22/05/2025

Número: **0033485-60.2016.8.07.0001**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**
Órgão julgador colegiado: **1ª Turma Cível**
Órgão julgador: **Gabinete do Des. Rômulo de Araújo Mendes**
Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, Sala 408, Bloco A, 4º andar, ALA B, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**
Última distribuição : **14/01/2025**
Valor da causa: **R$ 1.000.000,00**
Processo referência: **0033485-60.2016.8.07.0001**
Assuntos: **Defeito, nulidade ou anulação, Competência**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
RMD CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA (APELANTE)	
	ANTONIO PEREIRA LIMA (ADVOGADO) EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA (ADVOGADO)
CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (APELADO)	
	FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA (ADVOGADO) DAYANA RODRIGUES BATISTA (ADVOGADO)
FRANCISCO DE SOUZA (ESPÓLIO DE)	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
72010094	21/05/2025 19:55	Acórdão	Acórdão
69919297	21/05/2025 19:55	Relatório	Relatório
69919300	21/05/2025 19:55	Voto do Magistrado	Voto
69919303	21/05/2025 19:55	Ementa	Ementa

Órgão	1ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0033485-60.2016.8.07.0001
APELANTE(S)	RMD CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA
ESPÓLIO DE(S)	FRANCISCO DE SOUZA
APELADO(S)	CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA
Relator	Desembargador RÔMULO DE ARAÚJO MENDES
Acórdão Nº	1998078

EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS. JULGAMENTO CONJUNTO. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÕES DECLARATÓRIAS DE NULIDADE E OPOSIÇÃO. PRELIMINARES. AUSÊNCIA DE CAPACIDADE POSTULATÓRIA. PROCURAÇÃO REVOGADA. ACOLHIDA. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ADITAMENTO INDEVIDO DA CAUSA DE PEDIR. REJEITADAS. MÉRITO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ATA DE ASSEMBLEIA. FALSIDADE. COMPROVAÇÃO. FRAUDE. NULIDADE. CONFIGURADA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. NÃO CONFIGURADO. PARTICIPAÇÃO SOsocietária. CONFLITO DE INTERESSES. BOA-FÉ AUSENTE. DEVOLUÇÃO DO PREÇO. NÃO CABÍVEL. AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONFIGURADA. RECURSOS DO 2º E 3º PROCESSOS NÃO CONHECIDOS. RECURSO DO 1º PROCESSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações interpostas em face da sentença que, em julgamento conjunto, julgou procedente ação declaratória de nulidade de contrato de compra e venda de gleba pertencente a condomínio edilício e improcedentes ação declaratória de validade e oposição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em saber (i) se é nulo o contrato de compra e venda, (ii) se a empresa adquirente pode ser caracterizada como terceiro de boa-fé, e (iii) se é cabível a restituição do preço em razão da declaração de nulidade do contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O recurso interposto por advogado cujos poderes haviam sido revogados, distinto daquele que representava a parte no momento da fluência do prazo recursal, não pode ser conhecido, ante a sua falta de capacidade postulatória. Preliminar de ausência de capacidade postulatória acolhida.

4. Não resta configurada a deserção se o recorrente, após intimado, recolheu o preparo em dobro na forma do art. 1.007, § 4º do CPC. Preliminar de deserção rejeitada.

5. Não há que se falar em violação do princípio da dialeticidade se as razões do recurso guardam correlação lógica com o fundamento principal da sentença, ainda que de modo parcial. Preliminar de ausência de impugnação específica rejeitada.

6. O fato de a sentença dar aos fatos e aos fundamentos jurídicos interpretação distinta daquela defendida pela parte não caracteriza ausência de fundamentação. Preliminar de ausência de fundamentação rejeitada.

7. A juntada de prova documental com declaração de fato não configura aditamento do pedido ou da causa de pedir. Preliminar de aditamento indevido do pedido e da causa de pedir rejeitada.

8. No caso, constatou-se que a ata de assembleia de condomínio edilício que autorizou a alienação de gleba pertencente ao condomínio foi comprovadamente falsificada, conforme laudo pericial documentoscópico, sendo necessário concluir pela nulidade do contrato de compra e venda do imóvel, em razão da fraude, com base no art. 166, VI do Código Civil.

9. A alegação da empresa adquirente de que se tratava de terceiro de boa-fé não encontra guarida, uma vez que o então síndico do condomínio, eleito por meio da assembleia fraudulenta, integrava o quadro societário da empresa no momento em que lavrada a escritura pública de compra e venda, sendo manifesto o seu conflito de interesses e a atuação em conluio das partes.

10. Incabível a determinação de devolução do preço em razão da declaração de nulidade do negócio jurídico se a adquirente, apesar de intimada para tanto, não apresentou qualquer prova minimamente válida de que o pagamento foi realmente efetuado.

11. Reconhecida a litigância de má-fé em razão do uso de expressões desrespeitosas com o magistrado de primeiro grau e da tentativa de obter a validação de ato fraudulento por meio do processo, inclusive por meio de alegações comprovadamente falsas que contrariam o próprio contrato social da empresa.

IV. DISPOSITIVO

8. Preliminar de ausência de capacidade postulatória acolhida. Recursos nos processos nº 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0726213-95.2021.8.07.0001 não conhecidos. Preliminares de deserção e de violação do princípio da dialeticidade rejeitadas. Recurso no processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001 conhecido. Preliminares de ausência de fundamentação e de aditamento indevido do pedido e causa de pedir rejeitadas. No mérito, recurso não provido. Sentença mantida.

_____

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 166, VI. CPC, art. 80, I, III e V, 104, 329, 489, § 1º, 932, III, 1.007, *caput* e § 4º, e 1.010.

Jurisprudência relevante citada: Acórdão 1405538 de Relatoria do Des. Esdras Neves da 6ª Turma Cível. Acórdão 1408539 de Relatoria do Des. Angelo Passareli da 5ª Turma Cível. Acórdão 937380 de Relatoria da Desa. Nídia Corrêa Lima da 1ª Turma Cível.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, RÔMULO DE ARAÚJO MENDES - Relator, DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - 1º Vogal e CARLOS PIRES SOARES NETO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador CARLOS PIRES SOARES NETO, em proferir a seguinte decisão: NÃO CONHECER DOS RECURSOS INTERPOSTOS NOS PROCESSOS PJE nº 0710628-92.2020.8.07.0015 E 0726213-95.2021.8.07.0001. REJEITAR PRELIMINARES E CONHECER DO RECURSO INTERPOSTO NO PROCESSO PJE nº 0033485-60.2016.8.07.0001. REJEITAR AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, NEGAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 21 de Maio de 2025

Desembargador RÔMULO DE ARAÚJO MENDES
Relator

RELATÓRIO

APC 0033485-60.2016.8.07.0001

Trata-se de Ação Declaratória de Nulidade ajuizada por **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA** em face de **RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA e ESPÓLIO DE FRANCISCO DE SOUZA** objetivando a declaração de nulidade de contrato de compra e venda de imóvel e o cancelamento do respectivo registro na matrícula do bem no Cartório de Registro de Imóveis.

Adoto, como parte deste, o relatório lançado pelo Juízo de origem na sentença de ID 67706676:

> *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.

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 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 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 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 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.
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.

O Juízo da Décima Segunda Vara Cível de Brasília julgou procedentes os pedidos, em julgamento conjunto com os Processos nº 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0726213-95.2021.8.07.0001, nos seguintes termos:

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.

Os Embargos de Declaração opostos pela ré RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA foram rejeitados pela sentença de ID 67706691.

A ré RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA interpôs Apelação no ID 67706695.

Suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação, alegando que o Juízo *a quo* não fundamentou adequadamente a sentença e que esta está dissociada das provas e fundamentos jurídicos dos autos.

Suscita, ainda, preliminar de nulidade da sentença por alteração do pedido e da causa de pedir sem anuência do réu, em razão de declaração da parte autora de que o Sr. Ibaneis Rocha Barros não era proprietário, morador ou procurador de nenhum lote do condomínio.

No mérito, alega que a sentença teria se baseado em declaração ideologicamente falsa de pessoa estranha ao processo, cuja assinatura não foi periciada.

Assevera que a lista de presentes na Assembleia que autorizou a venda do imóvel foi registrada com rasuras nas numerações das páginas e que a lista de condôminos assinantes dessa lista não possui vinculação material com o documento principal.

Afirma que o autor juntou aos autos documentos comprovadamente falsos, em razão da existência de declaração do cartório de notas atestando a inexistência de cartão de assinaturas dos assinantes.

Defende que cabia ao condomínio zelar pela correta identificação dos participantes da assembleia, mas não o fez, e afirma que foram praticados atos ilícitos pelo condomínio e pelo ex-síndico, não podendo a ré ser prejudicada por estes.

Alega se tratar de terceiro de boa-fé, que foi privado inclusive de reaver o valor pago ao condomínio.

Afirma que a inclusão do ex-síndico do condomínio em seus quadros societários ocorreu em 21/7/2006 e que se tratou de *"medida estratégica para assegurar a resolução de litígios administrativos envolvendo multas ambientais impostas ao condomínio autor pelo IBAMA"*, *"visando a suspensão das sanções e a pacificação da relação entre o condomínio e as autoridades ambientais, essencial para a viabilização dos empreendimentos na área"* e que este se retirou do quadro societário da empresa em 6/5/2010.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para cassar a sentença ou, subsidiariamente, para reformá-la a fim de que sejam julgados improcedentes os pedidos iniciais ou, ainda, para que seja determinado a restituição do valor pago à parte autora.

A apelante recolheu custas de primeira instância em vez do preparo, conforme ID 67706698.

Contrarrazões no ID 67706701 pugnando pelo não conhecimento do recurso por deserção e violação do princípio da dialeticidade e, no mérito, pelo não provimento do recurso e pela condenação da apelante por litigância de má-fé.

O despacho de ID 67945868 determinou à apelante o recolhimento do preparo em dobro, sob pena de deserção.

Preparo em dobro recolhido no ID 68722259.

Intimada a se manifestar sobre as preliminares suscitadas em contrarrazões, a apelante se manifestou no ID 69891593 pela rejeição das preliminares e não configuração da litigância de má-fé.

APC 0710628-92.2020.8.07.0015

Trata-se de Ação Declaratória c/c Indenizatória ajuizada por **CAPYTAL IMOVEIS EMPREENDIMENTOS LDTA – M**E em face de **RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA e CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL** objetivando a declaração de nulidade do contrato de compra e venda de imóvel entre o 1º e o 2º réu, a declaração de validade do negócio jurídico celebrado entre o 2º réu e a autora, e a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Adoto, como parte deste, o relatório lançado pelo Juízo de origem na sentença de ID 67707175:

> *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 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.
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). 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.

O Juízo da Décima Segunda Vara Cível de Brasília extinguiu parcialmente o processo sem resolução do mérito, decretou a prescrição parcial e julgou improcedentes os demais pedidos, em julgamento conjunto com os Processos nº 0033485-60.2016.8.07.0001 e 0726213-95.2021.8.07.0001, nos seguintes termos:

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;
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.

Os Embargos de Declaração opostos pela autora foram rejeitados pela sentença de ID 67707184.

A autora interpôs Apelação no ID 67707186.

Alega, em síntese, que não houve violação do estatuto do condomínio, mas do estatuto da associação de moradores, que é pessoa jurídica distinta, que deve ser reconhecida a sua boa-fé enquanto terceiro adquirente com base na teoria da aparência, e defende que não houve venda *a non domino* e que o condomínio não pode se beneficiar da sua própria torpeza.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar em parte a sentença a fim de que seja declarada a validade do contrato de compra e venda celebrado com o condomínio réu.

Preparo recolhido no ID 67707187 e 67707188.

Contrarrazões do réu CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA no ID 67707194, suscitando preliminares de não conhecimento do recurso por ausência de capacidade postulatória do advogado subscritor e por violação do princípio da dialeticidade e, no mérito, pugnando pelo não provimento do recurso.

Os demais réus não apresentaram contrarrazões, apesar de regularmente intimados, conforme a certidão de ID 67707195.

O despacho de ID 67945365 determinou a intimação do advogado subscritor do recurso para comprovar a comunicação da renúncia do mandato, o que foi atendido na manifestação de ID 68049210.

Em seguida, o despacho de ID 68087577 determinou a intimação pessoal da apelante para regularizar a sua representação processual, e esta apresentou a procuração de ID 68996781.

Intimada a se manifestar sobre as preliminares suscitadas em contrarrazões, a apelante se manifestou no ID 69693774 pela rejeição das preliminares.

APC 0726213-95.2021.8.07.0001

Trata-se de Oposição ajuizada por **CELIO ALBUQUERQUE COSTA** em face de **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA e RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA** objetivando a declaração de nulidade do contrato de compra e venda de imóvel entre o 1º e o 2º réus e a declaração de existência e validade do negócio jurídico celebrado entre o 1º réu e o autor.

Adoto, como parte deste, o relatório lançado pelo Juízo de origem na sentença de ID 67327833:

> *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.

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 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.

O Juízo da Décima Segunda Vara Cível de Brasília extinguiu parcialmente o processo sem resolução do mérito e julgou improcedentes os demais pedidos, em julgamento conjunto com os Processos nº 0033485-60.2016.8.07.0001 e 0710628-92.2020.8.07.0015, nos seguintes termos:

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

Os Embargos de Declaração opostos pelo opoente foram rejeitados pela sentença de ID 67327844.

O opoente interpôs Apelação no ID 67327846.

Suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação, no que se refere ao princípio de vedação do benefício com a própria torpeza.

Alega, em síntese, que não houve violação do estatuto do condomínio, mas do estatuto da associação de moradores, que é pessoa jurídica distinta, que deve ser reconhecida a sua boa-fé enquanto terceiro adquirente com base na teoria da aparência, e defende que não houve venda *a non domino* e que o condomínio não pode se beneficiar da sua própria torpeza.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para cassar a sentença e determinar o retorno dos autos ao Juízo de origem ou, subsidiariamente, para reformar em parte a sentença a fim de que sejam julgados procedentes os pedidos da oposição.

Preparo recolhido no ID 67327847 e 67327848.

Contrarrazões do réu CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA no ID 67327854, suscitando preliminares de não conhecimento do recurso por ausência de capacidade postulatória do advogado subscritor e por violação do princípio da dialeticidade e, no mérito, pugnando pelo não provimento do recurso.

O corréu não apresentou contrarrazões, apesar de regularmente intimado, conforme a certidão de ID 67327855.

O despacho de ID 67945366 determinou a intimação do advogado subscritor do recurso para comprovar a comunicação da renúncia do mandato, o que foi atendido na manifestação de ID 68046502.

Em seguida, o despacho de ID 68087579 determinou a intimação pessoal do apelante para regularizar a sua representação processual, e este apresentou a procuração de ID 68996776.

Intimado a se manifestar sobre as preliminares suscitadas em contrarrazões, o apelante se manifestou no ID 69693776 pela rejeição das preliminares.

Ressalto que os recursos se referem a processos conexos, tendo por objeto o mesmo imóvel, que foram reunidos para julgamento conjunto em primeira instância e julgados pela mesma sentença.

Assim, para se evitar decisões conflitantes, determino a reunião dos presentes recursos para julgamento em conjunto.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador RÔMULO DE ARAÚJO MENDES - Relator

APC 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0726213-95.2021.8.07.0001

O apelado CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, em suas contrarrazões aos recursos interpostos nos autos nº 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0726213-95.2021.8.07.0001, suscita preliminar de não conhecimento do recurso por ausência de capacidade postulatória do advogado subscritor do recurso.

Com razão.

Conforme relatado no despacho (ID 67945365 no 1º processo e ID 67945366 no 2º), no Processo nº 0710628-92.2020.8.07.0015, o autor constituiu como advogado o Dr. Thiago Castro da Silva, e revogou as procurações concedidas anteriormente, em 1º de julho de 2024 (ID 67707172 e 67707173).

Contudo, em 31 de julho de 2024, após a prolação da sentença, foram opostos embargos de declaração em nome do autor pelo seu advogado anterior, o Dr. Juscelio Garcia de Oliveira (ID 67707178).

Em seguida, o Dr. Thiago Castro da Silva comunicou a renúncia ao mandato, *"uma vez que o autor CÉLIO ALBUQUERQUE COSTA continua a ser representado judicialmente pelo advogado Dr. JUSCELIO GARCIA DE OLIVEIRA"* (ID 67707179).

Os embargos de declaração foram subsequentemente julgados, e a presente apelação foi então interposta pelo Dr. Juscelio Garcia de Oliveira (ID 67707186).

O mesmo ocorreu no Processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001, em relação aos mesmos causídicos e ao opoente CELIO ALBUQUERQUE COSTA: constituição do novo advogado e revogação dos mandatos anteriores no ID 67327830 e 67327831, oposição de embargos de declaração pelo advogado anterior no ID 67327836, renúncia ao mandato pelo novo advogado no ID 67327840, e interposição da apelação pelo advogado anterior no ID 67327846.

A parte subsequentemente regularizou a sua representação processual, mas tal regularização não tem efeito retroativo, uma vez que o recurso foi interposto por advogado desprovido de poderes para representar a parte, em face da prévia revogação da procuração.

Deve ser observado o princípio do *tempus regit actum*, sendo o qual os atos processuais são regidos segundo o momento em que ocorreram. Quando o prazo recursal estava em curso, a parte era representada por advogado distinto, o qual foi regularmente intimado e não interpôs o recurso dentro do prazo previsto.

Em vez disso, o recurso foi interposto por advogado que não representava a parte, já que os seus poderes haviam sido expressamente revogados pelo mandante. Consequentemente, tal recurso não aproveita à parte.

Ressalte-se que o art. 104 do CPC – que permite a postulação em juízo sem procuração *"para evitar preclusão, decadência ou prescrição, ou para praticar ato considerado urgente"* – não é aplicável no caso em análise, pois a parte tinha outro advogado regularmente constituído nos autos, não havendo qualquer óbice à prática dos atos processuais cabíveis por parte deste.

Assim, necessário reconhecer que o recurso não pode ser conhecido, pois interposto por aquele que não tinha poderes para representar a parte. Na verdade, ocorreu a preclusão do direito de recorrer, ante o escoamento do prazo legal sem interposição de recurso pelo representante da parte.

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** das apelações interpostas nos processos nº 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0726213-95.2021.8.07.0001.

APC 0033485-60.2016.8.07.0001

1. PRELIMINARES

1.1. DESERÇÃO

O apelado CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA suscita, em suas contrarrazões, preliminar de não conhecimento do recurso por deserção, em face do não recolhimento do preparo.

O art. 1.007, *caput* e § 4º, do CPC prevê:

> *Art. 1.007. No ato de interposição do recurso, o recorrente comprovará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção.*
> *(...)*
> *§ 4º O recorrente que não comprovar, no ato de interposição do recurso, o recolhimento do preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, será intimado, na pessoa de seu advogado, para realizar o recolhimento em dobro, sob pena de deserção.*

No caso, após ser intimado, o apelante recolheu o preparo em dobro, conforme ID 68722259.

Assim, restou sanado o vício.

Desta forma, **REJEITO** a preliminar de deserção.

1.2. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE

O apelado CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA suscita, em suas contrarrazões, preliminar de não observância do princípio da dialeticidade no recurso, alegando que a apelante não impugnou especificamente os fundamentos da sentença.

Sem razão.

Segundo o princípio da dialeticidade, contido no artigo 1.010 do Código de Processo Civil, cumpre ao recorrente trazer as razões do seu inconformismo, confrontando especificamente os argumentos da decisão impugnada. Nesses termos, o art. 932, III do Código de Processo Civil determina o não conhecimento do recurso que não impugnar especificamente os fundamentos da decisão recorrida.

Na hipótese dos autos, observa-se que as razões apresentadas guardam correlação lógica com o fundamento principal da sentença, ainda que de modo parcial. A negativa de conhecimento do recurso por ausência de fundamentação específica se dá quando as razões de apelo se mostram completamente dissociadas da matéria tratada na sentença, não sendo este o caso dos autos, em que há correlação lógica entre os argumentos apresentados pela apelante e a decisão recorrida.

Ressalte-se, contudo, que quanto aos pontos não impugnados, a sentença permanece hígida.

Nesse sentido já decidiu este Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. OFENSA. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. INSCRIÇÃO INDEVIDA. CADASTROS DE INADIMPLENTES. DANO MORAL. RECONHECIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. CRITÉRIOS PARA A FIXAÇÃO. QUANTUM RAZOÁVEL. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. MÁ-FÉ. AUSÊNCIA.

O recurso que traz os fundamentos pelos quais entende que o pronunciamento judicial deve ser reformado não viola o princípio da dialeticidade recursal, havendo pretensão específica de reforma da decisão*.*

(...)

(Acórdão 1405538, 07396322220208070001, Relator: ESDRAS NEVES, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 23/2/2022, publicado no DJE: 16/3/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (destaquei)

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRELIMINARES. AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. INOCORRÊNCIA. REJEIÇÃO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. EXECUTADA. NÃO CONFIGURAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CAUSALIDADE. EXCEÇÃO. RESISTÊNCIA APÓS CONHECIMENTO DA VENDA. INÉRCIA DA EMBARGANTE. TRANSFERÊNCIA DO VEÍCULO. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA. NATUREZA DECLARATÓRIA. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. POSSIBILIDADE.

1. ***O recurso questiona a matéria fática e demonstra adequadamente os motivos pelos quais a sentença deve ser reformada. Assim, presente impugnação, ainda que concisa, afasta-se a alegada afronta ao princípio da dialeticidade ante o preenchimento dos requisitos contidos no art. 1.010, II e III do CPC/2015. Precedentes deste Tribunal. Preliminar rejeitada.***

(...)

9. Preliminares rejeitadas. No mérito, recurso conhecido e parcialmente provido.

(Acórdão 1405164, 07068498020218070020, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 3/3/2022, publicado no DJE: 16/3/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (destaquei)

Assim, **REJEITO** a preliminar de ausência de impugnação específica.

Desta forma, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto no processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001.

1.3. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO

A apelante suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

A apelante suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

Razão não lhe assiste.

As alegações da apelante, de que a sentença não teria analisado devidamente as provas dos autos e não teria se atentado às peculiaridades do caso, se referem, na verdade, ao mérito da causa, e não a suposto defeito de fundamentação da sentença.

O fato de o juiz ter adotado interpretação dos fatos e do direito diversa daquela defendida pela parte não configura defeito na fundamentação da sentença, mas significa apenas que a parte foi vencida no mérito.

Na verdade, a sentença recorrida foi fartamente fundamentada nas provas e fundamentos jurídicos constantes dos autos, analisando detalhadamente as provas constantes dos autos e as alegações de cada uma das partes, sendo inteiramente descabido se falar em qualquer déficit de fundamentação nesta.

Sendo assim, a sentença atende ao padrão decisório exigido pelo art. 489 do Código de Processo Civil. Diz a norma mencionada:

> *Art. 489. (...)*
> *§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:*
> *I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida;*
> *II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso; III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;*
> *IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;*
> *V - se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;*
> *VI - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.*

Neste sentido é a jurisprudência deste TJDFT:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRELIMINARES. NULIDADE DE SENTENÇA. REJEIÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ACOLHIMENTO. CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL IRREGULAR. TERCEIRO. AQUISIÇÃO DE BOA-FÉ. NÃO COMPROVAÇÃO. SÚMULA 375 do STJ. INAPLICABILIDADE. FRAUDE À EXECUÇÃO. CONFIGURAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. APRECIAÇÃO*

EQUITATIVA. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.
1 - Não se configura fundamentação deficiente ou ausência de fundamentação quando se verifica que o Juiz a quo lançou considerações suficientes para a conclusão alcançada em sentença, com plena obediência ao princípio constitucional da obrigatoriedade de fundamentação das decisões judiciais, como estabelecido nos artigos 93, IX, da Constituição Federal, e 489 do Código de processo Civil.
(...) Preliminar de nulidade de sentença rejeitada. Preliminar de ilegitimidade passiva ad causam acolhida. Apelação Cível do ESPÓLIO DE EDSONINA FILHO CORREIA AMARAL parcialmente provida. Apelação Cível da Embargante desprovida.
(Acórdão 1408539, 07092844320198070005, Relator: ANGELO PASSARELI, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 23/3/2022, publicado no DJE: 29/3/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

APELAÇÃO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRELIMINARES DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA E AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REJEIÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. IMÓVEL OCUPADO PELA FILHA DO SÓCIO DA PESSOA JURÍDICA EXECUTADA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. REQUISITOS PREVISTOS NOS ARTS. 1º E 5º DA LEI N. 8.009/90 NÃO PREENCHIDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.
(...)
2. A sentença traz expressa e adequada fundamentação sobre a matéria discutida nos autos, analisando as peculiaridades do caso, em observância ao art. 489, §§ 1º e 2º, do CPC. O não acolhimento dos argumentos apresentados pela embargante/apelante não representa deficiência de fundamentação, sobretudo diante da clara indicação dos motivos que embasaram a decisão. Logo, a preliminar de nulidade por fundamentação deficiente deve ser rejeitada.
(...)
8. Recurso conhecido e desprovido.
(Acórdão 1397356, 07086040220218070001, Relator: SANDRA REVES, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 9/2/2022, publicado no DJE: 16/2/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Portanto, não há que se falar em nulidade da sentença combatida.

Ante o exposto, **REJEITO** a preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

1.4. ALTERAÇÃO DO PEDIDO E DA CAUSA DE PEDIR

A apelante alega, ainda, nulidade da sentença por alteração indevida do pedido e da causa de pedir sem a sua anuência.

Sem razão.

O art. 329 do CPC estipula:

> *Art. 329. O autor poderá:*
> *I - até a citação, aditar ou alterar o pedido ou a causa de pedir, independentemente de consentimento do réu;*
> *II - até o saneamento do processo, aditar ou alterar o pedido e a causa de pedir, com consentimento do réu, assegurado o contraditório mediante a possibilidade de manifestação deste no prazo mínimo de 15 (quinze) dias, facultado o requerimento de prova suplementar.*

No caso, a suposta alteração indevida do pedido e da causa de pedir seria a apresentação de declaração do condomínio apelado, no ID 67706427 e 67706429, de que o Sr. Ibaneis Rocha Barros não consta como proprietário, morador ou procurador de qualquer unidade no condomínio.

Contudo, no referido documento o autor não requereu a alteração do pedido nem da causa de pedir, mas apenas juntou declaração de fato, com o caráter de prova, e não de manifestação processual com caráter postulatório. Além disso, o documento meramente corrobora a declaração juntada pelo autor no ID 67703755, pág. 22, e o apelante teve a devida oportunidade de exercer o contraditório.

Além disso, o fato de o referido indivíduo ser ou não proprietário de uma unidade no condomínio não constitui, nem em tese, a causa de pedir próxima ou remota do feito, cuja causa de pedir é a nulidade do contrato de compra e venda em decorrência da falsificação da ata de assembleia do condomínio que autorizou a venda.

Deste modo, **REJEITO** a preliminar de nulidade.

2. MÉRITO

No mérito, trata-se de ação declaratória de nulidade de contrato de compra e venda celebrado entre o condomínio autor, então representado pelo ex-síndico cujo espólio figura no polo passivo, e a empresa ré, referente a uma gleba de terra de propriedade do condomínio.

O condomínio autor, ora apelado, alega que a assembleia do condomínio que autorizou a alienação do terreno foi fraudulenta, mediante a falsificação de diversas assinaturas na ata da assembleia e, que o síndico teria agido em conluio com a empresa compradora.

Foi realizado nos autos laudo pericial documentoscópico (ID 67706637), que concluiu pela falsidade das assinaturas, e a conclusão pericial foi acolhido pela sentença, que declarou a nulidade da assembleia realizada e, consequentemente, do contrato de compra e venda, em ponto que não foi impugnado pela empresa apelante.

Cito o trecho pertinente da sentença:

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;

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 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.

Assim, o negócio jurídico é eivado de nulidade, em decorrência da fraude, conforme o art. 166, VI do CPC:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:
(...)
VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. AGRAVO RETIDO: JUNTADA DE DECLARAÇÃO POR OCASIÃO DA REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA DE INSTRUÇAO E JULGAMENTO. POSSIBILIDADE DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE CONTRÁRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. APELAÇÃO CÍVEL: PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO. REJEIÇÃO. MÉRITO. ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONDOMÍNIO PRIVÊ DO LAGO NORTE I – ETAPA 3. RELATÓRIO DA SENTENÇA. OMISSÃO A RESPEITO DE MATÉRIAS DISCUTIDAS PELAS PARTES. INEXISTÊNCIA. EQUÍVOCO QUANTO AO NÚMERO DE LOTES INTEGRANTES DO CONDOMÍNIO. INOCORRÊNCIA. APROVAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. FALSIDADE DE ASSINATURA DE CONDÔMINO. PERÍCIA GRAFOTÉCNICA. LISTA DE PRESENÇA DE MORADORES. INDÍCIOS DE FRAUDE. NULIDADE DA ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL, DA ATA E DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. NULIDADE CONFIGURADA.
1. Não caracteriza cerceamento de defesa a juntada de documento por ocasião da realização da audiência de instrução e julgamento, quando assegurado à parte contrária o exercício do contraditório.
2. A ausência de assinatura do advogado na petição recursal constitui irregularidade sanável, devendo ser conhecido o recurso quando atendida a determinação judicial de correção do vício apontado.
3. Verificado que o d. Magistrado sentenciante, ao relatar a controvérsia, fez alusão expressa e adequada aos fundamentos fáticos e de direito invocados pelas partes litigantes, tanto na petição inicial quanto na resposta do réu, não há como ser reconhecida a afronta às disposições constantes do artigo 458, inciso I, do CPC.

4. De acordo com o artigo 1.333 da Lei n. 4.591/64 a convenção do condomínio deve ser subscrita por 2/3 (dois terços) de suas frações ideais.
5. Tendo em vista que o número de lotes que integram o condomínio encontra-se indicado expressamente em escritura pública, a apuração do quorum mínimo para a aprovação da convenção condominial deve se basear em tal documento.
6. Havendo a demonstração de que houve mácula na lista de presença da Assembleia Geral Extraordinária que instituiu o condomínio, inclusive com a realização de exame grafotécnico que concluiu pela existência de falsidade de uma das assinaturas apresentadas, deve ser reconhecida a nulidade da assembleia, bem como de sua respectiva ata e da convenção condominial aprovada.
7. Nos termos do artigo 389, inciso I, do CPC, contestada a assinatura constante do documento, compete à parte que o produziu comprovar a sua autenticidade.
8. Agravo Retido conhecido e não provido. Apelação Cível conhecida. Preliminar rejeitada. No mérito, recurso não provido.
(Acórdão 937380, 20100111631074APC, Relator(a): NÍDIA CORRÊA LIMA, 1ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 20/04/2016, publicado no DJe: 03/05/2016.)

Reitere-se que tal ponto central, da falsidade da ata de assinaturas, não foi impugnado pela apelante, que se limitou a fazer alegações pouco conexas a respeito de questões laterais.

A apelante alega vícios na lista de assinaturas e nas assinaturas de participantes da assembleia, e que o apelado juntou documentos falsos ao processo, mas se trata dos próprios documentos e da própria ata cuja veracidade foi impugnada pelo apelado e afastada em juízo.

A apelante alega ainda que a sentença teria se baseado em declaração ideologicamente falsa de pessoa estranha ao processo, cuja assinatura não teria sido periciada. Contudo, a assinatura referida foi submetida a perícia, que concluiu pela sua falsidade, conforme consta do trecho da sentença supratranscrito.

Além disso, a sentença não se baseou na falsidade de uma única assinatura, mas de inúmeras assinaturas de diferentes indivíduos, revelando falsificação grosseira e sistemática do documento com o propósito de alienar fraudulentamente o imóvel sem a anuência dos condôminos.

Assim, tais argumentos são inservíveis para infirmar a conclusão atingida na sentença.

A apelante alega, ainda, que não pode ser responsabilizada pelos vícios na ata de assembleia do condomínio, pois seria terceiro de boa-fé, e teria realizado o negócio com o então síndico, agindo com base na teoria da aparência.

O argumento também não merece acolhida.

A própria apelante admite que o ex-síndico integrou o seu quadro societário e que atuou em conjunto com este para viabilizar empreendimentos na área (ID 67706695, pág. 18):

> *Em relação à admissão de Francisco de Souza nos quadros societários da RMD, tal inclusão ocorreu em 21 de julho de 2006, data registrada em documentos societários (fls. 1462/1465), o que destoa da data apontada na sentença. Francisco foi admitido na sociedade da RMD como medida estratégica para assegurar a resolução de litígios administrativos envolvendo multas ambientais impostas ao condomínio autor pelo IBAMA, situação documentada nas fls. 1435. Essa estratégia foi adotada visando a suspensão das sanções e a pacificação da relação entre o condomínio e as autoridades ambientais, essencial para a viabilização dos empreendimentos na área.*
> *A presença de Francisco no quadro societário da RMD perdurou até 06 de maio de 2010, data em que, após a resolução completa do litígio ambiental junto ao IBAMA, sua saída foi formalizada. Durante o período de sua participação societária, a RMD atuou em conformidade com as exigências ambientais, na expectativa de que a inclusão de Francisco, traria segurança jurídica e operacional para o condomínio. Nota-se, assim, que a sentença desconsiderou elementos probatórios que demonstram claramente a data exata de ingresso e saída de Francisco na sociedade, além do propósito estritamente funcional de sua inclusão na empresa.*

O argumento não justifica a suposta boa-fé da empresa mas, ao contrário, infirma-a. O fato de o síndico ter sido admitido no quadro societário da empresa com a finalidade expressa de viabilizar a aprovação de empreendimentos na área alienada demonstra que o síndico não era parte desinteressada na alienação, nem a empresa atuou como terceiro, mas, na verdade, ambas as partes agiram em conjunto, com o objetivo de auferir proveito econômico.

Também não há qualquer explicação da forma como a inclusão do síndico no quadro societário viabilizaria a resolução dos litígios ambientais referentes à área, ou traria *"segurança jurídica e operacional",* uma vez que não há qualquer prova nos autos de que este tenha tido formação ou atuação profissional na área jurídica ou ambiental, e ainda que tivesse, não se tratou de mera contratação de serviços, mas de inclusão no quadro societário, passando a ter interesse acionário direto nos lucros da sociedade.

Ademais, diferentemente do que alega a apelante, a alteração contratual juntada no ID 67703754, pág. 61-63 demonstra que a inclusão do síndico em seu quadro societário se deu em 24/10/2005, portanto, antes da data da lavratura da segunda escritura pública de compra e venda do imóvel, em 5/12/2005, em que se pactuou a venda do imóvel por R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ID 67703754, pág. 30-32), apesar de já ter sido lavrada outra escritura anteriormente.

É manifesto o conflito de interesses e o conluio entre as partes, uma vez que o Sr. Francisco de Souza era simultaneamente o suposto síndico do alienante, por meio de assembleia condominial fraudada, e sócio da adquirente, tendo manifesto interesse econômico na realização do negócio.

Deste modo, é totalmente desprovida de fundamento a alegação de que a empresa apelante agiu como terceiro de boa-fé. Ao contrário, a sua má-fé restou plenamente comprovada a partir da análise das provas constantes dos autos.

Subsidiariamente, a apelante requer que seja determinada a devolução do preço pago ao condomínio, para restituir as partes ao *status quo ante*.

Contudo, a apelante não comprovou sequer que houve o efetivo pagamento do preço ao condomínio.

Conforme ressaltado na sentença, em outro ponto de fato que não foi impugnado ou sequer mencionado pela apelante, o síndico assinou recibos de valores atinentes à alienação do terreno datados de antes da data da assembleia que o elegeu como síndico e autorizou a realização do negócio jurídico, conforme os recibos juntados no ID 55449387. Cito os trechos:

> *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;*
>
> *(...)*

> *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.*

Assim, é manifesto o caráter fraudulento dos recibos assinados, pois datados de quando o subscritor não era, sequer em aparência, o síndico do condomínio apelado. Também não se podem considerar válidos os recibos posteriores, ante a nulidade da eleição do síndico e o comprovado conluio entre este e o devedor, nem a quitação constante da escritura, igualmente nula.

Observe-se, ainda, que a empresa ora apelante foi expressamente intimada (ID 67707154 dos autos nº 0710628-92.2020.8.07.0015) para apresentar documentos comprobatórios do pagamento do preço, por meio de extratos bancários ou comprovantes de pagamento, mas não o fez (ID 67707159 dos mesmos autos).

Assim, inexiste qualquer prova minimamente válida de que o preço foi realmente pago, ou de que, se foi pago, o valor foi realmente revertido em proveito do condomínio, e não do ex-síndico, que agia em nome do credor, com base em eleição fraudulenta, enquanto mantinha posição de sócio na empresa devedora.

Em conclusão, não há que se falar em restituição de quantias que o apelante sequer comprovou que pagou.

3. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

O condomínio apelado requer, ainda, a condenação do apelante por litigância de má-fé, por ter se referido ao magistrado de primeiro grau com expressões desrespeitosas.

O art. 80 do CPC dispõe:

> *Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:*
> ***I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;***
> *II - alterar a verdade dos fatos;*
> ***III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;***
> *IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;*

> ***V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;***
> *VI - provocar incidente manifestamente infundado;*
> *VII - interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório.*
> (Destaquei.)

No caso, o apelante incorreu não apenas na conduta prevista no art. 80, V do CPC, ao se referir ao magistrado de primeiro grau com expressões desrespeitosas (*"míope"*, ID 67706695, pág. 13 e *"superficial"*, mesmo ID, pág. 19), como também nas condutas previstas nos incisos I e III, pois tentou se valer do processo para obter a validação de ato fraudulento, alegando se tratar de terceiro de boa-fé, apesar de ter tido o síndico como sócio, fazendo alegação quanto à data do ingresso deste na sociedade que contraria o seu próprio contrato social, conforme anteriormente exposto.

Assim, cabível a aplicação de multa por litigância de má-fé.

Ante o exposto, **ACOLHO** a preliminar de falta de capacidade postulatória e **NÃO CONHEÇO** dos recursos interpostos nos processos nº 0710628-92.2020.8.07.0015, 0726213-95.2021.8.07.0001.

REJEITO as preliminares de deserção e violação do princípio da dialeticidade e **CONHEÇO** do recurso interposto no processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001. **REJEITO** as preliminares de ausência de fundamentação e de nulidade da sentença por aditamento indevido do pedido e da causa de pedir. No mérito, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo incólume a sentença recorrida.

CONDENO a apelante RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA ao pagamento de multa por litigância de má-fé, com base no art. 80, I, III e V do CPC, que fixo em 5% (cinco por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 81, caput do CPC.

Em observância ao art. 85, § 11 do Código de Processo Civil, levando em conta a complexidade e duração dos feitos, majoro os honorários advocatícios em cada um dos processos para 20% (vinte por cento) do respectivo valor atualizado da causa.

É como voto.

A Senhora Desembargadora DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - 1º Vogal
Com o relator
O Senhor Desembargador CARLOS PIRES SOARES NETO - 2º Vogal
Com o relator

DECISÃO

NÃO CONHECER DOS RECURSOS INTERPOSTOS NOS PROCESSOS PJE nº 0710628-92.2020.8.07.0015 E 0726213-95.2021.8.07.0001. REJEITAR PRELIMINARES E CONHECER DO

RECURSO INTERPOSTO NO PROCESSO PJE nº 0033485-60.2016.8.07.0001. REJEITAR AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, NEGAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME.

APC 0033485-60.2016.8.07.0001

Trata-se de Ação Declaratória de Nulidade ajuizada por **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA** em face de **RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA e ESPÓLIO DE FRANCISCO DE SOUZA** objetivando a declaração de nulidade de contrato de compra e venda de imóvel e o cancelamento do respectivo registro na matrícula do bem no Cartório de Registro de Imóveis.

Adoto, como parte deste, o relatório lançado pelo Juízo de origem na sentença de ID 67706676:

> *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.

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 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 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 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 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.

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.

O Juízo da Décima Segunda Vara Cível de Brasília julgou procedentes os pedidos, em julgamento conjunto com os Processos nº 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0726213-95.2021.8.07.0001, nos seguintes termos:

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.

Os Embargos de Declaração opostos pela ré RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA foram rejeitados pela sentença de ID 67706691.

A ré RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA interpôs Apelação no ID 67706695.

Suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação, alegando que o Juízo *a quo* não fundamentou adequadamente a sentença e que esta está dissociada das provas e fundamentos jurídicos dos autos.

Suscita, ainda, preliminar de nulidade da sentença por alteração do pedido e da causa de pedir sem anuência do réu, em razão de declaração da parte autora de que o Sr. Ibaneis Rocha Barros não era proprietário, morador ou procurador de nenhum lote do condomínio.

No mérito, alega que a sentença teria se baseado em declaração ideologicamente falsa de pessoa estranha ao processo, cuja assinatura não foi periciada.

Assevera que a lista de presentes na Assembleia que autorizou a venda do imóvel foi registrada com rasuras nas numerações das páginas e que a lista de condôminos assinantes dessa lista não possui vinculação material com o documento principal.

Afirma que o autor juntou aos autos documentos comprovadamente falsos, em razão da existência de declaração do cartório de notas atestando a inexistência de cartão de assinaturas dos assinantes.

Defende que cabia ao condomínio zelar pela correta identificação dos participantes da assembleia, mas não o fez, e afirma que foram praticados atos ilícitos pelo condomínio e pelo ex-síndico, não podendo a ré ser prejudicada por estes.

Alega se tratar de terceiro de boa-fé, que foi privado inclusive de reaver o valor pago ao condomínio.

Afirma que a inclusão do ex-síndico do condomínio em seus quadros societários ocorreu em 21/7/2006 e que se tratou de "*medida estratégica para assegurar a resolução de litígios administrativos envolvendo multas ambientais impostas ao condomínio autor pelo IBAMA*",

"visando a suspensão das sanções e a pacificação da relação entre o condomínio e as autoridades ambientais, essencial para a viabilização dos empreendimentos na área" e que este se retirou do quadro societário da empresa em 6/5/2010.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para cassar a sentença ou, subsidiariamente, para reformá-la a fim de que sejam julgados improcedentes os pedidos iniciais ou, ainda, para que seja determinado a restituição do valor pago à parte autora.

A apelante recolheu custas de primeira instância em vez do preparo, conforme ID 67706698.

Contrarrazões no ID 67706701 pugnando pelo não conhecimento do recurso por deserção e violação do princípio da dialeticidade e, no mérito, pelo não provimento do recurso e pela condenação da apelante por litigância de má-fé.

O despacho de ID 67945868 determinou à apelante o recolhimento do preparo em dobro, sob pena de deserção.

Preparo em dobro recolhido no ID 68722259.

Intimada a se manifestar sobre as preliminares suscitadas em contrarrazões, a apelante se manifestou no ID 69891593 pela rejeição das preliminares e não configuração da litigância de má-fé.

APC 0710628-92.2020.8.07.0015

Trata-se de Ação Declaratória c/c Indenizatória ajuizada por **CAPYTAL IMOVEIS EMPREENDIMENTOS LDTA – M**E em face de **RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA e CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL** objetivando a declaração de nulidade do contrato de compra e venda de imóvel entre o 1º e o 2º réu, a declaração de validade do negócio jurídico celebrado entre o 2º réu e a autora, e a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Adoto, como parte deste, o relatório lançado pelo Juízo de origem na sentença de ID 67707175:

> *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 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.

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). 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.

O Juízo da Décima Segunda Vara Cível de Brasília extinguiu parcialmente o processo sem resolução do mérito, decretou a prescrição parcial e julgou improcedentes os demais pedidos, em julgamento conjunto com os Processos nº 0033485-60.2016.8.07.0001 e 0726213-95.2021.8.07.0001, nos seguintes termos:

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;
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.

Os Embargos de Declaração opostos pela autora foram rejeitados pela sentença de ID 67707184.

A autora interpôs Apelação no ID 67707186.

Alega, em síntese, que não houve violação do estatuto do condomínio, mas do estatuto da associação de moradores, que é pessoa jurídica distinta, que deve ser reconhecida a sua boa-fé enquanto terceiro adquirente com base na teoria da aparência, e defende que não houve venda *a non domino* e que o condomínio não pode se beneficiar da sua própria torpeza.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar em parte a sentença a fim de que seja declarada a validade do contrato de compra e venda celebrado com o condomínio réu.

Preparo recolhido no ID 67707187 e 67707188.

Contrarrazões do réu CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA no ID 67707194, suscitando preliminares de não conhecimento do recurso por ausência de capacidade postulatória do advogado subscritor e por violação do princípio da dialeticidade e, no mérito, pugnando pelo não provimento do recurso.

Os demais réus não apresentaram contrarrazões, apesar de regularmente intimados, conforme a certidão de ID 67707195.

O despacho de ID 67945365 determinou a intimação do advogado subscritor do recurso para comprovar a comunicação da renúncia do mandato, o que foi atendido na manifestação de ID 68049210.

Em seguida, o despacho de ID 68087577 determinou a intimação pessoal da apelante para regularizar a sua representação processual, e esta apresentou a procuração de ID 68996781.

Intimada a se manifestar sobre as preliminares suscitadas em contrarrazões, a apelante se manifestou no ID 69693774 pela rejeição das preliminares.

Trata-se de Oposição ajuizada por **CELIO ALBUQUERQUE COSTA** em face de **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA e RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA** objetivando a declaração de nulidade do contrato de compra e venda de imóvel entre o 1º e o 2º réus e a declaração de existência e validade do negócio jurídico celebrado entre o 1º réu e o autor.

Adoto, como parte deste, o relatório lançado pelo Juízo de origem na sentença de ID 67327833:

> *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.

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 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.

O Juízo da Décima Segunda Vara Cível de Brasília extinguiu parcialmente o processo sem resolução do mérito e julgou improcedentes os demais pedidos, em julgamento conjunto com os Processos nº 0033485-60.2016.8.07.0001 e 0710628-92.2020.8.07.0015, nos seguintes termos:

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

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.

Os Embargos de Declaração opostos pelo opoente foram rejeitados pela sentença de ID 67327844.

O opoente interpôs Apelação no ID 67327846.

Suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação, no que se refere ao princípio de vedação do benefício com a própria torpeza.

Alega, em síntese, que não houve violação do estatuto do condomínio, mas do estatuto da associação de moradores, que é pessoa jurídica distinta, que deve ser reconhecida a sua boa-fé enquanto terceiro adquirente com base na teoria da aparência, e defende que não houve venda *a non domino* e que o condomínio não pode se beneficiar da sua própria torpeza.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para cassar a sentença e determinar o retorno dos autos ao Juízo de origem ou, subsidiariamente, para reformar em parte a sentença a fim de que sejam julgados procedentes os pedidos da oposição.

Preparo recolhido no ID 67327847 e 67327848.

Contrarrazões do réu CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA no ID 67327854, suscitando preliminares de não conhecimento do recurso por ausência de capacidade postulatória do advogado subscritor e por violação do princípio da dialeticidade e, no mérito, pugnando pelo não provimento do recurso.

O corréu não apresentou contrarrazões, apesar de regularmente intimado, conforme a certidão de ID 67327855.

O despacho de ID 67945366 determinou a intimação do advogado subscritor do recurso para comprovar a comunicação da renúncia do mandato, o que foi atendido na manifestação de ID 68046502.

Em seguida, o despacho de ID 68087579 determinou a intimação pessoal do apelante para regularizar a sua representação processual, e este apresentou a procuração de ID 68996776.

Intimado a se manifestar sobre as preliminares suscitadas em contrarrazões, o apelante se manifestou no ID 69693776 pela rejeição das preliminares.

Ressalto que os recursos se referem a processos conexos, tendo por objeto o mesmo imóvel, que foram reunidos para julgamento conjunto em primeira instância e julgados pela mesma sentença.

Assim, para se evitar decisões conflitantes, determino a reunião dos presentes recursos para julgamento em conjunto.

É o relatório.

O apelado CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, em suas contrarrazões aos recursos interpostos nos autos nº 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0726213-95.2021.8.07.0001, suscita preliminar de não conhecimento do recurso por ausência de capacidade postulatória do advogado subscritor do recurso.

Com razão.

Conforme relatado no despacho (ID 67945365 no 1º processo e ID 67945366 no 2º), no Processo nº 0710628-92.2020.8.07.0015, o autor constituiu como advogado o Dr. Thiago Castro da Silva, e revogou as procurações concedidas anteriormente, em 1º de julho de 2024 (ID 67707172 e 67707173).

Contudo, em 31 de julho de 2024, após a prolação da sentença, foram opostos embargos de declaração em nome do autor pelo seu advogado anterior, o Dr. Juscelio Garcia de Oliveira (ID 67707178).

Em seguida, o Dr. Thiago Castro da Silva comunicou a renúncia ao mandato, *"uma vez que o autor CÉLIO ALBUQUERQUE COSTA continua a ser representado judicialmente pelo advogado Dr. JUSCELIO GARCIA DE OLIVEIRA"* (ID 67707179).

Os embargos de declaração foram subsequentemente julgados, e a presente apelação foi então interposta pelo Dr. Juscelio Garcia de Oliveira (ID 67707186).

O mesmo ocorreu no Processo nº 0726213-95.2021.8.07.0001, em relação aos mesmos causídicos e ao opoente CELIO ALBUQUERQUE COSTA: constituição do novo advogado e revogação dos mandatos anteriores no ID 67327830 e 67327831, oposição de embargos de declaração pelo advogado anterior no ID 67327836, renúncia ao mandato pelo novo advogado no ID 67327840, e interposição da apelação pelo advogado anterior no ID 67327846.

A parte subsequentemente regularizou a sua representação processual, mas tal regularização não tem efeito retroativo, uma vez que o recurso foi interposto por advogado desprovido de poderes para representar a parte, em face da prévia revogação da procuração.

Deve ser observado o princípio do *tempus regit actum*, sendo o qual os atos processuais são regidos segundo o momento em que ocorreram. Quando o prazo recursal estava em curso, a parte era representada por advogado distinto, o qual foi regularmente intimado e não interpôs o recurso dentro do prazo previsto.

Em vez disso, o recurso foi interposto por advogado que não representava a parte, já que os seus poderes haviam sido expressamente revogados pelo mandante. Consequentemente, tal recurso não aproveita à parte.

Ressalte-se que o art. 104 do CPC – que permite a postulação em juízo sem procuração *"para evitar preclusão, decadência ou prescrição, ou para praticar ato considerado*

urgente" – não é aplicável no caso em análise, pois a parte tinha outro advogado regularmente constituído nos autos, não havendo qualquer óbice à prática dos atos processuais cabíveis por parte deste.

Assim, necessário reconhecer que o recurso não pode ser conhecido, pois interposto por aquele que não tinha poderes para representar a parte. Na verdade, ocorreu a preclusão do direito de recorrer, ante o escoamento do prazo legal sem interposição de recurso pelo representante da parte.

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** das apelações interpostas nos processos nº 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0726213-95.2021.8.07.0001.

APC 0033485-60.2016.8.07.0001

1. PRELIMINARES

1.1. DESERÇÃO

O apelado CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA suscita, em suas contrarrazões, preliminar de não conhecimento do recurso por deserção, em face do não recolhimento do preparo.

O art. 1.007, *caput* e § 4º, do CPC prevê:

> *Art. 1.007. No ato de interposição do recurso, o recorrente comprovará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção.*
> *(...)*
> *§ 4º O recorrente que não comprovar, no ato de interposição do recurso, o recolhimento do preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, será intimado, na pessoa de seu advogado, para realizar o recolhimento em dobro, sob pena de deserção.*

No caso, após ser intimado, o apelante recolheu o preparo em dobro, conforme ID 68722259.

Assim, restou sanado o vício.

Desta forma, **REJEITO** a preliminar de deserção.

1.2. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE

O apelado CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA suscita, em suas contrarrazões, preliminar de não observância do princípio da dialeticidade no recurso, alegando que a apelante não impugnou especificamente os fundamentos da sentença.

Sem razão.

Segundo o princípio da dialeticidade, contido no artigo 1.010 do Código de Processo Civil, cumpre ao recorrente trazer as razões do seu inconformismo, confrontando especificamente os argumentos da decisão impugnada. Nesses termos, o art. 932, III do Código de Processo Civil determina o não conhecimento do recurso que não impugnar especificamente os fundamentos da decisão recorrida.

Na hipótese dos autos, observa-se que as razões apresentadas guardam correlação lógica com o fundamento principal da sentença, ainda que de modo parcial. A negativa de conhecimento do recurso por ausência de fundamentação específica se dá quando as razões de apelo se mostram completamente dissociadas da matéria tratada na sentença, não sendo este o caso dos autos, em que há correlação lógica entre os argumentos apresentados pela apelante e a decisão recorrida.

Ressalte-se, contudo, que quanto aos pontos não impugnados, a sentença permanece hígida.

Nesse sentido já decidiu este Tribunal:

> *APELAÇÃO CÍVEL. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. OFENSA. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. INSCRIÇÃO INDEVIDA. CADASTROS DE INADIMPLENTES. DANO MORAL. RECONHECIMENTO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. CRITÉRIOS PARA A FIXAÇÃO. QUANTUM RAZOÁVEL. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. MÁ-FÉ. AUSÊNCIA.*
>
> ***O recurso que traz os fundamentos pelos quais entende que o pronunciamento judicial deve ser reformado não viola o princípio da dialeticidade recursal, havendo pretensão específica de reforma da decisão****.*
>
> *(...)*
>
> (Acórdão 1405538, 07396322220208070001, Relator: ESDRAS NEVES, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 23/2/2022, publicado no DJE: 16/3/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (destaquei)

> *APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRELIMINARES. AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. INOCORRÊNCIA. REJEIÇÃO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. EXECUTADA. NÃO CONFIGURAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CAUSALIDADE. EXCEÇÃO. RESISTÊNCIA APÓS CONHECIMENTO DA VENDA. INÉRCIA DA EMBARGANTE. TRANSFERÊNCIA DO VEÍCULO. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA. NATUREZA DECLARATÓRIA. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. POSSIBILIDADE.*
>
> *1.* ***O recurso questiona a matéria fática e demonstra adequadamente os motivos pelos quais a sentença deve ser reformada. Assim, presente impugnação, ainda que concisa, afasta-se a alegada afronta ao princípio da dialeticidade ante o preenchimento dos requisitos contidos no art. 1.010, II e III do CPC/2015. Precedentes deste Tribunal. Preliminar rejeitada.***

> *(...)*
>
> *9. Preliminares rejeitadas. No mérito, recurso conhecido e parcialmente provido.*
>
> (Acórdão 1405164, 07068498020218070020, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 3/3/2022, publicado no DJE: 16/3/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (destaquei)

Assim, **REJEITO** a preliminar de ausência de impugnação específica.

Desta forma, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto no processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001.

1.3. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO

A apelante suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

A apelante suscita preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

Razão não lhe assiste.

As alegações da apelante, de que a sentença não teria analisado devidamente as provas dos autos e não teria se atentado às peculiaridades do caso, se referem, na verdade, ao mérito da causa, e não a suposto defeito de fundamentação da sentença.

O fato de o juiz ter adotado interpretação dos fatos e do direito diversa daquela defendida pela parte não configura defeito na fundamentação da sentença, mas significa apenas que a parte foi vencida no mérito.

Na verdade, a sentença recorrida foi fartamente fundamentada nas provas e fundamentos jurídicos constantes dos autos, analisando detalhadamente as provas constantes dos autos e as alegações de cada uma das partes, sendo inteiramente descabido se falar em qualquer déficit de fundamentação nesta.

Sendo assim, a sentença atende ao padrão decisório exigido pelo art. 489 do Código de Processo Civil. Diz a norma mencionada:

> *Art. 489. (...)*
> *§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:*
> *I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida;*

II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso; III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;
IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;
V - se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;
VI - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.

Neste sentido é a jurisprudência deste TJDFT:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRELIMINARES. NULIDADE DE SENTENÇA. REJEIÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ACOLHIMENTO. CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL IRREGULAR. TERCEIRO. AQUISIÇÃO DE BOA-FÉ. NÃO COMPROVAÇÃO. SÚMULA 375 do STJ. INAPLICABILIDADE. FRAUDE À EXECUÇÃO. CONFIGURAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. APRECIAÇÃO EQUITATIVA. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.
1 - Não se configura fundamentação deficiente ou ausência de fundamentação quando se verifica que o Juiz a quo lançou considerações suficientes para a conclusão alcançada em sentença, com plena obediência ao princípio constitucional da obrigatoriedade de fundamentação das decisões judiciais, como estabelecido nos artigos 93, IX, da Constituição Federal, e 489 do Código de processo Civil.
(...) Preliminar de nulidade de sentença rejeitada. Preliminar de ilegitimidade passiva ad causam acolhida. Apelação Cível do ESPÓLIO DE EDSONINA FILHO CORREIA AMARAL parcialmente provida. Apelação Cível da Embargante desprovida.
(Acórdão 1408539, 07092844320198070005, Relator: ANGELO PASSARELI, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 23/3/2022, publicado no DJE: 29/3/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

APELAÇÃO. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRELIMINARES DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA E AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REJEIÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. IMÓVEL OCUPADO PELA FILHA DO SÓCIO DA PESSOA JURÍDICA EXECUTADA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. REQUISITOS PREVISTOS NOS ARTS. 1º E 5º DA LEI N. 8.009/90 NÃO PREENCHIDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.
(...)
2. A sentença traz expressa e adequada fundamentação sobre a matéria discutida nos autos, analisando as peculiaridades do caso, em observância ao art. 489, §§ 1º e 2º, do CPC. O não acolhimento dos argumentos apresentados pela embargante/apelante não representa deficiência de fundamentação, sobretudo diante da clara indicação dos motivos que embasaram a decisão. Logo, a preliminar de nulidade por fundamentação deficiente deve ser rejeitada.
(...)

> *8. Recurso conhecido e desprovido.*
> (Acórdão 1397356, 07086040220218070001, Relator: SANDRA REVES, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 9/2/2022, publicado no DJE: 16/2/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Portanto, não há que se falar em nulidade da sentença combatida.

Ante o exposto, **REJEITO** a preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

1.4. ALTERAÇÃO DO PEDIDO E DA CAUSA DE PEDIR

A apelante alega, ainda, nulidade da sentença por alteração indevida do pedido e da causa de pedir sem a sua anuência.

Sem razão.

O art. 329 do CPC estipula:

> *Art. 329. O autor poderá:*
> *I - até a citação, aditar ou alterar o pedido ou a causa de pedir, independentemente de consentimento do réu;*
> *II - até o saneamento do processo, aditar ou alterar o pedido e a causa de pedir, com consentimento do réu, assegurado o contraditório mediante a possibilidade de manifestação deste no prazo mínimo de 15 (quinze) dias, facultado o requerimento de prova suplementar.*

No caso, a suposta alteração indevida do pedido e da causa de pedir seria a apresentação de declaração do condomínio apelado, no ID 67706427 e 67706429, de que o Sr. Ibaneis Rocha Barros não consta como proprietário, morador ou procurador de qualquer unidade no condomínio.

Contudo, no referido documento o autor não requereu a alteração do pedido nem da causa de pedir, mas apenas juntou declaração de fato, com o caráter de prova, e não de manifestação processual com caráter postulatório. Além disso, o documento meramente corrobora a declaração juntada pelo autor no ID 67703755, pág. 22, e o apelante teve a devida oportunidade de exercer o contraditório.

Além disso, o fato de o referido indivíduo ser ou não proprietário de uma unidade no condomínio não constitui, nem em tese, a causa de pedir próxima ou remota do feito, cuja causa de pedir é a nulidade do contrato de compra e venda em decorrência da falsificação da ata de assembleia do condomínio que autorizou a venda.

Deste modo, **REJEITO** a preliminar de nulidade.

2. MÉRITO

No mérito, trata-se de ação declaratória de nulidade de contrato de compra e venda celebrado entre o condomínio autor, então representado pelo ex-síndico cujo espólio figura no polo passivo, e a empresa ré, referente a uma gleba de terra de propriedade do condomínio.

O condomínio autor, ora apelado, alega que a assembleia do condomínio que autorizou a alienação do terreno foi fraudulenta, mediante a falsificação de diversas assinaturas na ata da assembleia e, que o síndico teria agido em conluio com a empresa compradora.

Foi realizado nos autos laudo pericial documentoscópico (ID 67706637), que concluiu pela falsidade das assinaturas, e a conclusão pericial foi acolhido pela sentença, que declarou a nulidade da assembleia realizada e, consequentemente, do contrato de compra e venda, em ponto que não foi impugnado pela empresa apelante.

Cito o trecho pertinente da sentença:

> *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;

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 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.

Assim, o negócio jurídico é eivado de nulidade, em decorrência da fraude, conforme o art. 166, VI do CPC:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:
(...)
VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. AGRAVO RETIDO: JUNTADA DE DECLARAÇÃO POR OCASIÃO DA REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA DE INSTRUÇAO E JULGAMENTO. POSSIBILIDADE DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE CONTRÁRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. APELAÇÃO CÍVEL: PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO. REJEIÇÃO. MÉRITO.

ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONDOMÍNIO PRIVÊ DO LAGO NORTE I – ETAPA 3. RELATÓRIO DA SENTENÇA. OMISSÃO A RESPEITO DE MATÉRIAS DISCUTIDAS PELAS PARTES. INEXISTÊNCIA. EQUÍVOCO QUANTO AO NÚMERO DE LOTES INTEGRANTES DO CONDOMÍNIO. INOCORRÊNCIA. APROVAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. FALSIDADE DE ASSINATURA DE CONDÔMINO. PERÍCIA GRAFOTÉCNICA. LISTA DE PRESENÇA DE MORADORES. INDÍCIOS DE FRAUDE. NULIDADE DA ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL, DA ATA E DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. NULIDADE CONFIGURADA.

1. Não caracteriza cerceamento de defesa a juntada de documento por ocasião da realização da audiência de instrução e julgamento, quando assegurado à parte contrária o exercício do contraditório.

2. A ausência de assinatura do advogado na petição recursal constitui irregularidade sanável, devendo ser conhecido o recurso quando atendida a determinação judicial de correção do vício apontado.

3. Verificado que o d. Magistrado sentenciante, ao relatar a controvérsia, fez alusão expressa e adequada aos fundamentos fáticos e de direito invocados pelas partes litigantes, tanto na petição inicial quanto na resposta do réu, não há como ser reconhecida a afronta às disposições constantes do artigo 458, inciso I, do CPC.

4. De acordo com o artigo 1.333 da Lei n. 4.591/64 a convenção do condomínio deve ser subscrita por 2/3 (dois terços) de suas frações ideais.

5. Tendo em vista que o número de lotes que integram o condomínio encontra-se indicado expressamente em escritura pública, a apuração do quorum mínimo para a aprovação da convenção condominial deve se basear em tal documento.

6. Havendo a demonstração de que houve mácula na lista de presença da Assembleia Geral Extraordinária que instituiu o condomínio, inclusive com a realização de exame grafotécnico que concluiu pela existência de falsidade de uma das assinaturas apresentadas, deve ser reconhecida a nulidade da assembleia, bem como de sua respectiva ata e da convenção condominial aprovada.

7. Nos termos do artigo 389, inciso I, do CPC, contestada a assinatura constante do documento, compete à parte que o produziu comprovar a sua autenticidade.

8. Agravo Retido conhecido e não provido. Apelação Cível conhecida. Preliminar rejeitada. No mérito, recurso não provido.

(Acórdão 937380, 20100111631074APC, Relator(a): NÍDIA CORRÊA LIMA, 1ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 20/04/2016, publicado no DJe: 03/05/2016.)

Reitere-se que tal ponto central, da falsidade da ata de assinaturas, não foi impugnado pela apelante, que se limitou a fazer alegações pouco conexas a respeito de questões laterais.

A apelante alega vícios na lista de assinaturas e nas assinaturas de participantes da assembleia, e que o apelado juntou documentos falsos ao processo, mas se trata dos próprios documentos e da própria ata cuja veracidade foi impugnada pelo apelado e afastada em juízo.

A apelante alega ainda que a sentença teria se baseado em declaração ideologicamente falsa de pessoa estranha ao processo, cuja assinatura não teria sido periciada.

Contudo, a assinatura referida foi submetida a perícia, que concluiu pela sua falsidade, conforme consta do trecho da sentença supratranscrito.

Além disso, a sentença não se baseou na falsidade de uma única assinatura, mas de inúmeras assinaturas de diferentes indivíduos, revelando falsificação grosseira e sistemática do documento com o propósito de alienar fraudulentamente o imóvel sem a anuência dos condôminos.

Assim, tais argumentos são inservíveis para infirmar a conclusão atingida na sentença.

A apelante alega, ainda, que não pode ser responsabilizada pelos vícios na ata de assembleia do condomínio, pois seria terceiro de boa-fé, e teria realizado o negócio com o então síndico, agindo com base na teoria da aparência.

O argumento também não merece acolhida.

A própria apelante admite que o ex-síndico integrou o seu quadro societário e que atuou em conjunto com este para viabilizar empreendimentos na área (ID 67706695, pág. 18):

> *Em relação à admissão de Francisco de Souza nos quadros societários da RMD, tal inclusão ocorreu em 21 de julho de 2006, data registrada em documentos societários (fls. 1462/1465), o que destoa da data apontada na sentença. Francisco foi admitido na sociedade da RMD como medida estratégica para assegurar a resolução de litígios administrativos envolvendo multas ambientais impostas ao condomínio autor pelo IBAMA, situação documentada nas fls. 1435. Essa estratégia foi adotada visando a suspensão das sanções e a pacificação da relação entre o condomínio e as autoridades ambientais, essencial para a viabilização dos empreendimentos na área.*
> *A presença de Francisco no quadro societário da RMD perdurou até 06 de maio de 2010, data em que, após a resolução completa do litígio ambiental junto ao IBAMA, sua saída foi formalizada. Durante o período de sua participação societária, a RMD atuou em conformidade com as exigências ambientais, na expectativa de que a inclusão de Francisco, traria segurança jurídica e operacional para o condomínio. Nota-se, assim, que a sentença desconsiderou elementos probatórios que demonstram claramente a data exata de ingresso e saída de Francisco na sociedade, além do propósito estritamente funcional de sua inclusão na empresa.*

O argumento não justifica a suposta boa-fé da empresa mas, ao contrário, infirma-a. O fato de o síndico ter sido admitido no quadro societário da empresa com a finalidade expressa de viabilizar a aprovação de empreendimentos na área alienada demonstra que o síndico não era parte desinteressada na alienação, nem a empresa atuou como terceiro, mas, na verdade, ambas as partes agiram em conjunto, com o objetivo de auferir proveito econômico.

Também não há qualquer explicação da forma como a inclusão do síndico no quadro societário viabilizaria a resolução dos litígios ambientais referentes à área, ou traria *"segurança*

jurídica e operacional", uma vez que não há qualquer prova nos autos de que este tenha tido formação ou atuação profissional na área jurídica ou ambiental, e ainda que tivesse, não se tratou de mera contratação de serviços, mas de inclusão no quadro societário, passando a ter interesse acionário direto nos lucros da sociedade.

Ademais, diferentemente do que alega a apelante, a alteração contratual juntada no ID 67703754, pág. 61-63 demonstra que a inclusão do síndico em seu quadro societário se deu em 24/10/2005, portanto, antes da data da lavratura da segunda escritura pública de compra e venda do imóvel, em 5/12/2005, em que se pactuou a venda do imóvel por R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ID 67703754, pág. 30-32), apesar de já ter sido lavrada outra escritura anteriormente.

É manifesto o conflito de interesses e o conluio entre as partes, uma vez que o Sr. Francisco de Souza era simultaneamente o suposto síndico do alienante, por meio de assembleia condominial fraudada, e sócio da adquirente, tendo manifesto interesse econômico na realização do negócio.

Deste modo, é totalmente desprovida de fundamento a alegação de que a empresa apelante agiu como terceiro de boa-fé. Ao contrário, a sua má-fé restou plenamente comprovada a partir da análise das provas constantes dos autos.

Subsidiariamente, a apelante requer que seja determinada a devolução do preço pago ao condomínio, para restituir as partes ao *status quo ante*.

Contudo, a apelante não comprovou sequer que houve o efetivo pagamento do preço ao condomínio.

Conforme ressaltado na sentença, em outro ponto de fato que não foi impugnado ou sequer mencionado pela apelante, o síndico assinou recibos de valores atinentes à alienação do terreno datados de antes da data da assembleia que o elegeu como síndico e autorizou a realização do negócio jurídico, conforme os recibos juntados no ID 55449387. Cito os trechos:

> *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;

(...)

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.

Assim, é manifesto o caráter fraudulento dos recibos assinados, pois datados de quando o subscritor não era, sequer em aparência, o síndico do condomínio apelado. Também não se podem considerar válidos os recibos posteriores, ante a nulidade da eleição do síndico e o comprovado conluio entre este e o devedor, nem a quitação constante da escritura, igualmente nula.

Observe-se, ainda, que a empresa ora apelante foi expressamente intimada (ID 67707154 dos autos nº 0710628-92.2020.8.07.0015) para apresentar documentos comprobatórios do pagamento do preço, por meio de extratos bancários ou comprovantes de pagamento, mas não o fez (ID 67707159 dos mesmos autos).

Assim, inexiste qualquer prova minimamente válida de que o preço foi realmente pago, ou de que, se foi pago, o valor foi realmente revertido em proveito do condomínio, e não do ex-síndico, que agia em nome do credor, com base em eleição fraudulenta, enquanto mantinha posição de sócio na empresa devedora.

Em conclusão, não há que se falar em restituição de quantias que o apelante sequer comprovou que pagou.

3. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

O condomínio apelado requer, ainda, a condenação do apelante por litigância de má-fé, por ter se referido ao magistrado de primeiro grau com expressões desrespeitosas.

O art. 80 do CPC dispõe:

> *Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:*
> ***I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;***
> *II - alterar a verdade dos fatos;*
> ***III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;***
> *IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;*
> ***V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;***
> *VI - provocar incidente manifestamente infundado;*
> *VII - interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório.*
> (Destaquei.)

No caso, o apelante incorreu não apenas na conduta prevista no art. 80, V do CPC, ao se referir ao magistrado de primeiro grau com expressões desrespeitosas (*"míope"*, ID 67706695, pág. 13 e *"superficial"*, mesmo ID, pág. 19), como também nas condutas previstas nos incisos I e III, pois tentou se valer do processo para obter a validação de ato fraudulento, alegando se tratar de terceiro de boa-fé, apesar de ter tido o síndico como sócio, fazendo alegação quanto à data do ingresso deste na sociedade que contraria o seu próprio contrato social, conforme anteriormente exposto.

Assim, cabível a aplicação de multa por litigância de má-fé.

Ante o exposto, **ACOLHO** a preliminar de falta de capacidade postulatória e **NÃO CONHEÇO** dos recursos interpostos nos processos nº 0710628-92.2020.8.07.0015, 0726213-95.2021.8.07.0001.

REJEITO as preliminares de deserção e violação do princípio da dialeticidade e **CONHEÇO** do recurso interposto no processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001. **REJEITO** as preliminares de ausência de fundamentação e de nulidade da sentença por aditamento indevido do pedido e da causa de pedir. No mérito, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo incólume a sentença recorrida.

CONDENO a apelante RMD CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA ao pagamento de multa por litigância de má-fé, com base no art. 80, I, III e V do CPC, que fixo em 5% (cinco por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 81, caput do CPC.

Em observância ao art. 85, § 11 do Código de Processo Civil, levando em conta a complexidade e duração dos feitos, majoro os honorários advocatícios em cada um dos processos para 20% (vinte por cento) do respectivo valor atualizado da causa.

É como voto.

APELAÇÕES CÍVEIS. JULGAMENTO CONJUNTO. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÕES DECLARATÓRIAS DE NULIDADE E OPOSIÇÃO. PRELIMINARES. AUSÊNCIA DE CAPACIDADE POSTULATÓRIA. PROCURAÇÃO REVOGADA. ACOLHIDA. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ADITAMENTO INDEVIDO DA CAUSA DE PEDIR. REJEITADAS. MÉRITO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ATA DE ASSEMBLEIA. FALSIDADE. COMPROVAÇÃO. FRAUDE. NULIDADE. CONFIGURADA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. NÃO CONFIGURADO. PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA. CONFLITO DE INTERESSES. BOA-FÉ AUSENTE. DEVOLUÇÃO DO PREÇO. NÃO CABÍVEL. AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONFIGURADA. RECURSOS DO 2º E 3º PROCESSOS NÃO CONHECIDOS. RECURSO DO 1º PROCESSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações interpostas em face da sentença que, em julgamento conjunto, julgou procedente ação declaratória de nulidade de contrato de compra e venda de gleba pertencente a condomínio edilício e improcedentes ação declaratória de validade e oposição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em saber (i) se é nulo o contrato de compra e venda, (ii) se a empresa adquirente pode ser caracterizada como terceiro de boa-fé, e (iii) se é cabível a restituição do preço em razão da declaração de nulidade do contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O recurso interposto por advogado cujos poderes haviam sido revogados, distinto daquele que representava a parte no momento da fluência do prazo recursal, não pode ser conhecido, ante a sua falta de capacidade postulatória. Preliminar de ausência de capacidade postulatória acolhida.

4. Não resta configurada a deserção se o recorrente, após intimado, recolheu o preparo em dobro na forma do art. 1.007, § 4º do CPC. Preliminar de deserção rejeitada.

5. Não há que se falar em violação do princípio da dialeticidade se as razões do recurso guardam correlação lógica com o fundamento principal da sentença, ainda que de modo parcial. Preliminar de ausência de impugnação específica rejeitada.

6. O fato de a sentença dar aos fatos e aos fundamentos jurídicos interpretação distinta daquela defendida pela parte não caracteriza ausência de fundamentação. Preliminar de ausência de fundamentação rejeitada.

7. A juntada de prova documental com declaração de fato não configura aditamento do pedido ou da causa de pedir. Preliminar de aditamento indevido do pedido e da causa de pedir rejeitada.

8. No caso, constatou-se que a ata de assembleia de condomínio edilício que autorizou a alienação de gleba pertencente ao condomínio foi comprovadamente falsificada, conforme laudo pericial documentoscópico, sendo necessário concluir pela nulidade do contrato de compra e venda do imóvel, em razão da fraude, com base no art. 166, VI do Código Civil.

9. A alegação da empresa adquirente de que se tratava de terceiro de boa-fé não encontra guarida, uma vez que o então síndico do condomínio, eleito por meio da assembleia fraudulenta, integrava o quadro societário da empresa no momento em que lavrada a escritura pública de compra e venda, sendo manifesto o seu conflito de interesses e a atuação em conluio das partes.

10. Incabível a determinação de devolução do preço em razão da declaração de nulidade do negócio jurídico se a adquirente, apesar de intimada para tanto, não apresentou qualquer prova minimamente válida de que o pagamento foi realmente efetuado.

11. Reconhecida a litigância de má-fé em razão do uso de expressões desrespeitosas com o magistrado de primeiro grau e da tentativa de obter a validação de ato fraudulento por meio do processo, inclusive por meio de alegações comprovadamente falsas que contrariam o próprio contrato social da empresa.

IV. DISPOSITIVO

8. Preliminar de ausência de capacidade postulatória acolhida. Recursos nos processos nº 0710628-92.2020.8.07.0015 e 0726213-95.2021.8.07.0001 não conhecidos. Preliminares de deserção e de violação do princípio da dialeticidade rejeitadas. Recurso no processo nº 0033485-60.2016.8.07.0001 conhecido. Preliminares de ausência de fundamentação e de aditamento indevido do pedido e causa de pedir rejeitadas. No mérito, recurso não provido. Sentença mantida.

_____

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 166, VI. CPC, art. 80, I, III e V, 104, 329, 489, § 1º, 932, III, 1.007, *caput* e § 4º, e 1.010.

Jurisprudência relevante citada: Acórdão 1405538 de Relatoria do Des. Esdras Neves da 6ª Turma Cível. Acórdão 1408539 de Relatoria do Des. Angelo Passareli da 5ª Turma Cível. Acórdão 937380 de Relatoria da Desa. Nídia Corrêa Lima da 1ª Turma Cível.