em face de Gleisimar Santana Ribeiro julgada improcedente pela r. sentença de fls. 119/120.

Irresignados, os autores interpuseram recurso de apelação às fls. 134/150 alegando, resumidamente, que houve cerceamento de defesa, uma vez que a lide foi julgada antecipadamente, enquanto os apelantes pugnaram tanto na inicial quanto na réplica a oitiva de testemunhas a fim de comprovar a cadeia sucessória registral dos imóveis, bem como elucidar a relação contratual de venda e compra.

No mérito, narram que pelo instrumento de compra e venda através de negócio jurídico entabulado em 24/09/2022 com Benedito Aparecido dos Santos, adquiriram o imóvel de matrícula nº 30.034 registrado perante o CRI de Fernandópolis/SP, de propriedade era de Seven Participações, cuja sócia era esposa do anuente Jurandir de Oliveira da Silva.

Após a quitação do imóvel, este foi cindido em três partes A, B e C, sendo a parte A vendida ao Sr. José de Souza Rocha e as partes B e C à ré apelada, nas datas de 16/03/2023 e 25/07/2023, respectivamente. Esclarece, no entanto, que foi lavrada escritura única de compra e venda do imóvel em 12/12/2023 em nome da ré apelada, que se comprometeu a outorgar escritura definitiva do lote pertencente a José de Souza Rocha após este quitar a sua dívida, mas que não cumpriu com o combinado verbalmente.

Assim, pugna pela nulidade da sentença, retornando os autos à origem para realização de audiência a fim de provar a titularidade do imóvel e, subsidiariamente, requer seja condenada a apelada na obrigação de fazer consistente em transferir o lote objeto da presente ação para o apelante.

Recurso devidamente processado e sem oferecimento de resposta, haja vista que a apelada deixou o prazo de contrarrazões transcorrer *in albis* (vide certidão de fls. 160).

É o relatório.

VOTO.

A sentença julgou a ação improcedente assim fundamentada:

“Tem-se que os autores alegam ter adquirido imóvel da requerida consistente em três terrenos e, posteriormente, teria vendido a ela, de volta, dois desses terrenos. Aduz que a requerida estaria se negando a realizar a transferência de titularidade do imóvel para os autores, requerendo a condenação da ré à obrigação de fazer consistente na transferência com outorga de escritura pública. Por sua vez, a requerida argumenta ter comprado a integralidade do imóvel, refutando as alegações do polo ativo.

Com efeito, analisando em linha cronológica os documentos que instruíram a inicial é possível observar que o instrumento pelo qual o autor Jones teria adquirido o imóvel é datado de 24/08/2022 (fls. 17/21), constando como vendedor o sr. Benedito Aparecido dos Santos. Todavia, a certidão de matrícula do imóvel (fls. 12/16) indica que nesta data o imóvel pertencia a Seven Participações e

Administração de Bens Próprios Ltda EPP, conforme R.11 (fl. 15). Conforme escritura pública de compra e venda (fls. 96/109), o imóvel foi vendido pela Seven Participações e Administração de Bens Próprios Ltda EPP, representado por sua administradora Keli Arantes Nogueira Silva, à requerida Gleisimar Santana Ribeiro. Ou seja, o que se constata é que os autores adquiriram imóvel por contrato particular, popularmente conhecido como "contrato de gaveta" de pessoa que sequer era proprietária registral do imóvel. O sr. Benedito, que teria vendido o imóvel aos autores, não é sócio da empresa Seven e também não consta no registro da matrícula do imóvel.

Por outro lado, a escritura pública apresentada e devidamente averbada no registro do imóvel junto ao CRI comprova a alegação da requerida de que é proprietária do bem (fls. 96/109). Para validação do contrato particular seria necessário, no mínimo, a demonstração da cadeia de sucessão de compras e vendas –prova estritamente documental que deveria ter sido trazida já com a inicial, não comportando dilação (CPC, art. 434) –o que não existe no presente feito.

Dispõe o art. 237 da Lei de Registros Públicos: “Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”. O princípio da continuidade registrária está previsto no art. 195 da Lei de Registros Públicos: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”. Não há, portanto, possibilidade de transferir diretamente o imóvel aos autores “sob pena de romper a cadeia dominial e violação ao princípio da continuidade registral, o que não se pode admitir”.

É cediço que o ordenamento jurídico brasileiro adotou o sistema da persuasão racional, no qual cabe ao juiz, destinatário das provas, analisar a pertinência da produção de determinada prova e adotar suas balizas de convicção de forma livre e motivada mediante juízo de valor dos elementos constantes dos autos, indicando na decisão as bases que formaram sua motivação.

Estabelece o art. 371 do Código de Processo Civil que “O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”. Para elucidar, trago à lume breve excerto sobre o tema:

“O sistema de persuasão racional é fruto da mais atualizada compreensão da atividade jurisdicional. Mereceu consagração nos Códigos napoleônicos e prevalece entre nós, como orientação doutrinária e legislativa.

Enquanto no livre convencimento o juiz pode julgar sem se atentar, necessariamente, para a prova dos autos, recorrendo a métodos que escapam ao controle das partes, no sistema da persuasão racional, o julgamento deve ser fruto de uma operação lógica armada com base nos elementos de convicção existentes no processo.

*[...] o juiz, atendo-se apenas às provas do processo, formará seu convencimento com liberdade e segundo a consciência formada. Embora seja livre o exame das provas, não há arbitrariedade, porque a conclusão deve ligar-se logicamente à apreciação jurídica daquilo que restou demonstrado nos autos.” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, volume I, 56ª edição rev., atual., e ampl., Forense, Rio de Janeiro, 2015, item 649. Valoração da prova)*

Assim, desnecessária a produção de prova testemunhal quando a demonstração da relação jurídica depender eminentemente de documentos documental, como no caso da sucessão da cadeia registrado, cuja prova requer a juntada de instrumentos de compra e venda, escritura pública e da titularidade registral pela cópia da matrícula do imóvel.

Quanto à prova documental atinente no “contrato de compra e venda anterior” de sorte a demonstrar a cadeia sucessória, trata-se de prova documental que deveria ter sido acostada com a inicial quando da propositura da ação, podendo a parte juntar novos documentos de fatos ocorridos depois dos articulados ou quando se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis em momento ulterior ao ajuizamento da ação (CPC, art. 435, caput e parágrafo único).

Portanto, não houve cerceamento de defesa na origem.

O imóvel em discussão, matriculado sob o nº 30.034 perante o CRI da Comarca de Fernandópolis/SP, consta como de propriedade atual da apelada Gleisimar Santana Ribeiro, prenotação datada de 12/12/2023, constando como proprietário anterior a empresa Seven Participações e Administração de Bens Próprios Ltda EPP (fls. 15).

Em consulta ao site da Jucesp sobre o CNPJ 38.128.736/0001-12, verifica-se a Sr. Keli Arantes Nogueira Silva, CPF: 109.309.558-03, foi admitida como sócia na sessão de 17/11/2022, retirando-se como sócio em 12/01/2022 o Sr. Jurandir de Oliveira Silva, CPF: 186.350.178-97.

Da suposta relação jurídica subjacente consubstanciada no contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel realizada em 24 de agosto de 2022, venda realizada por Benedito Aparecido dos Santos aos apelantes – Jones Delago Pescaroli e Jessica Kamiyama Guimaes Pescaroli –, consta como anuente o Sr. Jurandir de Oliveira da Silva, quando já não era mais sócio da empresa Seven há, aproximadamente, seis meses (fls. 17/21).

Há instrumento de promessa de compra e venda sobre a parte A do imóvel em discussão firmado entre os apelantes e o Sr. José de Souza Rocha (fls. 25/27).

No entanto, sobre o contrato de compra e venda de imóvel realizado com Gleisimar Santana Ribeiro sobre os lotes B e C do terreno situado na Rua Aristides Custodio, não consta assinatura da compromissária compradora (fls. 22/24), a qual alegou em sua defesa que adquiriu a totalidade do terreno de mediante avença realizada com Sra. Kely Arantes Nogueira, proprietária da empresa Seven Participações e Administração de Bens Próprio Ltda EPP.

Consequentemente, conforme asseverado na origem, depreende-se que os apelantes firmaram contrato de gaveta com o vendedor Benedito Aparecido dos Santos quando o Sr. Jurandir já constava mais como sócio da empresa titular do imóvel vendido também à apelada.

É sabido que o contrato de gaveta, entendido como acordo informal realizado entre as partes para compra e venda de imóvel com o fim de evitar práticas burocráticas, como registro da escritura pública, traz seus riscos às partes envolvidas, entre eles a possibilidade da venda do imóvel a mais de um comprador ao mesmo tempo, a impossibilidade de transferência do imóvel para o nome do comprador, a existência de débitos judiciais, entre outros.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

À luz desse raciocínio, haja vista o princípio da continuidade registral e à mingua de provas do fato constitutivo do direito do autor, descabida a concessão de outorga para escritura pública do imóvel objeto da lide mediante obrigação de fazer da apelada., sendo de rigor, pois, a manutenção da sentença recorrida.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Face à sucumbência, com fundamento no art. 85, §§ 8º e 11 do CPC, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais para R\$ 1.500,00 devidos pelos apelantes.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “*desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais*” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR