23/07/2024

Número: **0033485-60.2016.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**
Órgão julgador: **12ª Vara Cível de Brasília**
Última distribuição : **12/06/2019**
Valor da causa: **R$ 1.000.000,00**
Assuntos: **Defeito, nulidade ou anulação, Competência**
Objeto do processo: **SISTJ**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (AUTOR)	
	FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA (ADVOGADO)
RMD CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA (REU)	
	ANTONIO PEREIRA LIMA (ADVOGADO)
FRANCISCO DE SOUZA (RÉU ESPÓLIO DE)	
	BRUNO MELO DE SOUZA (REPRESENTANTE LEGAL)

Outros participantes	
CAPYTAL IMOVEIS EMPREENDIMENTOS LDTA - ME (INTERESSADO)	
	THIAGO CASTRO DA SILVA (ADVOGADO)
ANTONIO PEREIRA LIMA (INTERESSADO)	
	ANTONIO PEREIRA LIMA (ADVOGADO)
JOSE CANDIDO NETO (PERITO)	
INSTITUTO CANDIDO NETO PERICIAS E CONSULTORIA LTDA (INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
204795356	19/07/2024 20:53	Sentença	Sentença

Número do processo: 0033485-60.2016.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA

REU: RMD CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA
RÉU ESPÓLIO DE: FRANCISCO DE SOUZA
REPRESENTANTE LEGAL: BRUNO MELO DE SOUZA

SENTENÇA

Trata-se de três processos conexos, em que se discutem questões relacionadas à alienação de uma extensa área do Condomínio Estância Quintas da Alvorada. Relatarei os três processos para, na sequência, proferir sentença conjunta.

Processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001

Trata-se de ação ajuizada por **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA** contra **ESPOLIO DE FRANCISCO DE SOUZA** e **RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, partes qualificadas nos autos em epígrafe, que tramitou inicialmente na forma física sob o nº 2016.01.1.116439-2.

Primeiramente, consigno que anotei no sistema processual o assunto “DIREITO CIVIL (899) | Fatos Jurídicos (7947) | Ato / Negócio Jurídico (4701) | Defeito, nulidade ou anulação (4703)”, Código 4703, e promovi o descadastramento do assunto “Expurgos inflacionários/Planos Econômicos (10945) Competência (8829) Multa de 10% (9166).

Sustenta o condomínio autor que, ao ser implementada a nova gestão administrativa no condomínio, foi constatada a existência de registro realizado na matrícula nº 58161 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal da transferência de 74ha.44a.81ca de imóvel de sua propriedade, por meio de instrumento de compra e venda em benefício de RMD CONSTRUCOES E INCORPORAÇÕES LTDA, **contrato datado de 05 de dezembro de 2005**. Esclarece que o referido instrumento de compra e venda foi lavrado junto ao 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Registro de Contratos Marítimos da Comarca de São Antônio do Descoberto/GO, ID nº 36968130 – pág. 30, no qual figurou na condição de vendedor o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, representado pelo então síndico, ora réu, Francisco de Souza, e como compradora a empresa ré RMD. No entanto, sustenta a ocorrência de nulidade absoluta na referida negociação.

Relata que em **06 de fevereiro de 2005** teria sido realizada uma **Assembleia no condomínio** autor para autorizar a venda da área em questão. Nessa assembleia, em que foi eleito como síndico o réu FRANCISCO DE SOUZA, este apresentou aos presentes, como solução para a capitalização do condomínio, a venda dessa área remanescente de 74ha 44ª 81ca, e teria o síndico colhido autorização de 143 condôminos para vender a área, colhendo 143 assinaturas, além de ter obtido procuração, na ata da assembleia, para realizar a venda. A ata dessa Assembleia está juntada ao ID nº 36968130 - Pág. 23 a 29.

No entanto, afirma o Condomínio autor que o documento em comento possui vícios insanáveis, como os seguintes:

a) O condômino identificado por Ibanes Rocha Barros Junior, inscrito no CPF nº 539.425.901-15, OAB/DF nº 11.055, apresentou declaração informando que jamais participou da Assembleia e, tampouco, assinou o documento anuindo com a venda do imóvel (ID nº 36968132 - Pág. 22);

b) Há nomes e assinaturas apresentados de forma duplicada, de modo a angariar grande número de assinaturas, dos condôminos Gerson de Gois, Gilberto Ribeiro Costa, José Estevão Sobrinho, Luis Cláudio Batista Simões, Maria B. Xavier Santos Thorpe, Maria do Prado Menezes Monteiro, Maria Madalena Abadia dos Santos, Maria Sueli da Silva e Sergio Roberto da Silva Nascimento;

c) As assinaturas firmadas na ata de assembleia geral extraordinária não correspondem às assinaturas dos condôminos Sergio Roberto Silva Nascimento, Maria do Pranto Menezes Monteiro, Mary Dulce Campelo Pinheiro, Tadeu Borges M. Paiva, Vera Lucia Versiani, colhidas nos documentos de aquisição dos imóveis;

d) conforme informações obtidas junto ao Cartório de Ofício de Notas, perante o qual a ata de assembleia foi registrada, não consta procuração outorgada a terceiros, o que afasta qualquer justificativa para a divergência das assinaturas acostadas.

Informa o condomínio que a **escritura pública de compra e venda da área para a RMD** foi lavrada em **05 de dezembro de 2005**, perante o 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Registro de Contratos Marítimos da Comarca de Santo Antônio do Descoberto/GO, consoante ID nº 36968130 - Pág. 30-32, tendo sido **registrada apenas em 09 de setembro de 2016 na matrícula do imóvel**, nº 58.161, perante o 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília – DF, ID nº 36968130 - Pág. 33/34, ou seja, **onze anos** depois da lavratura da escritura.

Destaca a incongruência no que se refere ao momento do pagamento do preço, pois constou que o valor pela aquisição do imóvel seria de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), pagos em 06 (seis) parcelas cada uma de R$ 100.000,00 (cem mil reais), e uma parcela no valor de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), **devendo a primeira ser adimplida em 01 de outubro de 2004**, e as demais nos meses subsequentes, entretanto, **a Assembleia Geral Extraordinária que autorizou a venda foi realizada 06/02/2005, momento posterior ao do vencimento de algumas parcelas**.

Sustenta a nulidade do negócio jurídico, visto que a documentação produzida comprova a ocorrência de **fraude**.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Em sede de tutela, requereu a concessão de liminar com a finalidade de impedir os efeitos da escritura de compra e venda lavrada no Cartório do 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Registro de Contratos Marítimos da Comarca de São Antônio do Descoberto/GO e, consequentemente, impedir os efeitos do registro dela efetuado perante o Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, até o julgamento definitivo. O pedido é fundado na alegação de que, caso os efeitos da transmissão em comento se perpetuem, estariam os moradores do condomínio autor desamparados.

Diante das irregularidades insanáveis suscitadas, requer, no mérito:

a) a declaração de nulidade do negócio jurídico de compra e venda da área de 74ha.44a.81ca do Condomínio Estância Quintas da Alvorada;

b) a nulidade da escritura lavrada no Cartório no 1º Tabelionato de Notas, Protestos de Títulos e Registro de Contratos Marítimos da Comarca de Santo Antônio do Descoberto/GO;

c) o cancelamento do registro nº 3/581616, efetuado na matrícula do imóvel nº 58.161, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF.

Consequentemente, requer a expedição de mandados de cancelamento destinados aos referidos Cartórios, para que promovam as devidas anotações.

A representação processual da parte autora se encontra regular, consoante ID nº 36968128/36968231 - Pág. 2 e 36968233.

Custas processuais de ingresso recolhidas ao ID nº 36968132 - Pág. 38.

Decisão deferindo a antecipação de tutela (ID 36968135) para suspender os efeitos da escritura pública de compra e venda e do respectivo registro.

Aos Ids nºs 36968151 e 36968146 comunicou-se o cumprimento da decisão quem concedeu a tutela de urgência. Foram noticiados a suspensão dos efeitos da escritura e do seu registro pelo 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Santo Antônio do Descoberto e pelo 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, bem como foi apresentada certidão de ônus comprovando a averbação da ordem de suspensão dos efeitos do registro (ID nº 36968151 – pág. 5).

A ré RMD CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA compareceu espontaneamente nos autos e apresentou contestação de ID nº 36968171. Impugna o valor atribuído à causa, entendendo que deve corresponder ao valor do contrato de compra e venda. Suscita preliminar de ilegitimidade passiva, por ser adquirente de boa-fé. Argui a prescrição como prejudicial de mérito, sustentando o transcurso do prazo decenal do art. 206 do Código Civil.

Sustenta que a localização do condomínio autor diverge da região discutida nos autos, que se situa na Fazenda Taboquinha quinhão 11, e, de igual modo, argui que a extensão ocupada pelo Condomínio autor (225.313ha) diverge da adquirida pelo réu (74ha.44a.81ca.). Nesse ponto, esclarece que a parte autora não detém a posse e tampouco o domínio da área objeto dos autos litígio.

Quanto à Assembleia Extraordinária que autorizou o negócio jurídico, argui que, em virtude de não ter participado do referido ato, mostra-se inviável a apresentação de esclarecimentos ou posicionamento sobre qualquer fato ocorrido, visto ser responsabilidade exclusiva do réu Francisco de Souza, que a presidiu representando os condôminos. Ademais, alega que as diferenças indicadas nas assinaturas constantes na ata que aprovou a venda do imóvel não se mostram suficientes para caracterizar a fraude alegada, diante do lapso temporal transcorrido entre a data em que a Assembleia foi realizada e a data da aquisição da área pela RMD. Ressalta ter sido adquirente de boa-fé, de modo que não pode ser prejudicado pelo vício suscitado pelo condomínio autor.

Destaca que a declaração firmada por IBANES ROCHA BARROS JUNIOR não é prova da fraude, tendo em vista que a assinatura foi firmada por pessoa diversa, qual seja, IBANES ROCHA BARROS.

Sustenta que a compra e venda ocorreu de forma legítima e de acordo com os procedimentos exigidos pelo cartório do 1º Tabelionato de Notas de Santo Antônio do Descoberto/GO, ocasião na qual a empresa ré apresentou todas as certidões e autorizações necessárias para a aquisição da referida gleba. Entende ser adquirente de boa-fé e que o negócio deve ser preservado. Salienta que não há prova cabal da fraude em relação à Ata de Assembleia e que o pedido declaratório de nulidade decorre de mero arrependimento em relação à realização do negócio. Menciona que o Condomínio nada disse sobre a restituição do valor recebido pela venda do imóvel, o que enseja o enriquecimento sem causa e a má-fé do Condomínio.

Caso as preliminares e a prejudicial do mérito não sejam acolhidas, requer a expedição de ofício ao Cartório do 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Santo Antônio do Descoberto/GO e ao Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF para que se manifestem sobre toda documentação apresentada para a lavratura da escritura e o registro do imóvel objeto da discussão, de modo que sejam incluídos no polo passivo na condição de réus, cabendo a eles a responsabilidade civil objetiva pelos danos causados a terceiros.

Requer a improcedência dos pedidos deduzidos na inicial. Subsidiariamente, caso haja procedência, requer a condenação do autor ao ressarcimento dos valores pagos pelo imóvel, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), corrigidos monetariamente e acrescidos de juros legais, a contar do efetivo pagamento.

A representação processual do réu RMD se encontra regular, consoante ID nº 36968211 - Pág. 2.

Réplica à contestação apresentada pelo réu RMD acostada ao Id. Num. 36968188, em que o autor ratifica os argumentos iniciais, impugna as preliminares e a prejudicial de mérito apresentadas, ao passo que, acerca do pedido apresentado pelo réu, quanto à devolução da quantia alegadamente paga por ele pela aquisição do imóvel, R$ 1.000.000,00, sustenta que o réu deixou de comprovar os supostos pagamentos, descumprindo o disposto pelo art. 373, inciso II, do CPC.

Noticiado o falecimento do réu FRANCISCO DE SOUZA, consoante certidão de óbito apresentada ao ID nº 36968192 - Pág. 2, foi promovida a suspensão do feito, nos termos do art. 313, §1º, do CPC, conforme decisão de ID nº 36968195.

Proferida decisão, ID nº 36968221 - Pág. 1, que determinou a citação para habilitação nos autos do único herdeiro do réu FRANCISCO DE SOUZA (BRUNO MELO DE SOUZA). Em

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

virtude da citação por edital do referido herdeiro, a Curadoria Especial apresentou contestação por negativa geral em relação à habilitação do herdeiro Bruno.

Sobreveio réplica do autor a essa contestação abordando o mérito do processo (Id. Num. 36968255 - Pág. 1). Reitera o argumento de que as assinaturas da ata de assembleia são fraudulentas, uma vez que a assinatura identificada como sendo de Ibanes Rocha Barros não corresponde a qualquer titular de gleba no condomínio autor, pois o condômino correto é Ibanes Rocha Barros Junior. Ressalta, ainda, a divergência entre mais seis assinaturas presentes na ata de assembleia.

Proferida decisão parcial de organização e saneamento, ID nº 41077192, que acolheu a impugnação ao valor da causa. A preliminar de ilegitimidade passiva aduzida pela empresa ré foi rejeitada, com fundamento na teoria da asserção. De igual modo foi rejeitada a prejudicial de prescrição suscitada pela RMD. No mesmo ato, a alegação de fato de que o imóvel adquirido não se insere na área do condomínio autor foi afastada, pois, mesmo que o imóvel não esteja dentro atual área do condomínio, este, de acordo com a matrícula, era o proprietário do imóvel em questão, não sendo pressuposto de ocorrência de nulidade do negócio jurídico que a área esteja inserida nos limites do condomínio. Indeferido, ainda, o pedido de inversão do ônus da prova requerido pelo condomínio autor, razão pela qual foi concedida oportunidade para as partes especificarem provas.

Custas complementares recolhidas ao ID 45327768.

A RMD apresentou manifestação, ID nº 48823172. Sustenta que o motivo determinante do negócio para a parte ré consistiu no interesse em edificar um condomínio no terreno adquirido, visto que, à época, aquela região se encontrava em ascensão. Quanto à comprovação do preço pago ao condomínio autor, informa a impossibilidade de apresentar a documentação original comprobatória, em virtude de ter repassado os devidos comprovantes para seu então advogado constituído nos autos, dr. Antônio Rodrigues dos Santos, que, consoante a Certidão de Óbito (ID 36968218), faleceu em 15/11/2017.

No entanto, ao ID nº 55449387, informou ter localizado as cópias desses comprovantes. Ademais, alude que o pagamento em comento pode ser atestado por meio da escritura pública de compra e venda registrada pelo 1º Tabelionato de Notas de Santo Antônio do Descoberto (ID nº 36968130), na qual restou consignado que os valores já teriam sido pagos à data da referida escritura. No mais, alega que a quantia em comento teria sido utilizada pelo então síndico para o investimento em infraestrutura do condomínio, ao passo que as referidas obras começaram a ser implementadas no fim do segundo semestre de 2004.

Suscita, ainda, que as assinaturas alegadas como falsas teriam sido lançadas pelo próprio condomínio autor, com a finalidade de invalidar o negócio em momento oportuno, uma vez que o então síndico Francisco Souza respondeu por outros processos judiciais.

Na petição ID 50121994 o autor juntou cópia integral do processo de 0035255-88.2016.8.07.0001, que tramita perante a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, em que a ré RMD estaria reivindicando glebas de terceiros com base na mesma matrícula que é objeto destes autos. Acerca dos comprovantes de pagamento apresentados pela empresa ré, sustenta o autor que corroboram que jamais recebeu qualquer quantia. Refuta a força probante dos documentos em questão, visto se tratar de meras cópias, que apresentam origem duvidosa, razão pela qual se mostra necessária a realização de prova pericial. Na mesma oportunidade, requereu a intimação da parte ré para que informasse se os valores alegadamente pagos

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

foram transferidos para alguma conta bancária, bem como apresentasse os extratos bancários correlatos.

Pedido de intervenção como terceira interessada apresentado por CAPYTAL IMOVEIS EMPREENDIMENTOS LTDA, nos termos do ID nº 66985487, sob o fundamento de que também tem interesse na anulação da compra e venda entre a RMD e o Condomínio, visto que celebrou negócio jurídico com o autor referente ao mesmo imóvel e em data anterior, mas lhe foi negado o registro do título translativo da propriedade em razão da existência do negócio fraudulento entre a RMD e o Condomínio.

Intimado para apresentar esclarecimentos, a empresa CAPYTAL IMOVEIS EMPREENDIMENTOS LTDA apresentou manifestação, ID nº 89853145, requerendo a sua intervenção na modalidade assistente simples do condomínio autor, sob o argumento de que também sofreu prejuízos em virtude da escritura pública fraudulenta, sustentando ser a CAPYTAL terceira adquirente de boa-fé.

A representação processual da CAPYTAL IMOVEIS EMPREENDIMENTOS LTDA se encontra regular, consoante ID nº 88706047.

O condomínio autor apresentou, ao ID nº 69133148, documento no qual consta a informação de que o sr. Ibanes Rocha Barros jamais figurou na qualidade de proprietário, morador ou procurador de lote localizado no Condomínio Estância Quintas da Alvorada. Ao ID nº 69555287, apresentou impugnação à intervenção de terceiro. Sustenta que a terceiro defende interesse próprio, de modo que não pode se valer do referido meio processual, visto a patente ausência de legitimidade. Ademais, ressalta que há outra demanda judicial ajuizada sob o nº 0710628-92.2020.8.07.0015, em trâmite perante a 19ª Vara Cível de Brasília, na qual a terceira interessada pleiteia a declaração de nulidade do referido negócio jurídico. Informa, ainda, que a terceira ajuizou ação anulatória, processo nº 0020681-18.2016.8.07.0015, em desfavor do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, visando o cancelamento do registro realizado na matrícula do imóvel referente à aquisição por parte da empresa RMD (ID nº 71900540).

A ré RMD CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA apresentou impugnação nos termos do ID nº 71900522. Assim como o condomínio autor, sustenta que a terceira não possui interesse em intervir no presente feito na condição de assistente. Acerca da escritura da compra e venda pela qual comprou o imóvel, sustenta que ela atendeu a todas as exigências apresentadas pelo Cartório do Registro de Imóveis, sendo que, quando da quitação da compra em comento, em 01/04/2005, figuravam como sócios da RMD apenas Rafael Moura Duarte e Marco Antônio Medeiros Pessôa, conforme Quinta Alteração Contratual (ID nº 71900533 – págs. 1 a 6).

Informa que, diante da existência de dificuldades financeiras enfrentadas à época, foram admitidos os sócios IBANEZ CASTRO PIAUILINO e ANTONIO PEREIRA LIMA, tendo sido retirado o sócio MARCO ANTONIO MEDEIROS PESSÔA, conforme Sexta Alteração Contratual, datada de 21/06/2005, ID nº 71900533 – págs. 7 a 9.

Ressalta que, quando da realização da escritura, o valor da aquisição declarado foi menor do que o efetivamente pago pela empresa ré, razão pela qual os novos sócios, IBANEZ e ANTÔNIO, com a anuência do sócio RAFAEL, decidiram realizar nova escritura, com a finalidade de corrigir essa informação, tendo ela sido lavrada em 05/12/2005 (ID nº 71900528 – págs. 1 a 3), de modo que a primeira escritura foi rescindida em 07/07/2006 (ID nº 71900528 – pág. 4). Alega que, em virtude de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, a empresa ré procedeu, em 05/12/2005, ao aditamento da escritura, para que constasse o número do Certificado de Castro do

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Imóvel Rural - CCIR. Ressalta que esses aditamentos foram realizados com a anuência do condomínio autor.

Quanto à afirmação de que o síndico Francisco Souza teria figurado no quadro societário da ré, informa que tal fato se deu com a finalidade de garantir a suspensão de uma dívida do condomínio autor junto ao IBAMA, referente a infrações cometidas por ele na ocupação da área objeto dos autos, ID nº 71900533 – págs. 10 a 16. Sustenta, ainda, que a empresa CAPYTAL deixou de comprovar a aquisição do imóvel, visto que a procuração apresentada consiste apenas em outorga de poderes ao sr. Célio para vender a área em litígio, não sendo o referido documento suficiente e hábil para demonstrar a compra do imóvel, tampouco apresenta poderes especiais para o referido fim. Aduz que a escritura de compra e venda firmada entre o condomínio autor e a CAPYTAL, datada de 10/06/2010, foi realizada quando o síndico réu não mais figurava no quadro societário da ré RMD, visto que a sua retirada ocorreu em 06/05/2010.

Sobre o falecimento do réu Francisco de Souza, a decisão de ID nº 73261600 considerou que Bruno não é parte, mas sim administrador provisório do espólio, com fundamento no artigo 1.797 do Código Civil, e determinou a retificação do cadastramento para constar como réu o Espólio de Francisco de Souza, representado pelo administrador provisório Bruno Melo de Souza. **Realizadas diversas tentativas de citação pessoal, o espólio de FRANCISCO SOUZA foi citado por edital (ID nº 98385666).**

A curadoria de ausentes ofereceu contestação ao ID 103814117 por negativa geral e se manifestou contra o pedido de intervenção de terceiros formulado pela CAPYTAL, em virtude de a terceira não possuir interesse de que a sentença seja favorável a uma ou outra parte, mas, tão somente, a si próprio. Ademais, as ações distribuídas pelo terceiro interveniente, nºs 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0020681-18.2016.8.07.0015, possuem como escopo a declaração de nulidade do negócio jurídico e o cancelamento do registro da escritura objeto do presente feito.

Intimada para se manifestar em réplica, a parte autora quedou-se inerte (ID 107080757).

Nova decisão de organização e saneamento proferida ao ID nº 113229927, que indeferiu o pedido de intervenção da terceira de CAPYTAL IMOVEIS, em razão de ela pretender a defesa de direito próprio sobre o imóvel que é objeto do processo ora relatado. No mais, foram ratificadas as questões de direito e de fato fixadas por meio da decisão saneadora de ID nº 41077192.

A parte autora apresentou manifestação aos IDs nºs 116346843 e 124009839, requerendo a realização de perícia grafotécnica das assinaturas acostadas à Ata da Assembleia Geral Extraordinária, com a finalidade de verificar a ilicitude em sua formação, mediante a averiguação de nomes duplicados e assinaturas falsificadas ou apostadas por uma mesma grafia. Requereu, ainda, que o réu comprove em quais contas bancárias realizou o depósito das quantias supostamente utilizadas para pagamento do preço, bem como apresente os respectivos extratos bancários.

A empresa ré RMD se manifestou, ID nº 118300362, afirmando que a escritura pública é título apto a comprovar o pagamento do preço do negócio jurídico impugnado, ao passo que, ao ID nº 125346485, requereu que: (i) o autor apresente seus livros contábeis datados da época da venda do imóvel, com o escopo de verificar se a receita decorrente da venda do bem foi ou não escriturada pela contabilidade, (ii) o autor apresente a declaração de imposto de renda à Receita Federal referente aos anos 2004 e 2005; (iii) caso não cumprido, seja deferida a consulta ao sistema INFOJUD; (iv) a quebra de sigilo bancário do autor, nas datas próximas dos pagamentos das parcelas do preço do imóvel, junto às instituições financeiras, para que se verifique se houve depósitos de

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

valores similares ao montante pago. (v) a requisição da ata de assembleia perante o cartório competente, em que constam as assinaturas dos condôminos.

Proferidas decisões aos IDs nºs 127552577 e 134818461, que deferiram a prova pericial grafotécnica com a finalidade de apreciar a autenticidade das assinaturas apostas na Ata de Assembleia Extraordinária, em especial, as assinaturas de Sérgio Roberto Silva Nascimento, Maria do Pranto Menezes Monteiro, Mary Dulce Campelo Pinheiro, Tadeu Borges M. Paiva, Vera Lúcia Versiani e Ibaneis Rocha Barros, bem como para verificar se há assinaturas firmadas com a mesma caligrafia ou outras inconsistências. De igual modo, foi deferida a perícia nos recibos de ID 55449387, a fim de verificar a sua autenticidade (fala-se aqui em autenticidade documental e autenticidade das assinaturas).

O perito do Juízo apresentou manifestação, ID nº 142258229, requerendo a colheita de padrões-grafotécnicos de 13 condôminos listados ao 142258229 - Pág. 2, bem como a disponibilização da Ata e dos recibos questionados em melhores condições de legibilidade do que os acostados nos autos, bem como que fossem informados os Cartórios onde os condôminos periciandos tinham firmas registradas.

O condomínio autor afirmou aos IDs nºs 145237248 e 145343430 que nenhum dos signatários da ata da Assembleia são condôminos ou proprietários registrados junto ao sistema interno do condomínio. Na mesma oportunidade, informou onde algumas dessas pessoas possuem firmas registradas.

Ata da Assembleia Extraordinária apresentada ao ID nº 147855222.

A empresa ré apresentou pedido de revogação da tutela ao ID nº 152036298, sob o argumento de que novas invasões surgiram no local objeto do feito, e para que possa pleitear, no âmbito do Processo 0035255-88.2016.8.07.0001 da Vara de Meio Ambiente, as medidas necessárias a fim de inibir as invasões e preservar seus direitos. O pedido foi indeferido, uma vez que a área vendida de forma irregular e objeto da presente ação também é objeto de ação demarcatória, processo n. 0007626-89.2014.8.07.000, e que no momento também se encontra em fase de realização de perícia para definição de sua real localidade, ou que impedia verificar se as invasões apontadas nas fotografias de ID 152036299 de fato abrangiam a área do imóvel. Entendeu-se que, como ainda não houve demarcação, nem mesmo o envio de Oficial de Justiça ao local seria medida hábil a dirimir a dúvida em questão, fato que seria aclarado por prova técnica a ser levada a efeito no bojo da própria ação demarcatória.

Laudo pericial apresentado ao ID nº 159053579. Foram utilizados como paradigmas as assinaturas dos condôminos: Vera Lúcia Versiani, Mary Dulce Campelo Pinheiro, Sergio Roberto Silva Nascimento, Maria do Pranto Menezes Monteiro, Ibanes Rocha Barros e Francisco de Souza, bem como foram periciados os recibos apresentados pela parte ré, referentes ao pagamento parcelado pela aquisição do imóvel. Restou consignado que os trabalhos foram realizados em face das cópias apresentadas nos autos, diante da impossibilidade de apresentação dos documentos originais.

A parte autora apresentou manifestação ao ID nº 161230311, arguindo que o laudo pericial evidencia as irregularidades e a fraude na composição da Ata de Assembleia, razão pela qual reitera os pedidos deduzidos na inicial.

A empresa ré apresentou manifestação, ID nº 161738109. Sustenta que os defeitos apresentados nos documentos submetidos à perícia não servem para anular a venda do imóvel, uma vez que foi o próprio condomínio o responsável pelas falhas.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Intimado, o perito do Juízo apresentou esclarecimentos ao ID nº 165319431.

Proferida decisão ao ID nº 167176339 que homologou o laudo pericial e determinou a conclusão dos autos para julgamento.

PROCESSO Nº 0710628-92.2020.8.07.0015

Trata-se de Ação Anulatória cumulada com pedido de indenização por perdas e danos formulada por **CAPYTAL IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS LTDA** em face de **RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA** e **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL.**

Após determinação de emenda à inicial, foi apresentada a emenda de ID 68688812 em complementação à peça originária de ingresso.

Narra a autora que em **12 de maio de 2005** adquiriu a mesma gleba de terras, de 74ha41a81ca, Quinhão 11, lugar denominado Serrinha, da Fazenda Taboquinha, matrícula n.º 58.161, por meio de procuração pública lavrada no Cartório do 2º Ofício De Notas, Protesto, Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da Comarca de Alexânia – Goiás, (livro nº 42, as fls. 109/110), em que figurava como outorgante o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, representado por seu então síndico, hoje falecido, o réu Francisco de Souza, e como comprador/outorgado o representante legal da empresa autora CAPYTAL IMÓVEIS, sr. Celio Albuquerque Costa. Esclarece que a negociação em comento foi intermediada por terceiro, sr. Moacir Rosseti, falecido.

Relata que, ao tentar realizar o registro da aquisição, o 2º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Brasília/DF fez uma série de exigências que, inclusive, geraram o protocolo de dúvida registral realizado pela oficiala cartorária à época, por meio do processo nº 2012.01.1.171523-9, que culminou na determinação para que a empresa autora cumprisse as exigências suscitadas, o que foi acatado pela Capytal. No entanto, afirma que novas exigências descabidas foram apresentadas para o registro, exigindo até a assinatura dos confrontantes do imóvel, situação que impediu o registro da escritura na matrícula do imóvel em tempo hábil.

Diante das dificuldades apresentadas para realizar o registro do título destinado à aquisição da propriedade, sustenta que o síndico Francisco Souza, em 05 de dezembro de 2005, aproveitou-se dessa situação e promoveu a venda da mesma área à empresa ré RMD Construções e Incorporações. Aduz que esse negócio jurídico tinha como finalidade burlar a venda anteriormente realizada à empresa autora, que se deu de forma justa, de boa-fé e legítima. Ressalta, inclusive, que a empresa RMD conseguiu registrar a escritura sem precisar cumprir quaisquer das exigências que estavam sendo impostas à parte autora pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Alega, como indício de fraude, que o próprio síndico Franciso Souza figurou na condição de sócio da empresa RMD Construções e Incorporações, conforme evidenciado pela Sétima Alteração Contratual, tendo a referida alteração sido elaborada em 24 de outubro de 2005 e registrada perante a Junta Comercial do Distrito Federal em 21 de julho de 2006. Nesse sentido, teria o referido síndico vendido a área que já havia sido objeto de negociação com a parte autora e transferindo-a para empresa que o próprio síndico integrava na condição de sócio. Ademais, sustenta que as assinaturas acostadas nas alterações contratuais da empresa RMD seriam falsas, em

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

específico, as relacionadas à transferência as cotas do sócio Ibanez ao réu Francisco, visto a evidente divergência das assinaturas. Aduz que a sétima alteração contratual apresenta notória falsificação, visto que o selo teria sido recortado de outro documento. Aduz que houve ardil dos réus Franciso e RMD para a celebração do negócio jurídico, bem como a utilização de documentação falsificada, visto que as assinaturas apostas no documento de constituição da empresa RMD são falsas e ensejam conluio entre o síndico Franscisco e a empresa RMD para firmar negócio jurídico simulado e repleto de fraudes. Por essas razões, alude a nulidade absoluta do referido negócio jurídico, não havendo que se falar em convalidação, em observância ao disposto pelo art. 169, do Código Civil.

Afirma que, cinco anos após a narrativa dos fatos, em 10 de junho de 2010, tentou resolver a questão com o Sr. Francisco com o fito de promover a escrituração da área comprada diretamente em nome da empresa Capytal Imóveis, ocasião em que precisou desembolsar R$ 1.030.000,00 (um milhão e trinta mil reais) em espécie, depositados na conta bancária de titularidade do síndico Francisco. Esclarece que essa negociação foi intermediada inicialmente pelo terceiro Moacir.

Afirma que, em 08 de dezembro de 2012, foi protocolada a escritura em nome da empresa Capytal Imóveis, juntamente com a petição da dúvida registral, tendo a Vara de Registros Públicos consignado a necessidade de se registar a área como rural e que só após a área poderia ser reconhecida como urbana. Diante do narrado, afirma ter atendido as exigências em comento, de modo que, passados mais cinco anos, cumpridas todas as exigências apresentadas, a autora se deparou com nova exigência referente à apresentação de documento dos confrontantes.

Narra que tomou ciência da Ação de nº 0033485-60.2016.8.07.0001 onde se discute a validade da Ata de Assembleia do Condomínio que autorizou o síndico a vender a área, em razão da falsidade de algumas assinaturas, e sustenta que não há prova cabal de sua falsidade, e que deve ser considerada válida a compra e venda celebrada entre a Capytal e o Condomínio, por intermédio de seu então síndico, uma vez que o negócio foi realizado antes do negócio simulado com a RMD, e a demora no registro decorreu das exigências descabidas do Cartório de Registro de Imóveis.

Aduz que a inclusão do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Brasília – DF no polo passivo se justifica por ter sido ele o responsável pela solicitação de uma série de exigências descabidas para o efetivo registro da área adquirida e, em contraposição, admitiu o registro da de título sobre a mesma área, oriundo de negócio jurídico nulo firmado entre o Condomínio Estância Quintas da Alvorada e a empresa ré RMD, em apenas 3 (três) dias. Por essa razão, deve o 2º Cartório de Registro de Imóveis esclarecer as exigências impostas à Capytal, pois, mesmo após cumpridas, teria a cartorária se negado a proceder ao registro, ao solicitar certidão de confrontantes. Deve esclarecer ainda os motivos pelos quais ela se valeu de documentação apresentada pela própria Capytal para conceder o registro da área à RMD.

Requer a concessão de medida liminar para:

a) decretar a nulidade absoluta do negócio entabulado entre o Condomínio e a RMD, em razão da simulação;

b) bloquear a matrícula 58.161 do 2º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal;

c) cancelar o registro da compra e venda realizada entre o Condomínio e a RMD.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

No mérito, requer a confirmação da tutela antecipada e a condenação solidária dos requeridos no pagamento de indenização por danos materiais no importe de R$ 1.500.000,00 e indenização por danos morais no importe de R$ 50.000,00.

A representação processual da parte autora está regular (ID 88704239).

Custas recolhidas no ID 68759702.

O feito foi originariamente recebido pela 19ª Vara Cível de Brasília, que declinou da competência a este juízo em razão da conexão com o processo de nº 0033485-60.2016.8.07.0001 (ID 70395179). Recebida a competência na decisão de ID 71163600.

Citado o 2º Ofício do CRI/DF (ID 76485700).

A ré RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA compareceu espontaneamente nos autos, ID nº 83080053, e ofereceu contestação na ID 85662239. Suscita em sede de preliminar: a) inépcia da inicial em razão da ilegitimidade ativa; b) litispendência em razão da ação de nº 0020681-18.2016.8.07.0015, em trâmite na Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, na qual se pede o cancelamento do registro da compra e venda do imóvel que é objeto de discussão do presente processo.

No mérito, aduz que o negócio celebrado entre a RMD e o Condomínio Estância Quintas da Alvorada é regular e atendeu todas as exigências legais estabelecidas pelo 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. Aduz que a admissão de FRANCISCO SOUZA no seu quadro societário em 21/07/2006 se deu para garantia de suspensão de uma dívida do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (vendedor da gleba de terras) junto ao IBAMA, não havendo que se falar em simulação de negócio, referente a infrações cometidas na ocupação da área objeto dos autos. Argumenta que é inverossímil que, existindo a duplicidade documental da venda do imóvel desde 2006, a autora só tenha ajuizado esta ação para buscar a aquisição da propriedade no ano de 2020. Aduz que a procuração de ID 66710695 apenas outorga poderes ao administrador da autora para vender o imóvel, o que não demonstra a efetiva alienação do bem, sendo que a escritura de compra e venda em favor da Capytal só foi lavrada em 2010, mesma época em que o Sr. Francisco Souza se retirou do seu quadro societário, o que demonstra que a fraude foi praticada contra a RMD, e não contra a Capytal. Questiona os valores requeridos pela autora a título de danos materiais, visto que a autora pede indenização no importe de R$ 1.500.000,00, mas no bojo da petição inicial aduz que desembolsou 1.030.000,00 e na escritura de ID 66709757 consta o valor de venda de R$ 950.000,00; aduz ainda que os pagamentos teriam sido feitos em favor do Sr. Francisco Souza, que não era o legítimo proprietário do imóvel. Aduz que a presente ação é mera aventura jurídica e que a autora teria agido em conluio com o Sr. Francisco para frustrar o negócio legitimamente celebrado entre a RMD e o Condomínio.

Sustenta a inexistência de prova cabal de que teria a ré RMD agido de má-fé e em conluio com o então síndico Francisco Souza, utilizando-se de documentos falsos, visto que os documentos apresentados são públicos ou tiveram a sua veracidade reconhecida por agentes dotados de fé pública, de forma que o negócio jurídico deve ser preservado. Afirma que tampouco há que se falar em vício de consentimento ou qualquer outra hipótese prevista pelo art. 166 do Código Civil.

A representação processual da ré RMD CONSTRUÇOES E INCORPORAÇÕES LTDA se encontra regular, consoante ID nº 116366873.

A autora se manifestou em réplica à referida contestação no ID 88650160, refutando as preliminares alegadas, impugnando os documentos apresentados pela ré e reiterando os termos da inicial. Esclarece que a ação distribuída sob o nº 0020681-18.2016.8.07.0015, em trâmite perante a Vara de Registros Públicos, discutia a ilegalidade do registro imobiliário em benefício da empresa RMD, relacionado ao procedimento de registro que foi realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis, ao passo que no presente feito se pretende a declaração de nulidade do negócio jurídico firmado entre o Condomínio Estância Quintas da Alvorada com a empresa RMD Construções, visto a flagrante simulação descrita na exordial.

A parte ré CONDOMINIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA ofereceu Contestação na ID 89817433, suscitando preliminares de ilegitimidade ativa e litispendência. Alega a ocorrência de prescrição em prejudicial de mérito e, no mérito, sustenta que a ata de assembleia que autorizou o antigo síndico a vender o imóvel é nula e, consequentemente, são nulos todos os negócios jurídicos dela decorrentes, ou seja, tanto a compra e venda celebrada com a autora, quanto a celebrada com a primeira ré.

Informa que o pedido de retificação de registro de imóvel formulado pela parte autora CAPYTAL IMOVEIS no processo distribuído sob o nº 0020681-18.2016.8.07.0015 perante a Vara de Registros Públicos do Distrito Federal foi indeferido, mediante a consignação de que a Av.2 e o R.3 da matrícula nº 58.161, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, passaram regularmente pelo filtro da qualificação registral.

A representação processual do réu CONDOMINIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA está regular (ID 89821046).

No ID 90673093 o segundo requerido, o Condomínio, junta extratos que visam comprovar que não recebeu qualquer pagamento pelo imóvel objeto do feito.

A parte autora se manifestou em réplica no ID 94516635, reiterando suas manifestações anteriores.

A decisão de ID 96057460 rejeitou as preliminares de litispendência e ilegitimidade ativa, reconhecendo apenas a conexão entre este feito e o processo de nº 0033485-60.2016.8.07.000, determinando o julgamento conjunto. Rejeitou, ainda, as impugnações à gratuidade de justiça, uma vez que houve recolhimento de custas. Por fim, intimou a autora a comprovar o pagamento do preço da compra e venda e a esclarecer a divergência de valores entre o pedido na petição inicial e o informado no documento de id 66709757.

A parte autora CAPYTAL se manifestou informando que o valor de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) consiste no valor corrigido monetariamente e somado com os valores despendidos com taxas, comissões e emolumentos cartorários, no entanto informa não dispor desses recibos, mas que tais quantias restam computadas no recebido de pagamento que instrui a sua manifestação, consoante ID nº 98072102 - Pág.2.

Os requeridos impugnaram a referida petição e o recibo que a acompanha, alegando que o valor foi pago a Francisco de Souza, e não ao condomínio (que é o proprietário do imóvel), que ainda persiste a divergência entre o valor constante do recibo e o informado no documento de ID nº 66709757, e reiteraram os termos das respectivas contestações (ID 98796387 e 99033425).

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Proferida decisão de organização e saneamento ao ID nº 113229938, na qual foi decretada a revelia do réu CARTORIO DO 2 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO DF, ressaltando, entretanto, a não aplicação do disposto no art. 344 do CPC, visto a apresentação de contestação pelos demais réus. A preliminar de prescrição foi rejeitada, diante da pretensão declaratória de nulidade não se submeter à convalidação no tempo, nos termos do art. 169 do CC.

No mesmo ato, foram definidas as seguintes questões fundamentais: *"1) se a assembleia do condomínio em que se autorizou a venda da área foi válida ou não; 2) se tiver sido válida, se são também válidas a venda realizada à RMD por intermédio dos documentos de ID 36968130 - Pág. 30/32 do processo 0033485-60.2016.8.07.0001, escritura emitida em 05/12/2005, e a venda efetuada à CAPYTAL, por intermédio dos documentos de ID 66709757 - Pág. 1/8 (escritura expedida em 10/06/2010) e ID 66710695 (procuração outorgada ao representante da Capytal em 12/05/2005) ambos do processo 0710628- 92.2020.8.07.0015, e em caso de validade de ambas, qual delas deve prevalecer."*

Indeferido o pedido de inversão do ônus da prova, as partes foram intimadas para especificarem provas.

A parte ré CONDOMINIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA apresentou manifestação, ID nº 116346842, requerendo a realização de perícia técnica em face da assinatura indicada como pertencente a Ibaneis Rocha Barros na lista de condôminos, de acordo com sua firma registrada no Cartório de Notas, bem como a realização de perícia em toda a lista de condôminos, a fim de se verificar a existência de nomes duplicados, bem como assinaturas falsificadas ou apostadas por uma mesma grafia.

A parte autora CAPYTAL IMOVEIS apresentou manifestação ID nº 118184873, informando não possuir outras provas a produzir.

A ré RMD CONSTRUCOES E INCORPORAÇÃO apresentou manifestação, ID nº 118307444, arguindo que a escritura de compra e venda em benefício dela corresponde a documento apto a comprovar o pagamento do preço do negócio jurídico discutido nos autos, visto a menção de quitação expressa.

Proferida decisão, ID nº 119551067, que concedeu oportunidade à ré RMD CONSTRUCOES para apresentar outras provas no intuito de comprovar o alegado pagamento do preço pelo bem, colacionando extratos bancários da época em que se deu o pagamento. Em cumprimento à referida determinação, a ré RMD apresentou manifestação, ID nº 125350195, informando não dispor dos recibos originais e reiterou o argumento de que a escritura pública de compra e venda consiste em documento suficiente para comprovar o pagamento do preço. Ainda, requereu: a) a intimação do Condomínio réu para que apresente os livros contábeis registrados nos órgãos competentes, da época da venda, com o escopo de verificar se a receita decorrente da venda do bem foi ou não escriturada pela contabilidade; b) a apresentação da declaração de imposto de renda referente aos anos de 2004 e 2005; c) a quebra do sigilo bancário do Condomínio réu para que seja possível verificar se houve depósitos de valores similares ao montante pago.

Proferida decisão de ID nº 127562311 que determinou a suspensão do feito até a instrução probatória do processo conexo nº 0033485-60.2016.8.07.0001.

Processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001

Trata-se ação de oposição ajuizada por **CELIO ALBUQUERQUE COSTA** em desfavor de **CONDOMINIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA** e **RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, partes qualificadas nos autos em epígrafe, em face da ação declaratória de nulidade distribuída no presente Juízo, processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001.

Sustenta que naquele feito o oposto Condomínio Estância Quintas do Alvorada pede a declaração de nulidade de negócio jurídico entabulado com a pessoa jurídica RMD Construções e Incorporações LTDA, ora segundo oposto, em razão de vício de vontade, referente ao contrato de compra e venda do imóvel registrado sob a matrícula nº 58.161, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Narra, contudo, que, em que pese a propriedade do bem tenha sido transferida do primeiro oposto para o segundo oposto, tal negócio é nulo não em razão do alegado naqueles autos, mas sim porque fora vendido ao autor sete meses antes, conforme procuração anexa.

Sustenta a nulidade do negócio jurídico firmado entre os opostos, sob o argumento de que: a) houve violação à boa-fé contratual, art. 422 do CC; b) o condomínio oposto agiu com abuso de direito de propriedade, mesmo depois de não ser mais dono do imóvel; c) a procuração *in rem suam*, com cláusula de irrevogabilidade, outorgada ao opoente, constitui negócio jurídico translativo de direitos sobre o imóvel. Aduz que o referido negócio jurídico padece de simulação, prevista no art. 167, §1º, inciso II, do Código Civil, por conter declaração manifestamente falsa por parte do Condomínio, ao declarar, na escritura, ser o legítimo possuidor do imóvel a justo título e boa-fé.

Assim, pede em sede de tutela de urgência que se determine ao primeiro oposto que se abstenha de transferir, ceder, onerar ou de qualquer outro modo dispor do bem, ou dos direitos que tem sobre ele, e no mérito, a declaração de validade do negócio jurídico celebrado entre o autor Celio Albuquerque e o primeiro oposto, bem como a declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado entre os opostos posteriormente, confirmando-se o pedido de tutela de urgência.

No mérito, requer:

(i) a declaração de nulidade do negócio jurídico consubstanciado na escritura pública de compra e venda lavrada às fls. 005, do Livro n. 0138, de 05/12/2005, no 1º Ofício de Notas de Santo Antônio do Descoberto/GO, entre os dois opostos;

(ii) a condenação do Condomínio oposto a se abster de alienar, onerar ou de qualquer outra forma dispor da propriedade;

(iii) a declaração de validade do negócio jurídico formado entre o opoente Célio Albuquerque e o oposto CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA;

A representação processual do opoente se encontra regular, ao ID nº 98659625.

Custas de ingresso recolhidas ao ID nº 98659627.

Proferida decisão, ID nº 98805563, que determinou a emenda à inicial para que o opoente esclarecesse o interesse de agir, pois sustenta que o bem pertence a si, mas a pessoa jurídica da qual é sócio administrador ajuizara ação sustentando que a coisa pertence a ela, baseada na mesma procuração.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Apresentado pedido de reconsideração, ID nº 101334962, informando que pretende com a presente oposição exercer o direito de transmissão que lhe foi outorgado pelo condomínio oposto por meio da procuração *in rem suam.* Quanto à mesma procuração utilizada tanto pelo opoente, como pela Capytal Imóveis, para sustentar a aquisição do imóvel, afirma que a Capytal Imóveis defende seu direito real de aquisição e se vale de tal procuração apenas como uma das provas de que a venda para o segundo oposto foi nula, mas apresentando seu próprio título, qual seja, uma escritura pública de compra e venda. Defende que aponta a mesma nulidade, mas em defesa de direito pessoal de exercer o direito de transmissão que lhe fora outorgado, assim, as lesões são distintas e não podem ser analisadas no âmbito dos autos nº 0710628-92.2020.8.07.0015. Aponta que os interesses, portanto, se alinham, mas são materialmente consubstanciados em direitos de natureza distinta.

Proferida sentença de indeferimento da inicial ao ID nº 10249701, que foi cassada ao ID nº 126722131, diante do reconhecimento da legitimidade do autor a partir da teoria da asserção.

Com o retorno dos autos da instância recursal, foi proferida decisão de ID nº 127522469, que determinou a associação dos presentes autos aos demais e deferiu o pedido de tutela para que o condomínio oposto se abstenha de transferir, ceder, onerar ou de qualquer outro modo dispor do bem ou dos direitos sobre ele, sob pena de fixação de multa ou de outra medida que se mostrar necessária. No mesmo ato, foi determinada a citação dos opostos, nos termos do art. 683, parágrafo único, do CPC.

O condomínio oposto apresentou contestação ao ID nº 131388132, arguindo que a oposição deve ser julgada improcedente, diante da ausência de legitimidade do opoente, visto que a causa de pedir e o pedido já se encontram presentes na ação nº 0710628-98.2016.8.07.0001, ajuizada pela empresa Capytal Imóveis. Suscita, ainda, a ocorrência de prescrição da pretensão indenizatória por equívoco, pois não houve qualquer pedido de indenização na oposição. Defende a tese de que as vendas se deram de forma fraudulenta, inclusive com fraude na assinatura dos condôminos presentes na Assembleia de Condomínio. Sustenta não poder ser responsabilizado pela ausência de diligência na verificação da situação de fato do imóvel negociado, sendo essa responsabilidade atribuída aos promissários compradores. Por fim, requereu a condenação do opoente a multa por litigância de má-fé, por estar se utilizando de sucessivas ações infundadas com o mesmo objetivo, causando tumulto processual e sobrecarregando indevidamente o judiciário.

O Condomínio oposto apresentou nova manifestação, suscitando questão de ordem, ID nº 132478584, com o fito de demonstrar ser o real detentor de direito sobre a área discutida nos autos, que ainda é caracterizada como bem público, e que se encontra em fase de regularização perante as autoridades competentes. Por essa razão, requer a intimação da Terracap para compor a demanda, diante da natureza do bem discutido nos autos. Para comprovar o alegado, apresenta cópia do processo nº 0032324-61.2016.8.07.0018, em trâmite perante a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF.

O opoente apresentou réplica ao ID nº 133426167/138236747, sustentando a intempestividade da contestação apresentada pelo condomínio oposto. Afasta a alegação de prescrição, diante da ocorrência de nulidade absoluta. Afirma que o opoente e a empresa Capytal Imóveis são pessoas distintas que deduzem suas pretensões com base em instrumentos distintos, o opoente, com base em procuração *in rem suam,* e a Capytal, com base em escritura pública de compra e venda. Sustenta que, caso a validade da procuração seja afastada, subsistirá a da escritura pública de compra e venda firmada pela referida empresa. Refuta a alegação de que o imóvel se encontra em área pública, visto que a área discutida nos autos foi desmembrada da matrícula mãe em 1994, de modo a configurar propriedade privada.

As partes foram intimadas as para especificarem provas, ID nº 146128352. O Condomínio oposto apresentou manifestação, ID nº 147177378, requerendo o julgamento antecipado do mérito

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

pela improcedência dos pedidos e, subsidiariamente, não o sendo, requereu a intimação da Terracap para compor o polo passivo da demanda. Não sendo julgado extinto o processo, requereu a suspensão do feito até o julgamento dos autos principais. A parte opoente apresentou manifestação, ID nº 148072198, requerendo o julgamento antecipado do mérito.

Proferida decisão determinando o julgamento conjunto dos autos conexos, ID nº 150967276.

São esses os relatórios. Passo ao julgamento.

O caso posto para julgamento envolve disputa de quatro pessoas a respeito da mesma área de terra, correspondente a 74ha.44a.81ca, objeto da matrícula nº 58161 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Há questões processuais pendentes nos três processos, que deverão ser solucionadas antes do exame do mérito.

Assim, passo à análise dessas questões processuais, que poderiam em tese obstar a prolação da sentença, exatamente para demonstrar que devem ser superadas, o que permitirá prosseguir no julgamento do mérito.

Pedido apresentado pelo réu RMD CONSTRUCOES E INCORPORAÇÕES LTDA de inclusão no polo passivo do processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001 o 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Registro de Contratos Marítimos da Comarca de São Antônio do Descoberto/GO e o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (ID nº 36968171):

Em sede de contestação apresentada no processo movido pelo Condomínio, a parte ré RMD pretende, caso as preliminares e a prejudicial de mérito não sejam acolhidas, que o Cartório do 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Santo Antônio do Descoberto/GO e o Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF se manifestem sobre toda documentação apresentada para a lavratura da escritura e o registro do imóvel objeto da discussão, requerendo ainda que tais Cartórios sejam incluídos no polo passivo na condição de réus, cabendo a eles a responsabilidade civil objetiva pelos danos causados a terceiros.

Consigno que a parte ré deixou de fundamentar a que título pretende a inclusão dos Cartório de Registro de Imóveis e de Notas no polo passivo. De qualquer sorte, o pedido não procede.

Primeiro, porque a pertinência subjetiva nesse processo é definida em função dos pedidos formulados pelo Condomínio, que não contemplam qualquer medida que exija a presença dos Cartórios como réus. O Condomínio até pede o cancelamento da escritura e do seu registro, mas nem por isso os Cartórios se tornam réus na demanda, já que, se tais pretensões forem acolhidas, os Cartórios serão apenas terceiros que deverão cumprir a determinação judicial de cancelamento na qualidade de terceiros, em colaboração com a justiça.

Também não estão presentes quaisquer hipóteses de intervenção de terceiros para trazer os Cartórios à relação jurídica instaurada com o processo ajuizado pelo Condomínio.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Em se tratando de denunciação à lide, apesar da ausência de exigência de formalidade para a apresentação do pedido, é necessário que a parte interessada narre a causa de pedir, ou seja, promova a indicação expressa de uma das hipóteses de denunciação da lide previstas em lei.

As hipóteses previstas se encontram expressas nos incisos dispostos no art. 125, do Código de Processo Civil:

> *Art. 125. É admissível a denunciação da lide, promovida por qualquer das partes:*
>
> *I - ao alienante imediato, no processo relativo à coisa cujo domínio foi transferido ao denunciante, a fim de que possa exercer os direitos que da evicção lhe resultam;*
>
> *II - àquele que estiver obrigado, por lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo de quem for vencido no processo.*

No caso dos autos, a parte ré RMD CONTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES se ateve a apresentar o pedido genérico de inclusão dos referidos Cartórios de Registro de Imóveis e de Notas na relação processual, sem narrar a causa de pedir correspondente. Ademais, entendo que não há o preenchimento de nenhum dos requisitos previstos no art. 125, do CPC, pois não há pretensão indenizatória do Condomínio contra a RMD, nem a RMD sustentou a evicção.

De igual modo, entendo que nenhum dos requisitos previstos no art. 130 do CPC, referente ao chamamento ao processo, se encontram presentes no caso dos autos, diante da inexistência de relação de garantia e coobrigação entre a empresa ré e os Cartórios suscitados.

Tampouco se encontram presentes as hipóteses previstas no art. 113, do CPC, referentes ao litisconsórcio passivo.

Pedido apresentado pelo oposto CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA de inclusão da Terracap no polo passivo do processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001:

Trata-se de pedido apresentado na ação de oposição. Defende o condomínio que a área discutida neste processo ainda é caracterizada como bem público, e que se encontra em fase de regularização perante as autoridades competentes razão pela qual a Terracap deveria integrar a relação processual. Para comprovar o alegado, apresenta cópia do processo nº 0032324-61.2016.8.07.0018, em trâmite perante a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF.

A questão envolve os três processos ora em julgamento, uma vez que, se a área fosse pública, em tese a Terracap poderia ter que ser chamada a dizer se deseja intervir nos três processos.

Ocorre que o processo da Vara do Meio Ambiente acima mencionado é um cumprimento de sentença de astreintes, que não tem relação, a princípio, com os processos ora em julgamento.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Além disso, em concreto, não vislumbro interesse do ente público, porque a petição da Terracap que é referida pelo condomínio ao suscitar o interesse da Terracap refere apenas que o condomínio está em situação de regularização fundiária junto ao Poder Público, no que concerne aos projetos de urbanismo, infraestrutura e licenciamento ambiental. Nem por isso a área é pública. Ao contrário, a certidão da matrícula do imóvel revela que a área está registada como propriedade privada (ID 105521353 – Págs. 33 e 34 do processo da oposição).

Nos três processos ora em exame, o que se discute é se o Condomínio Estância Quintas da Alvora vendeu validamente os direitos que ele tinha sobre área em questão. O condomínio pretende recuperar os direitos que tinha, a RMD pretende mantê-los, e a Capytal e o Sr. Célio desejam adquiri-los. Nenhum direito ou interesse da Terracap será atingido. Assim, os três processos ora em exame envolvem questão eminentemente de interesse privado, não se vislumbrando qualquer interesse da Terracap em intervir.

Por essas razões, indefiro o pedido deduzido pelo condomínio.

Pedido de especificação de provas apresentado pelo réu RMD: (i) que o condomínio apresente seus livros contábeis datados da época da venda do imóvel, com o escopo de verificar se a receita decorrente da venda do bem foi ou não escriturada pela contabilidade, (ii) que apresente a declaração de imposto de renda à Receita Federal, referente aos anos 2004 e 2005; (iii) que, caso não cumprido, seja deferida a consulta ao sistema INFOJUD; (iv) a quebra de sigilo bancário do condomínio, nas datas próximas dos pagamentos pelo imóvel, junto às instituições financeiras para que verifique se houve depósitos de valores similares ao montante pago:

Pretende a RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA fazer prova, por meio indireto, de que pagou ao condomínio o preço pela aquisição do imóvel.

Entretanto, o ônus de comprovar o efetivo pagamento do preço pelo imóvel é da referida parte, conforme consignado pelas decisões saneadoras que se encontram preclusas.

A RMD juntou os documentos que tinha para comprovar o pagamento dos valores que eram devidos ao condomínio, teve toda a oportunidade de produzir suas provas. Se tais documentos são ou não idôneos e suficientes como prova, é questão de mérito, pois esta sentença irá valorar a prova produzida pela RMD em conjunto com todo o contexto que emana das outras provas existentes nos autos.

Na valoração da prova a matéria será novamente abordada.

Por essas razões, indefiro o pedido da RMD.

Intempestividade das contestações apresentadas pelo Condomínio e pela RMD no processo nº 0726213-95.2021.07.0001 (oposição):

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Na oposição houve uma sentença de indeferimento da inicial antes da citação dos réus. A sentença foi cassada e os réus foram citados pelo Dje, porque já tinham advogados constituídos nos autos principais (art. 683, parágrafo único, do CPC). As publicações no Dje ocorreram em 20/06/2022 (para o Condomínio) e em 13/06/2022 (para a RMD). Assim, o prazo reservado a eles para apresentarem contestação transcorreu, respectivamente, em 12/07/2022 e em 05/07/2022. Observe-se que o transcurso de prazo para contestar foi certificado nos termos do ID nº 131145510.

Apenas o Condomínio apresentou contestação em 15/07/2022, intempestiva.

Observe-se que o transcurso de prazo para contestar foi certificado nos termos do ID nº 131145510.

Cumpre esclarecer que a oposição de embargos de declaração pelo Condomínio ao ID nº 128352456, da decisão que deferiu tutela de urgência na ação de oposição, em nada influi na contagem do prazo para as partes apresentarem contestação, uma vez que os embargos de declaração não interrompem nem suspendem o prazo em comento, pois a previsão expressa do art. 1.026, do CPC, refere-se, tão somente, à interposição de recursos, não se podendo realizar uma interpretação extensiva. Nesse sentido, apresento o seguinte julgado do C. STJ:

> “RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INTEMPESTIVIDADE. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITO INTERRUPTIVO. DEFESA DO DEVEDOR. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. 1. Os embargos de declaração interrompem o prazo apenas para a interposição de recurso, não sendo possível conferir interpretação extensiva ao art. 1.026 do CPC/2015 a fim de estender o significado de recurso às defesas ajuizadas pelo executado. 2. Recurso especial a que se dá provimento para julgar intempestiva a impugnação ao cumprimento de sentença.”
>
> (STJ - REsp: 1822287 PR 2019/0179042-0, Relator: ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 06/06/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/07/2023)

Desse modo, ambos os réus foram revéis no processo de oposição, o que se reconhece neste momento.

Prejudicial de prescrição alegada no processo nº 0710628-92.2020.8.07.0015

Nos autos da ação ajuizada pela Capytal Imóveis, o Condomínio, que é réu, suscitou prejudicial de prescrição com base no art. 206, § 3º, V, do Código Civil, que fixa o prazo prescricional de três anos para a pretensão de reparação de danos.

No caso, a Capytal não foi muito clara na postulação de reparação de danos, mas só se pode entender esse pedido como subsidiário ao de declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado entre o Condomínio e a RMD. Isso porque, se a Capytal for vencedora no pedido de declaração de nulidade, não terá interesse em ser indenizada pelo preço que pagou quando o Condomínio lhe outorgou a escritura pública de compra e venda do mesmo imóvel. A interpretação dos pedidos deve ser realizada em consonância com o princípio da vedação do enriquecimento sem causa, ou seja, não Capytal pleitear ao mesmo tempo o imóvel e o que pagou por ele.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Nessa linha, pela teoria da actio nata, a pretensão da Capytal de pedir a restituição ou a indenização pelo preço pago em razão da outorga da escritura surge com a violação do direito. Esse direito só nasce de forma condicionada, ou seja, a pretensão de restituição ou indenização está condicionada à improcedência do pedido de declaração de nulidade absoluta do negócio celebrado entre a RMD e o Condomínio, o que não ocorreu até o momento, já que a questão está sub judice neste processo. Assim, não se iniciou o prazo de prescrição para o pedido subsidiário de restituição ou indenização pelo preço pago pela Capytal quando recebeu a escritura pública de compra e venda outorgada pelo Condomínio.

Quanto ao pedido de reparação dos danos morais, estes foram requeridos em razão de alegação de violação do direito da personalidade, consistente em abalo emocional e psicológico por não ter a Capytal conseguido registrar a escritura pública e ter perdido o imóvel. Pela teoria da actio nata, a pretensão reparatória surgiu quando a Capytal tomou conhecimento de que perdera o imóvel, por ter sido ele adquirido pela RMD. Isso aconteceu quando a RMD registrou a escritura pública dela, ou seja, em 09/09/2016.

A alegação da Capytal, para sustentar o dano moral, é, em relação ao Condomínio, o fato de ele ter vendido duas vezes a mesma área; em relação à RMD, o fato de ela ter adquirido a área mediante fraude; em relação ao Cartório, o fato de ele ter realizado exigências descabidas para o registro da escritura da Capytal e, por outro lado, ter feito o registro da escritura da RMD em apenas três dias. A causa de pedir, em relação aos três réus, envolve alegação de ato ilícito doloso, de modo que a responsabilidade civil é aquiliana, e não contratual, o que atrai o prazo prescricional trienal do art. 206, § 3º, V, do Código Civil.

Assim, iniciada a contagem em 09/09/2016, quando a aquisição pela RMD se tornou pública para qualquer terceiro, o prazo prescricional se encerrou em 09/09/2019. Como a ação da Capytal foi ajuizada em 01/07/2020, impõe-se pronunciar a prescrição da pretensão de reparação dos alegados danos morais.

Assim, rejeito a prejudicial de prescrição em face da pretensão de reparação de dano material, e acolho prejudicial em relação aos danos morais.

Passo ao exame do MÉRITO.

Importante apresentar, de início, uma cronologia de alguns fatos importantes, consoante as alegações das partes e os documentos juntados aos autos:

15/03/1994: o imóvel de matrícula nº 58.161, registrado perante o 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília – Distrito Federal, foi transmitido de Interlagos Agropecuária e Comércio Ltda ao Condomínio Estância Quintas da Alvorada (parte autora) - R.1/58161;

01/11/2004: a RMD teria realizado o pagamento da primeira da parcela pela compra do imóvel pertencente ao Condomínio, no valor de R$ 100.000,00, tendo Francisco de Souza assinado o recibo em nome do Condomínio, ID nº 55449387 - pág. 1;

01/12/2004: a RMD teria efetuado o pagamento da segunda parcela pela compra do imóvel pertencente ao Condomínio, no valor de R$ 100.000,00, tendo Francisco de Souza assinado o recibo de ID nº 55449387 - pág. 2;

01/01/2005: a RMD teria efetuado o pagamento da terceira parcela pela compra do imóvel pertencente ao Condomínio, no valor de R$ 100.000,00, tendo Francisco de Souza assinado o recibo de ID nº 55449387 - pág. 3;

01/02/2005: a RMD teria efetuado o pagamento da quarta parcela pela compra do imóvel pertencente ao Condomínio, no valor de R$ 100.000,00, tendo Francisco de Souza assinado o recibo de ID nº 55449387 - pág. 4;

06/02/2005: realizada a assembleia geral extraordinária em que o réu FRANCISCO DE SOUZA foi eleito síndico, teria apresentado aos presentes a proposta de venda do imóvel de matrícula nº 58.161, bem como teria obtido a autorização da assembleia e uma procuração para a venda, com a colheita das assinaturas de 143 condôminos;

01/03/2005: a RMD teria efetuado o pagamento da quinta parcela pela compra do imóvel pertencente ao Condomínio, no valor de R$ 100.000,00, tendo Francisco de Souza assinado o recibo de ID nº 55449387 - pág. 6;

01/04/2005: a RMD teria efetuado o pagamento da sexta e última parcela pela compra do imóvel pertencente ao Condomínio, no valor de R$ 400.000,00, tendo Francisco de Souza assinado o recibo, ID nº 55449387 - pág. 6;

01/04/2005: foi lavrada, perante o 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Registro de Contratos Marítimos de Santo Antônio do Descoberto – GO, a escritura pública de compra e venda pela qual o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, representado por Francisco de Souza, vendeu a área à empresa RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, (ID nº 71900536 - págs. – 1 a 2, do processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001). Constou na escritura o preço de R$ 50.000,00, que já teria sido pago em moeda nacional;

12/05/2005: outorgado instrumento público de procuração *in rem suam* pelo Condomínio Estância Quintas da Alvorada, representado por Francisco de Souza, a Célio Albuquerque Costa, outorgando os poderes para vender, prometer vender, ceder, transferir, onerar e/ou alinear a quem convier nas condições e preço que convencionar, o imóvel inscrito na matrícula nº 58.161, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília – DF, ID nº 98659629 do processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001;

24/10/2005: Francisco de Souza foi admitido no quadro societário da empresa RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, conforme Sétima Alteração Contratual (ID nº 105521353- pág. 61, processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001);

05/12/2005: lavrada nova escritura pública de compra e venda firmada pelo Condomínio Estância Quintas da Alvorada, representado por Francisco de Souza, e a empresa RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, perante o 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Registro de Contratos Marítimos de Santo Antônio do Descoberto – GO, no valor de R$ 1.000.000,00, tendo constado na escritura que o preço, pago em parcelas, teria sido integralmente quitado em 01/04/2005 (ID nº 36968130 – págs. 30 a 32, do processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001);

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

07/07/2006: lavrada a escritura de rescisão da primeira escritura pública de compra e venda do imóvel entre a RMD e o Condomínio, no valor de R$ 50.000,00 (ID nº 71900536 - págs. 1 e 2, processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001); o Condomínio foi representado por Francisco de Souza;

15/10/2010: Francisco de Souza se retirou do quadro societário da empresa RMD CONSTRUÇÕES, conforme Nona Alteração Contratual, ID nº 133426171 - pág. 1, processo 0726213-95.2021.8.07.0001;

10/06/2010: lavrada a escritura pública de compra e venda firmada pelo Condomínio Estância Quintas da Alvorada, representado por Francisco de Souza, e a empresa CAPYTAL IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS LTDA, representada por Célio Albuquerque Costa, perante o 2º Ofício de Notas, Protestos e Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos e Registro Civil da Comarca de Alexânia – GO, pelo valor de R$ 950.000,00. Constou na escritura que o preço foi pago no referido ato em moeda corrente (ID nº 66709757 – págs. 1 a 3, processo nº 0710628-92.2020.8.07.0015);

31/10/2012: Instaurada dúvida registral pela Titular do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, distribuída sob o nº 2012.01.1.171523-9, relacionada ao pedido de Capytal Imóveis de registro da escritura pública de compra e venda lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas, Protesto, Registro de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos da Comarca de Alexânia – Estado de Goiás, relacionada ao imóvel inscrito na matrícula nº 58.161. No referido ato, foi informada a existência de ao menos outros 6 (seis) títulos translativos de domínio sobre o mesmo imóvel, razão pela qual foi exigida da empresa Capytal a comprovação da rescisão dessas escrituras anteriores, bem como outros documentos registrais. O Juízo que julgou o processo de dúvida entendeu pela procedência parcial da dúvida registral, diante da necessidade de comprovar a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), no âmbito do Sistema Nacional de Informações sobre o Meio Ambiente – SINIMA e anexar à escritura em exame os documentos relacionados ao recolhimento do ITBI, Certidão Negativa de ITR, Certidão Negativa de Dívidas referentes a multas expedidas pelo IBAMA e Certificado de Castro de Imóvel Rural (CCIR) expedido pelo INCRA. A sentença transitou em julgado em 26/02/2016;

06/08/2016: destituída a síndica do Condomínio Estância Quintas da Alvorada Sra. Leda Maria Marques Cavalcante, e eleita a síndica Cristina Mendonça de Alencar Mattos;

09/09/2016: foi registrada a escritura pública de compra e venda firmada entre o condomínio autor e a empresa ré RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, pelo valor de R$ 1.000.000,00, na certidão de ônus do imóvel de matrícula nº 58.161 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília – Distrito Federal, R.3/58161 (ID nº 36968130 - pág. 34, processo 0033485-60.2016.8.07.0001);

05/04/2021: Proferida sentença nos autos nº 0020681-18.2016.8.07.0015 que indeferiu o pedido de cancelamento da Av.2 e do R.3 da matrícula 58.161.

<u>Julgamento da oposição - processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001</u>

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Em observância ao disposto no art. 686 do CPC, começo pelo julgamento da oposição ajuizada pelo Sr. Célio.

A oposição foi apresentada em relação ao primeiro processo relatado nesta sentença, no qual o Condomínio pretende a declaração da nulidade do contrato de compra e venda do imóvel celebrado com a empresa RMD. Pretende o opoente que se reconheça que foi ele quem comprou o imóvel, por intermédio de uma procuração *in rem suam* que lhe foi outorgada em 12/05/2005 pelo Condomínio, conforme a cronologia dos fatos acima exposta, e pede para que se reconheça a "validade do negócio jurídico celebrado" entre ele e o Condomínio a partir dessa procuração, bem como que se declare a nulidade do negócio jurídico de compra e venda celebrado entre o Condomínio e a RMD.

Sendo essa a postulação, é adequada a via eleita pelo opoente, pois ele pretende que a coisa sobre a qual controvertem o Condomínio e a RMD seja reconhecida como de sua propriedade. O caso, com efeito, se enquadra perfeitamente na previsão do art. 682 do CPC, *"quem pretender, no todo ou em parte, a coisa ou o direito sobre que controvertem autor e réu poderá, até ser proferida a sentença, oferecer oposição contra ambos"*.

Ocorre que a pretensão do opoente não pode ser acolhida.

Entende-se por procuração em causa própria o ato jurídico unilateral que concede ao representante o poder de agir em seu próprio interesse, por sua própria responsabilidade, mas em nome do outorgante (titular do direito). Nesse sentido, o outorgante continua sendo o titular do direito (real ou pessoal) objeto da procuração em causa própria, ao passo que o outorgado consiste apenas no titular do poder de dispor desse direito, em seu próprio interesse, mas em nome alheio.

Por essa razão, conclui-se que a procuração em causa própria, a rigor, não transmite o direito objeto do negócio jurídico ao procurador, mas, sim, o poder de transferi-lo para si ou para outrem.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp nº 1345170/RS (2012/0197293-6), entendeu que, caso se admitisse a transferência de direitos reais ou pessoais por meio da procuração em causa própria, estar-se-ia abreviando institutos jurídicos e burlando regras jurídicas previstas no sistema jurídico nacional. Desse modo, não cabe à procuração *in rem suam* substituir os negócios jurídicos obrigacionais (como o contrato de compra e venda) e dispositivos (como o acordo de transmissão), indispensáveis para a transmissão dos direitos subjetivos patrimoniais, notadamente do direito de propriedade.

Nesse sentido, não há como se atribuir à procuração em causa própria, por si só, a capacidade de produzir a cessão ou transmissão de direito pessoal ou direito real.

No caso, o Sr. Célio, opoente, recebeu a procuração em maio de 2005 e, ao que consta, não praticou nenhum ato subsequente de transferência da propriedade para si mesmo. E em 10/06/2010 o Sr. Célio, na qualidade de sócio da CAPYTAL IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

LTDA, representou essa pessoa jurídica na lavratura da escritura de compra e venda pela qual o imóvel foi vendido do Condomínio para a Capytal. Assim, o beneficiário da procuração *in rem suam* optou por transferir o imóvel para terceiro – a Capytal-, e não para si próprio, o que evidencia que não celebrou negócio jurídico algum com o Condomínio.

Desse modo, improcede o pedido formulado na oposição para declarar a validade do negócio jurídico celebrado entre o opoente Célio e o Condomínio, falecendo ao opoente, ainda, o interesse de agir na declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado entre o Condomínio e a RMD, uma vez que, mesmo que reconhecida essa nulidade, o opoente não receberia o imóvel para si. Assim, tal provimento jurisdicional não lhe traz qualquer proveito.

Quanto ao pedido do oposto para que o Condomínio seja condenado a se abster de alienar, onerar ou de qualquer forma dispor da propriedade, também falece ao opoente o interesse de agir, pela falta de utilidade e necessidade do provimento jurisdicional. Com efeito, pelas mesmas razões acima, se o opoente não celebrou qualquer negócio jurídico de transferência do imóvel para si próprio, evidentemente que não lhe traz qualquer benefício obrigar o Condomínio a se abster de praticar atos de alienação, oneração ou disposição da propriedade. Desse modo, deverá ser revogada a tutela de urgência deferida no processo de oposição em relação a esse pedido.

Processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001:

Diante do julgamento da oposição, passo ao julgamento do processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001, ajuizado pelo condomínio contra a RMD.

De início, esclareço que pretende a parte autora a nulidade de atos decorrentes de decisões tomadas em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de fevereiro de 2005, e não a nulidade da assembleia propriamente dita.

A validade do negócio jurídico requer seja celebrado por pessoa absolutamente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, se revestir de forma prescrita ou não defesa em lei, como disposto no art. 104, incisos I a III do Código Civil.

Nos termos do art. 166 do Código Civil, o ato será nulo quando:

> Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:
> I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;
> II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;
> III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;
> IV - não revestir a forma prescrita em lei;
> V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;
> VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;
> VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

O art. 169, do referido diploma legal prevê que: “O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo".

No caso dos autos, na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 06 de fevereiro de 2005, houve a eleição do síndico Francisco de Souza, bem como a aprovação da venda e transferência da gleba de terras de 74ha 44a81ca, registrada na matrícula nº 58.161, perante o 2º Cartório de Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, com a finalidade de injetar capital para melhorar o Condomínio residencial. Para tanto, restou consignado na ata que os condôminos presentes assinariam uma lista de presença, de modo a conferir ao síndico eleito os respectivos poderes exigidos por lei para proceder à transferência da área, ID nº 36968130 - pág. 24 do processo 0033485-60.2016.8.07.0001.

A referida lista de condôminos foi apresentada nos autos ao ID nº 36968130 - págs. 25 a 29 do processo 0033485-60.2016.8.07.0001.

Diante da alegação apresentada pelo Condomínio autor de que essa lista apresenta vícios insanáveis, foi realizada perícia grafotécnica. Foram utilizados como paradigmas as assinaturas dos condôminos: Vera Lúcia Versiani, Mary Dulce Campelo Pinheiro, Sergio Roberto Silva Nascimento, Maria do Pranto Menezes Monteiro, Ibanes Rocha Barros e Francisco de Souza, bem como foram periciados os recibos apresentados pela parte ré, referentes ao pagamento parcelado pela aquisição do imóvel. Restou consignado que os trabalhos foram realizados em face das cópias apresentadas nos autos, diante da impossibilidade de obtenção dos documentos originais.

O laudo pericial foi juntado ao ID nº 159053579 do processo 0033485-60.2016.8.07.0001.

Sobre as assinaturas do réu Francisco de Souza constantes nos recibos de pagamento (ID nº 55449387), concluiu o perito que: *“não se trata de montagem por repetição de uma mesma imagem como de ordinário ocorre em casos de fraude”*. Os recibos ostentem carimbos de reconhecimento de firma de Francisco de Souza e o perito afirmou que tais carimbos confirmam que a assinatura é de Francisco, de como que descaracterizam a repetição fraudulenta do carimbado com a adição de assinaturas complementares forjadas. Ou seja, quem emitiu os recibos de pagamento foi Francisco de Souza.

O perito também mencionou que a Ata de Assembleia Geral Extraordinária e a Lista de Presença foram submetidas a registro em 1 de março de 2005. Prossegue o perito dizendo que a lista de Presença não registra qualquer dado material que a vincule à Assembleia objeto da Ata, a não ser a identidade do título. Isso permite concluir que a lista de presença poderia ter sido assinada inclusive em outra oportunidade, e não na própria assembleia.

Além disso, o perito afirma que a assinatura tida como sendo da Secretária Mary Dulce Campelo Pinheiro e exarada na segunda folha da Ata é falsa, como também o é a assinatura a ela atribuída na Lista de Presença, e que, ao somar-se essas constatações à existência de assinaturas falsas e de assinaturas discrepantes entre si e tidas como sendo de uma mesma pessoa, nessa mesma lista de presença, resta comprometida a idoneidade do conjunto (Ata+ Lista de Presença).

Apresento, em resumo, as razões que levaram o perito a essa conclusão:

a) A lista de presença está comprometida por se tratar de cópia e pela exígua largura das linhas pretraçadas restarem sobrepostas umas às outras;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

b) Em cotejo dos nomes dos condôminos nas colunas que precedem as assinaturas, foi constatada mais de uma assinatura das mesmas pessoas, o que levanta a possibilidade desses condôminos que assinaram mais de uma vez terem mais de uma unidade – o que lhes conferiria mais de um voto, ou a possibilidade de existência de homônimos – o que é improvável;

c) Condôminos que figuraram mais de uma vez na lista de presença: Maria B. Xavier dos Santos Torpe, Gilberto Ribeiro Costa, Maria Madalena Abadia dos Santos, José Estêvão Sobrinho, Sérgio Roberto Silva Nascimento, Luiz Cláudio Batista Simões, Maria do Pranto Menezes Monteiro, Maria Sueli da Silva e Generson de Gois;

d) Há erro de grafia nos sobrenomes dos condôminos Maria do Pranto Menezes Monteiro e Generson de Gois;

e) Foi possível realizar a perícia das assinaturas apenas dos condôminos Sérgio Roberto Silva Nascimento e Maria do Prado Menezes Monteiro, dada a falta dos correspondentes paradigmas em relação aos demais. No entanto, praticamente todas as assinaturas ostentam estruturas, feitios e padrões gráficos acentuadamente conflitantes entre si, o que ensejaria a modalidade de falsificações sem imitação;

f) Foram constadas mais de uma consignação com assinaturas conflitantes dos condôminos Maria B. Xavier dos Santos Thorpe (que se repetiu três vezes, com estruturas, feitios e padrão gráficos evidentemente conflitantes); Gilberto Ribeiro Costa (com duas consignações com assinaturas conflitantes); Maria Madalena Abadia dos Santos (com três consignações com assinaturas conflitantes); João Estêvão Sobrinho com (duas consignações e assinaturas conflitantes); Sérgio Roberto da Silva Nascimento (com duas consignações e assinaturas conflitantes); Maria Sueli da Silva (quatro consignações e assinaturas conflitantes); Maria do Pranto Menezes Monteiro (duas consignações e assinaturas conflitantes); Generson de Gois (duas consignações e assinaturas conflitantes); Luis Cláudio Batista Simões (três consignações e assinaturas conflitantes);

g) Em relação às assinaturas que correspondem aos nomes consignados na Lista de Presença como sendo de Vera Lúcia Versiani, Mary Dulce Campelo Pinheiro, Sérgio Roberto Silva Nascimento, Maria do Pranto Menezes Monteiro e Ibaneis Rocha Barros, foram utilizados paradigmas idôneos para a comparação, obtidos em Cartórios extrajudiciais e Instituto de Identificação, e em quantidade suficiente a respaldar a conclusão de falsidade dessas assinaturas na Lista de Presença.

h) Embora a RMD tenha sustentado na sua impugnação que, como não constou na Lista de Presença o CPF ou o RG dos condôminos, não há como ter certeza que o perito comparou tais assinaturas com paradigmas confiáveis, para afastar a conclusão de falsidade ter-se-ia que pressupor que todos os condôminos signatários tinham homônimos e que o perito analisou como paradigmas as assinaturas desses homônimos, que teriam assinado errado um o nome do outro. Essa hipótese, segundo o perito, é remotíssima e improvável, principalmente considerando que se trata de nomes complexos.

Como se vê, o laudo pericial foi conclusivo em relação à existência de relevantes inconsistências nas assinaturas da Lista de Presença, o que confere segurança na conclusão de que houve prática de falsidade na sua elaboração. A circunstância de a Lista consistir em um documento em apartado da Ata da AGE também reforça a conclusão pericial, pois não há qualquer garantia de

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

que essa AGE existiu com a presença das pessoas cujos nomes constaram nessa Lista de Presença. Assim, restou evidente o vício das deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária do dia 06/02/2005.

De fato, o Laudo de Perícia Grafotécnica, realizado pelo perito do Juízo, é assertivo em apontar, de uma forma clara e concisa, que não há dúvidas acerca da falsificação das assinaturas e rubricas lançadas na ata da assembleia e submetidas a exame.

O Estatuto Social da Associação Condomínio Estância Quintas da Alvora prevê em seu art. 46 que a "alienação, hipoteca, penhor, venda ou troca dos bens patrimoniais da Associação somente poderá ser decidida por aprovação da maioria absoluta da Assembleia Geral Extraordinária, convocada especificamente para tal fim".

Na espécie, não há sequer como confiar que essa AGE existiu. E, ainda que tenha sido realizada, se a Lista de Presença foi elaborada mediante fraude, não há como considerar válida a Ata da AGE. Consequentemente, não houve autorização válida, segundo o Estatuto Social, para que o síndico Francisco de Souza transferisse ou alienasse o imóvel a quem quer que seja.

Registre-se que o então síndico e ora réu Francisco Souza foi citado por edital e, em virtude de não ter apresentado defesa, a Curadoria de Ausentes apresentou contestação por negativa geral, ao passo que a empresa ré RMD CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA, em sede de contestação, afirmou que nada poderia dizer acerca da Assembleia realizada, visto não ter participado do referido ato.

A alegação da RMD de que a falsidade não lhe é oponível, por não ter participado do ato, não procede. A prova leva à conclusão da existência de conluio entre Francisco de Souza e a RMD, a apontar pela existência de má-fé desta última. Vários elementos são considerados para essa conclusão.

Primeiro, registre-se que, antes mesmo de o então síndico Francisco de Souza ter sido eleito para tal função, ele já estava atuando irregularmente em nome do Condomínio com a finalidade de vender e transferir a gleba de terras objeto dos autos, recebendo valores, em nome próprio, da RMD. Esse fato é evidenciado por meio dos recibos de pagamento do preço apresentados pela empresa ré RMD nos autos, ao ID nº 55449387 do processo 0033485-60.2016.8.07.0001, datados de 01/11/2004, 01/12/2004, 01/01/2005, 01/02/2005, 01/03/2005 e 01/04/2005, ao passo que Francisco de Souza apenas foi eleito síndico em 06/02/2005, ou seja, ele recebeu quatro das seis parcelas do preço supostamente pago pela RMD antes mesmo de se tornar síndico e de supostamente receber poderes dos condôminos para alienar o imóvel. Registre-se que nesses recibos Francisco já se apresentava como representante legal do Condomínio, pois há a informação do recebimento de valores pelo Condomínio Estância Quintas da Alvora em nome de Francisco de Souza, que se identifica nos recibos como síndico.

Em segundo lugar, tem-se a informação, que foi inclusive confirmada pela parte ré RMD, de que Francisco de Souza constou no quadro societário da RMD pelo período de 05 (cinco) anos, conforme se denota das alterações contratuais nº 7 e nº 9, apresentadas ao ID nº 105521353-pág. 61, processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001 e ID nº 133426171, processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001. Embora o ingresso dele como sócio da na RMD tenha ocorrido em 24/10/2005, ou seja, depois da lavratura da primeira escritura de venda do imóvel à RMD, essa escritura acabou

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

sendo rescindida e outra foi lavrada para substituí-la, e na segunda, lavrada em 05/12/2005, Franciso de Souza já era sócio da empresa RMD, o que evidencia evidente vínculo entre ele e a RMD, reforçando a existência de fraude na compra e venda do imóvel.

Terceiro, houve manifesta incongruência no preço definido nessas escrituras. A primeira, firmada em 01/04/2005, informou que o valor pago para aquisição da gleba de terras teria sido R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). A segunda, firmada em 05/12/2005, informou que o valor pago foi de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Observe-se que a rescisão da primeira escritura pública ocorreu apenas em 07/06/2006, conforme se depreende do ID nº 71900536 - págs. 1 e 2, processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001. Ora, se o preço de R$1.000.000,00 realmente foi pago, inclusive antes de Francisco de Souza supostamente se tornar síndico do condomínio, é estranho a primeira escritura não ter espelhado o valor correto. Também é inusitado Francisco ter representado o Condomínio na segunda escritura, substitutiva, e ao mesmo tempo integrar o quadro societário da RMD, tendo agido com evidente conflito de interesses.

Não se descarta a possibilidade de o vínculo entre Francisco e a RMD ser até anterior à realização da alteração contratual pela qual ele ingressou formalmente no quadro societário da RMD, visto que ele já atuava junto com a RMD para tentar concretizar a venda do imóvel à RMD.

Assim, não procede a defesa da RMD de que nada sabe informar sobre a falsidade praticada na AGE do Condomínio. A prova indica, repita-se, conluio entre ela e Francisco de Souza, com o intuito de prejudicar o condomínio.

Assim, visto que houve falsidade nas assinaturas, entendo pela irregularidade da ata assemblear, tornando-a, por consequência, nula, sem que tenha eficácia de produzir efeitos jurídicos, em consonância ao disposto no art. 166, do Código Civil. Além dos fundamentos apresentados, conforme será a seguir exposto, entendo que, de igual modo, a ata assemblear é nula de pleno direito, em virtude de possuir como objetivo fraudar lei imperativa, qual seja, a lei que rege a atuação do condomínio, que é o seu Estatuto.

Em se tratando de ato nulo, não há que se falar em confirmação ou convalidação pelo decurso de tempo, conforme previsto no art. 169, do Código Civil. E, reconhecida a nulidade da Assembleia Geral Extraordinária, não há que se falar em validade dos negócios jurídicos firmados pelo Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

Evidente ainda a ocorrência de venda e aquisição a *non domino*, pois o transmitente do imóvel foi, na verdade, o próprio Francisco de Souza, que atuou sozinho, sem autorização assemblear, apenas nominando-se representante do condomínio, sem ter poderes para atuar nessa qualidade.

A venda a *non domino* ocorre quando o vendedor não é o legítimo dono da coisa transferida e, por não ser o proprietário legítimo. Embora o título, em tese, na aparência, seja hábil para transferir a propriedade, esta será ineficaz porque o transmitente não é o dono. Nesse sentido, Orlando Gomes menciona que ninguém pode transferir mais direito do que tem.

Tratando-se de venda a *non domino*, devem as partes retornar ao *status quo ante*, o que se aperfeiçoa com a ordem de devolução do imóvel e com o consequente cancelamento da escritura pública de compra e venda firmada pelo Condomínio Estância Quintas da Alvorada e a empresa RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, perante o 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Registro de Contratos Marítimos de Santo Antônio do Descoberto – GO, datado de

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

05/12/2005 (ID nº 36968130 – págs. 30 a 32, do processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001), bem como o cancelamento do registro dessa escritura de compra e venda perante o 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília, R.3/58161 (ID nº 36968130 - pág. 34).

Lado outro, entendo que o réu RMD CONSTRUCOES E INCROPORACOES LTDA não faz jus à restituição pura e simples do valor alegadamente pago ao Condomínio autor. Com efeito, apesar de ter sido oportunizado à RMD comprovar o efetivo pagamento da quantia pactuada em benefício do Condomínio autor, entendo que os documentos apresentados não se mostraram suficientes e idôneos.

Isso porque, na verdade, quem recebeu os valores – se é que foram desembolsados pela RMD – foi Francisco de Souza, e não o condomínio. De fato, a única prova do pagamento são as cópias simples de recibos emitidos pelo próprio Francisco, usando indevidamente o nome do condomínio, em época em que sequer síndico era (pelo menos quando da emissão dos quatro primeiros recibos).

Além disso, as escrituras mencionam que o pagamento foi feito em espécie, mas a quantia foi elevada, considerando o valor da segunda escritura, de R$1.000.000,00. Pagar parcelas de R$100.000,00 e a última de R$400.000,00 em espécie, em 2005, era desembolsar quantia considerável. Cabia à RMD cercar-se de cautelas para assegurar a prova do pagamento de valores tão elevados.

E mais. Em um contexto de fraude e falsificações, não é confiável o pagamento em espécie, mesmo que tenha constado nas escrituras públicas a quitação do preço. A quitação padece da mesma invalidade das escrituras, posto que quem deu quitação foi Francisco de Souza, e não o condomínio.

Com essa fragilidade probatória do pagamento do preço pela RMD e do contexto de fraude, não cabe atribuir ao condomínio o ônus de trazer aos autos suas declarações de imposto de renda, livros contábeis e extratos bancários para que a RMD pudesse tentar demonstrar indiretamente o pagamento do preço. O ônus de provar era dela. A fragilidade dessa prova é inconteste. Ademais, não se poderia imputar ao Condomínio a prova de fato negativo, ou seja, que não recebeu valores da RMD pela compra do imóvel.

Por fim, vale mencionar que restou demonstrado que o motivo determinante para a realização desse negócio jurídico foi ilícito para ambas as partes - empresa RMD CONSTRUCOES e Francisco de Souza, o que fundamenta por mais um motivo a decretação de nulidade do negócio jurídico, bem como a improcedência do pedido da RMD do pedido de devolução da quantia por ela alegadamente paga.

Pelo exposto, procedem os pedidos deduzidos pela parte autora para declarar a nulidade do negócio jurídico de compra e venda da área de 74ha.44a.81ca do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, bem como a nulidade da escritura lavrada no Cartório no 1º Tabelionato de Notas, Protestos de Títulos e Registro de Contratos Marítimos da Comarca de Santo Antônio do Descoberto/GO, cancelando-se o respectivo registro.

Processo nº 0710682-92.2020.8.07.0015

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Por fim, passo à apreciação do mérito do processo nº 0710682-92.2020.8.07.0015, que foi ajuizado pela Capytal, outra empresa que pretende ficar com o imóvel, com base em escritura própria assinada por Francisco de Souza em nome do condomínio.

Conforme já fundamentado acima, a declaração de nulidade da Assembleia Geral Extraordinária e a consequente declaração de nulidade do negócio jurídico firmado entre o Condomínio Estância Quintas da Alvorada, representado por Francisco de Souza, e a empresa RMD CONSTRUCOES E INCORPORAÇÕES LTDA, decorreram da existência de vício insanável e impassível de convalidação na Assembleia Geral Extraordinária que autorizou a venda, nos termos do art. 166, incisos III e VI, do Código Civil. Assim, concluí que a venda foi a *non domino*, ou seja, foi feita por Francisco de Souza atuando sozinho e sem poderes, e não pelo condomínio.

O mesmo vício ocorreu em relação à ora autora CAPYTAL IMOVEIS EMPREENDIMENTOS LTDA – ME, pois ela também celebrou escritura pública de compra e venda com o condomínio por intermédio de Francisco de Souza, tendo como base os mesmos poderes decorrentes da AGE nula.

Assim, ainda que a Capytal tenha razão ao sustentar o conluio entre Francisco de Souza e a RMD e a invalidade do negócio celebrado entre eles, consoante também reconhecido alhures, o caso envolve venda a *non domino*, de modo que não há que se falar em proteger a Capytal como adquirente de boa-fé. Repita-se, os mesmos vícios da AGE e da Lista de Presença que maculam o negócio celebrado com a RMD, maculam o que foi celebrado com a Capytal, que também é nulo de pleno direito.

Desse modo, improcede a pretensão da Capytal de reconhecimento da validade do negócio jurídico por ela celebrado, do que decorre a falta de interesse de agir dela em relação aos pedidos de declaração de nulidade do negócio celebrado entre o condomínio e a RMD e de cancelamento do registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis, já que, não tendo a Capytal qualquer direito de ficar com o imóvel, os demais provimentos buscados não lhe trazem qualquer utilidade.

Passo à apreciação dos pedidos de condenação das partes rés a título de danos materiais.

Pretende a Capytal a condenação dos réus ao pagamento de indenização a título de danos materiais no importe de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), que corresponderia ao montante corrigido monetariamente do preço de R$950.000,00 alegadamente pago por ela, acrescido de valores despendidos com o pagamento das taxas e emolumentos cartorários para requerer o registro da propriedade perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Apesar das alegações apresentadas pela parte autora, entendo que o pedido não merece acolhimento.

Do mesmo modo que ocorreu com o negócio envolvendo a RMD, a venda para a Capytal foi feita, na realidade, por Francisco de Souza em nome próprio, sem poderes para representar o condomínio. Assim, a quitação dada na escritura pública outorgada em benefício da Capytal também não vincula o condomínio, pois quem deu quitação foi Francisco, sem poderes para representar o condomínio.

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

A escritura pública celebrada com a Capytal também menciona pagamento do preço em espécie, também de elevadíssimo valor. No contexto da fraude praticada por Franscisco de Souza na AGE que supostamente lhe deu poderes para vender o imóvel em nome do Condomínio, é de se concluir que, se ele recebeu valores pagos pela Capytal, tais quantias foram por ele desviadas, e não revertidas em benefício do condomínio, que nada deve restituir.

De igual modo, entendo que tampouco deve a ré RMD CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA ser responsabilizada por indenizar a Capytal, pois esta não está perdendo o imóvel por causa do conluio entre Francisco de Souza e a RMD. Na realidade, Francisco de Souza é que vendeu sem ser dono por duas vezes, a pessoas jurídicas distintas. Sendo os negócios autônomos, a RMD não é responsável pelo prejuízo sofrido pela Capytal. Não há nexo de causalidade entre a conduta da RMD e o prejuízo alegado pela Capytal.

Por fim, apesar da revelia do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, entendo que também não há que se falar em condená-lo a título de danos materiais. Não vislumbro nos autos qualquer conduta reprovável ou passível de condenação por parte do referido Cartório de Registro de Imóveis. Não se mostra relevante que o imóvel foi vendido para mais de um comprador, pois a lei prestigia aquele que primeiro promover o registro de seu título.

Ademais, para os registros públicos vigora a regra da prioridade dos títulos, de modo que, independentemente de uma escritura pública ter sido firmada em data anterior que outra, esse fato não enseja na obrigação de observância dessa ordem cronológica para fins de prenotação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, não havendo que se falar em ordem de preferência pelas datas das escrituras. Enquanto aqueles títulos não forem registrados, eles estarão restritos aos direitos obrigacionais estabelecidos entre os contraentes, não tendo qualquer efeito no campo do direito real. Não se pode garantir que não existam outras escrituras de compra e venda sobre o mesmo imóvel, as quais também estarão limitadas a uma relação meramente obrigacional entre os contratantes, enquanto não forem objeto de registro imobiliário.

Além disso, conforme apurado nos autos nº 0020681-18.2016.8.07.0015, da Vara de Registros Públicos, o 2º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal realizou exigências tanto para a empresa CAPYTAL, quanto para a empresa RMD, no tocante à apresentação de documentação complementar, como o CAR – Cadastro de Registro Rural, e o pagamento do ITBI. Ao passo que, as exigências realizadas à CAPYTAL se deram também em virtude de divergências documentais de responsabilidade da referida empresa, como a descrição do imóvel que constava na matrícula, o que motivou a solicitação de georreferenciamento.

Não há elementos para concluir que as exigências cartorárias foram indevidas e sem neutralidade. O simples fato de a escritura da RMD ter sido registrada primeiro e de forma célere é insuficiente para concluir que houve favorecimento do Cartório à RMD.

Enfim, a improcedência do pedido de indenização por dano material é medida que se impõe.

<u>Dispositivo</u>

I – Processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001 (Oposição ajuizada por Célio):

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

Ante o exposto,

a) julgo **IMPROCEDENTE** o pedido de declaração de validade do negócio jurídico celebrado entre o opoente e o condomínio, declarando resolvido o mérito desse pedido, com fulcro no art. 487, inciso I, do CPC;

b) julgo o opoente **CARECEDOR DA AÇÃO** em relação aos demais pedidos, resolvendo-os sem exame do mérito, com base no art. 485, VI, do CPC.

Revogo a tutela de urgência deferida no processo de oposição.

Considerando a sucumbência, condeno a parte opoente a arcar com a integralidade das despesas do processo e a pagar honorários de sucumbência que fixo em 10% do valor da causa atualizado desde o ajuizamento da oposição, com fundamento no art. 85, §§2º e 6º, CPC, tendo em vista o grau de zelo, a complexidade da causa, o trabalho desenvolvido e o tempo necessário a tanto. Caberá aos patronos do Condomínio 50% dos honorários e aos patronos da RMD os 50% restantes.

II – Processo 0033485-60.2016.8.07.0001 (ajuizado pelo condomínio)

Ante o exposto, confirmo os efeitos da tutela deferida ao ID nº 36968135 e, com base no art. 487, I, do CPC, julgo **PROCEDENTES** os pedidos deduzidos pelo autor Condomínio Estância Quintas da Alvorada, para:

a) declarar a nulidade absoluta da escritura pública de compra e venda realizada perante o 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Registro de Contratos Marítimos da Comarca de ão Antônio do Descoberto/GO, ID nº 36968130;

b) declarar a nulidade absoluta do registro nº 3/581616, efetuado na matrícula do imóvel nº 58.161, perante o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Mesmo reconhecendo a necessidade do retorno ao *status quo ante*, deixo de determinar a restituição da quantia pleiteada pela ré RMD CONSTRUCOES E INCORPORAÇÕES LTDA, conforme fundamentado nesta sentença.

Como consequência do acolhimento dos pedidos, **após o trânsito em julgado**, expeça-se ofício ao Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília/DF para que promova o cancelamento do registro nº 3/581616, efetuado na matrícula do imóvel nº 58.161. Comunique-se, também, ao 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos e Registro de Contratos Marítimos da Comarca de São Antônio do Descoberto/GO, para que adote as providências decorrentes da declaração de nulidade da escritura pública de compra e venda datada de 05/12/2005, lavrada no Livro 0138, Folha 005.

Condeno as partes rés no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado atribuído à causa, atualizado desde o ajuizamento, nos moldes do art. 85, §2º, do CPC. Cada réu deverá pagar metade do valor das despesas e honorários fixados.

III – Processo 0710628-92.2020.8.07.0015 (ajuizado pela Capytal)

Ante o exposto:

a) Julgo **IMPROCEDENTE** o pedido de declaração de validade do negócio jurídico celebrado com a Capytal, e resolvo o mérito com base no art. 487, I, do CPC;

b) Julgo a Capytal **CARECEDORA DA AÇÃO**, pela superveniente perda do interesse de agir, em relação ao pedido de declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado com a RMD e ao pedido de cancelamento do registro da escritura pública de compra e venda respectiva. Resolvo esses pedidos sem exame do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC;

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33

c) **PRONUNCIO A PRESCRIÇÃO** em relação à pretensão da Capytal de ser reparada por danos morais, resolvendo o mérito do processo com base no art. 487, II, do CPC;

d) Julgo **IMPROCEDENTE** o pedido da Capytal de reparação do dano material, com base no art. 487, I, do CPC.

Condeno a parte autora no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado atribuído à causa, nos moldes do art. 85, §2º, do CPC. O réu Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis foi revel e não constituiu advogado, razão qual não lhe são devidos honorários. Quanto aos réus RMD e Condomínio Estância Quintas do Alvorada, os seus patronos receberão, cada um, 50% da verba honorária de sucumbência.

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se e intimem-se.

Independentemente do trânsito em julgado, comunique-se desde logo a prolação desta sentença à Vara do Meio Ambiente, na qual tramita o processo 0035255-88.2016.8.07.0001, para que tenha ciência do julgamento do presente feito.

Para tanto, CONCEDO FORÇA DE OFÍCIO à presente sentença.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

(datado e assinado digitalmente)

6-0

Este documento foi gerado pelo usuário 924.***.***-87 em 23/07/2024 14:13:25
Número do documento: 24071920533200000000187007447
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24071920533200000000187007447
Assinado eletronicamente por: PRISCILA FARIA DA SILVA - 19/07/2024 20:53:33