



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452304

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020332-62.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes IRENI MAGALHAES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCIA MAGALHAES SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada PATRICIA MAGALHÃES STORER (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional de Santo Amaro - Capital

Apelação n. 1020332-62.2023.8.26.0002

Apelante: IRENI MAGALHAES DA SILVA e outro

Apelado: PATRICIA MAGALHÃES STORER

Voto n. 12668

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, declarando que a cessão de direitos entre as rés refere-se apenas a 50% do imóvel e reconhecendo o direito da autora ao exercício da posse sobre o bem. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a ocorrência de prescrição do direito de herança da autora e (ii) avaliar a necessidade de suspensão do feito até o julgamento da ação de usucapião extraordinária. III. Razões de Decidir 3. A prescrição do direito da autora não se aplica, pois a nulidade absoluta do negócio jurídico não se convalida com o tempo, conforme artigo 166 do Código Civil. 4. Não há relação de dependência entre a ação de nulidade de cessão de direitos e a ação de usucapião extraordinária, não justificando a suspensão do processo. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A nulidade absoluta do negócio jurídico não se sujeita a prescrição. 2. A ausência de prejudicialidade externa não justifica a suspensão do processo. Legislação Citada: Código Civil, art. 166. Código de Processo Civil, art. 313, inciso V, alínea "a"; art. 85, § 11; art. 98. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1018865-54.2014.8.26.0005, Rel. Alexandre Marcondes, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 31/01/2019.TJSP, Apelação Cível 1000801-22.2019.8.26.0554, Rel. Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 14/02/2023.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 541/543, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para declarar que a cessão de direitos firmada entre as rés em 01/10/2008 refere-se apenas a 50% do imóvel localizado na Rua Vicente Pinheiro, nº 389 – Lote nº 04 da Quadra 05 do loteamento “Jardim Umuarama”, bem como para reconhecer o direito da autora ao exercício da posse sobre o bem, sem, contudo, afastar a posse da corré Márcia.

Segundo as apelantes-rés, a sentença merece ser reformada, em síntese, sob o argumento de que ocorreu a prescrição do direito de herança da autora em relação à corré Ireni, uma vez que não houve abertura

de inventário e o prazo legal já havia se esgotado no momento da propositura da ação, bem como pela necessidade de suspensão do presente feito até o julgamento da ação de usucapião extraordinária ou o reconhecimento da usucapião indireta nestes autos (fls. 559/566).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão do benefício da justiça gratuita concedido e com apresentação de contrarrazões às fls. 570/584.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017)

Esse é o relatório.

O recurso não comporta acolhimento.

Cuida-se de ação declaratória de nulidade de cessão de direitos. A autora alegou, em síntese, ser filha da ré Ireni com o Sr. Geraldo Amaro de Melo, coproprietários do imóvel situado na Rua Vicente Pinheiro, nº 389 – Lote nº 04 da Quadra 05 do loteamento “Jardim Umuarama”, Campo Limpo, registrado em área maior sob a Transcrição nº 41.372, do 11º Cartório de Registro de Imóveis. Afirmou que, com o falecimento de seu pai em 13/03/2002, tornou-se herdeira de 50% do referido bem, respeitado o direito real de habitação de sua genitora. No entanto, em fevereiro de 2023, teve conhecimento de que sua mãe teria vendido o imóvel à sua tia Márcia, mediante cessão de direitos firmada em 01/10/2008, sem sua ciência e sem legitimidade para alienar a integralidade do imóvel. Pleiteou a declaração de nulidade, inexistência e ineficácia do contrato, além da reintegração de posse, ou, alternativamente, a declaração de que a cessão se restringe a 50% do imóvel, ou ainda a condenação da ré Ireni ao pagamento correspondente à sua parte.

As rés apresentaram contestação às fls. 358/363 e 466/472, requerendo a suspensão da ação em razão de ação de usucapião em trâmite e impugnando a alegação de simulação ou má-fé.

Sobreveio r. sentença, na qual o Juízo a quo julgou parcialmente procedente o pedido.

Irresignadas com a decisão, as apelantes interpuseram o presente recurso.

Pois bem.

Primeiramente, não merece acolhimento a alegação da parte ré quanto à suposta ocorrência de prescrição do direito da autora.

Trata-se, pois, de hipótese de alienação por quem não detinha domínio pleno sobre o bem, ou seja, uma venda a *non domino*, situação que enseja nulidade absoluta do negócio jurídico, por vício de objeto e ausência de capacidade de disposição da parte transmitente.

Nos termos do artigo 166 do Código Civil, é nulo o negócio jurídico celebrado por pessoa que não é titular do direito sobre o objeto alienado. A nulidade absoluta, por sua própria natureza, não se convalida com o

tempo, não se sujeita a prazo prescricional ou decadencial. Assim, não há que se cogitar de extinção do direito da autora por decurso de prazo, pois não há fluência de prescrição contra ato nulo de pleno direito.

Assim, o que se discute nos autos é a validade de ato jurídico cujo vício é insanável, dada a ausência de legitimidade da alienante para dispor da totalidade do bem. Em se tratando de nulidade absoluta, a ineficácia do negócio é originária, atingindo a própria formação do ato, razão pela qual ele jamais produz efeitos válidos no plano jurídico, independentemente do tempo decorrido desde a sua celebração.

Nesse sentido:

“IMISSÃO DE POSSE. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Título aquisitivo do autor considerado nulo. Ofensa a direitos hereditários da ré. Venda "a non domino". Impossibilidade de validação parcial do negócio jurídico. Título de resto não levado a registro. Imóvel registrado em nome de terceiros. Autor que não é proprietário do imóvel, não tendo direito à imissão na posse. Honorários da sucumbência bem arbitrados por equidade. RECURSOS DESPROVIDOS.” (TJSP; Apelação Cível 1018865-54.2014.8.26.0005; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2019; Data de Registro: 31/01/2019)

Inclusive esta Câmara já decidiu:

“INVENTÁRIO - Pretensão do autor à declaração de nulidade de inventário extrajudicial sob o argumento de que seria o legítimo proprietário do bem imóvel Instrumento de contrato de compra e venda de imóvel Negócio celebrado por apenas um dos condôminos Venda non domino de parte ideal de 50% Negócio jurídico nulo que pode ser declarado pelo juiz e não convalida com o tempo Improcedência mantida por outro fundamento Apelo não provido, com observação.” (TJSP; Apelação Cível 1000801-22.2019.8.26.0554; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 1ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 14/02/2023; Data de Registro: 14/02/2023)

Desse modo, é incabível o reconhecimento de prescrição no caso concreto, não havendo obstáculo jurídico à apreciação do mérito da demanda.

Também não assiste razão às apelantes no que se refere ao pleito de suspensão da presente ação declaratória de nulidade de cessão de direitos em razão da tramitação paralela da ação de usucapião extraordinária n.º 1065858-20.2021.8.26.0100, por ela ajuizada.

Nos termos do art. 313, inciso V, alínea "a", do Código de Processo Civil, a suspensão do processo se justifica quando a decisão de uma causa depender do julgamento de outra que verse sobre questão prejudicial, a qual deve ser tratada em outro processo pendente. Trata-se da chamada prejudicialidade externa, que exige uma relação de dependência lógica entre as ações, de modo que o deslinde de uma delas seja indispensável para o julgamento de outra.

No caso dos autos, todavia, não se verifica a existência dessa relação de dependência entre as demandas. A presente ação tem como objeto específico a verificação da validade jurídica do contrato de cessão de direitos firmado entre as rés em 01/10/2008, mediante o qual a ré Ireni teria transferido à ré Márcia 100% dos direitos sobre imóvel localizado na Rua Vicente Pinheiro, n.º 389, em suposto prejuízo à autora, que se apresenta como herdeira legítima de 50% do bem.

A pretensão deduzida nesta ação, portanto, gira em torno da alegação de nulidade, ineficácia ou limitação dos efeitos da cessão de direitos, com base em vícios formais e materiais, especialmente a inexistência de inventário e a ausência de anuência da herdeira. O que se pretende aqui é a apreciação da validade do negócio jurídico celebrado entre as rés, à luz do direito sucessório e contratual.

Por sua vez, a ação de usucapião extraordinária em curso possui natureza distinta e autônoma. Ainda que verse sobre o mesmo imóvel, trata-se de ação de natureza real, com pressupostos próprios, cuja análise não depende do exame da validade do negócio jurídico ora impugnado. A circunstância de haver entre as ações um elemento fático comum, o imóvel, não é suficiente para configurar prejudicialidade externa nos moldes exigidos pelo ordenamento jurídico.

Desse modo, não há prejudicialidade externa a justificar a paralisação do feito.

Assim, a sentença não merece reparos.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que as requerentes estão dispensadas do pagamento, por serem beneficiárias da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora