



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009354-27.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum - REGISTROS PÚBLICOS**
Requerente: **Alcides Alonço**
Requerido: **Marcos Roberto Ernandes e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de ação declaratória de anulação de escritura pública de compra e venda ajuizada por Alcides Alonço em face de Marcos Roberto Ernani e Cristina Silveira Franco. Aduz, em síntese, que em 28 de setembro de 1998 vendeu o imóvel financiado junto à Caixa Econômica Federal, com frente para a Rua Francisco Gentil de Guzzi, nº 185, Casa 12, Jardim Santa Felícia, neste município de São Carlos, para o réu Marcos Roberto Ernandi, através de um contrato de compra e venda sem anuência da instituição financeira, cujo pagamento se daria com a entrega de um veículo Ford/Escort, pelo valor de R\$ 4.000,00, mais a quantia de R\$ 1.000,00 e, ainda, 20 parcelas de R\$ 250,00, assumindo o réu o compromisso de continuar pagando as prestações do financiamento até sua quitação. O réu, todavia, apenas repassou-lhe o veículo, deixando de efetuar o pagamento de qualquer quantia em dinheiro, bem como não efetuou o pagamento das prestações do financiamento junto à CEF. Diante da ausência do pagamento do financiamento, o autor passou a pagar as parcelas do financiamento, tendo

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

quitado os impostos, água e esgoto. Sustentou, ainda, que o réu jamais se emitiu na posse do imóvel, nele permanecendo residindo a filha do autor com sua família, tendo decorrido 18 anos sem que o réu exigisse qualquer compensação financeira. Através de um telegrama que lhe foi enviado por Márcio do Carmo, tomou conhecimento de que o réu havia alienado e transferido o imóvel àquele, utilizando-se de uma procuração pública supostamente outorgada pelo autor, em data de 6 de dezembro de 1999 e substabelecida em 3 de fevereiro de 2016 à ré Cristina Silveira Franco. O réu, todavia sustentou que nunca compareceu ao 1º Cartório de Notas desta cidade para assinar o referido documento, não reconhecendo como sua a assinatura constante do instrumento de procuração pública. Requereu que seja declarada por sentença a nulidade da Escritura Pública de compra e venda do imóvel e seu Registro, com a devolução da propriedade ao autor.

O réu Marcos Roberto Ernandes, em contestação de fls. 102/106, requereu a improcedência do pedido, alegando, em síntese: a) que adquiriu o imóvel do autor em 28.09.1998, pelo valor de R\$ 10.000,00, cujo pagamento se deu mediante a entrega de um veículo Ford/Escort avaliado em R\$ 4.000,00, mais a quantia de R\$ 1.000,00 no ato da assinatura do contrato, tendo se comprometido ao pagamento de mais R\$ 5.000,00 divididos em 20 parcelas de R\$ 250,00; b) quitou a quantia de R\$ 5.000,00 com a entrega de um terreno no bairro Cidade Aracy, uma motocicleta XL 125 e um computador, uma vez que o autor o procurou pedindo adiantamento do dinheiro e, como não possuía em espécie, o autor concordou em receber tais objetos; c) com relação à alegação de que nunca se emitiu na posse do imóvel, o réu teve que ajuizar uma ação de reintegração de posse em face do morador do imóvel, Jurandir Ferreira, que tramitou pela 3ª Vara Cível desta

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Comarca; d) referida ação foi julgada improcedente, uma vez que o julgador reconheceu a existência de uma sociedade entre o autor e seus cunhados, deixando Jurandir na posse do imóvel, o qual posteriormente o desocupou, passando a residir no local a filha do autor, de nome Dayse; e) o réu pagou as prestações do financiamento por um período de aproximadamente 5 anos, cujos comprovantes estão na posse da atual proprietária do imóvel, Cristina Silveira Franco; f) após esse período, deixou de pagar as prestações do financiamento com o conhecimento e consentimento do autor, que lhe informou que enquanto não conseguisse um local para sua filha morar, ele (autor) efetuará o pagamento das prestações e o IPTU do imóvel, a título de aluguel; g) o autor afirma caluniosamente não ter conhecimento da Procuração Pública, alegando desconhecer a assinatura lançada no documento com sua, insinuando que o réu falsificou a assinatura; h) a venda foi realizada há quase 18 anos e se houvesse qualquer valor pendente, o direito de cobrança estaria prescrito; i) caso fosse verdade que o réu não tivesse pago o valor acordado, deveria o autor ter cassado a procuração ou ajuizado ação para a pretendida anulação;

A ré Cristina Silveira Franco foi citada pessoalmente a fls. 136, não oferecendo resposta.

Réplica a fls. 141/144.

Juntou novos documentos (fls. 145/152).

O réu manifestou-se a fls. 157/160 sobre os novos documentos juntados pelo autor.

Decisão de fls. 161 determinou que as partes se manifestassem, nos termos do art. 10 do NCPC, sobre eventual ocorrência de prescrição (art. 205 do CC).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Decisão de fls. 172 determinou que se oficiasse ao 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Carlos, para que informasse se a procuração de fls. 30 foi revogada.

Ofício de fls. 177 do 1º Tabelião de Notas e de Protesto desta Comarca informou que não houve revogação, tendo as partes se manifestado a respeito (fls. 181 e 182/184).

Decisão de fls. 185 designou prova pericial grafotécnica para constatação da autenticidade da assinatura.

O perito nomeado informou a fls. 208 que o autor compareceu em cartório na data designada para colheita de material gráfico, contudo não foi realizada porque o autor alegou que estaria impossibilitado de escrever em virtude da perda acentuada de sua capacidade visual, informando o *expert* que realizaria a prova mediante comparação com os cartões de assinatura do autor junto aos tabelionatos desta Comarca.

Laudo pericial de fls. 222/235.

O réu manifestou-se sobre o laudo a fls. 239 e o autor a fls. 240/243.

Decisão de fls. 244 declarou encerrada a instrução e deferiu às partes prazo comum para alegações finais.

Alegações finais do autor a fls. 247/251.

É o Relatório.**Fundamento e Decido.**

Pretende o autor seja declarada a nulidade da Escritura Pública e o respectivo Registro (fls. 13, item “a”), referentes ao imóvel situado na Rua Francisco Gentil de Guzzi, 185, Casa 12, Jardim Santa Felícia, matriculado sob o nº 20.576 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Carlos.

O autor instruiu a inicial com a Procuração Pública na qual consta como outorgante Alcides Alonço e como procurador Marcos Roberto Ernandi, lavrado junto ao 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Carlos, no livro número 572, a fls. 283, datada de 06.12.1999 (fls. 30/32). Instruiu, ainda, com a Escritura Pública de Substabelecimento de Procuração (fls. 33/36). Por meio da referida Escritura Pública o réu Marcos Roberto Ernandi substabeleceu à ré Cristiana Silveira Franco os poderes que lhe foram conferidos pelo autor Alcides Alonço, através do instrumento público de procuração, lavrado junto ao 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Carlos, no livro número 572, a fls. 283, datado de 06.12.1999.

A petição inicial não prima pela clareza, mas, pelo que se depreende, a pretensão do autor é de anular a escritura pública de substabelecimento de procuração, sob o fundamento de que a assinatura lançada na procuração que posteriormente possibilitou o substabelecimento não teria sido por ele lançada.

O laudo pericial grafotécnico, todavia, concluiu, de forma categórica, que a firma proveio do punho escrevente do autor Alcides Alonço (fls. 227, “V.3”).

Dessa maneira, o argumento apresentado pelo autor, de que não havia apostado sua assinatura no instrumento público de procuração não se sustenta, não havendo qualquer nulidade a ser declarada com relação à procuração pública outorgada pelo autor em favor do réu Marcos Roberto Ernandi e, em consequência, não há que se falar em anulação da escritura pública de substabelecimento.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

As questões aventadas pelo autor, muito embora não tenham sido objeto do pedido, com relação ao não recebimento da integralidade do valor acordado entre as partes não merecem acolhida, uma vez que já cobertas pelo manto da prescrição, tendo em vista que a compra e venda celebrada entre o réu Marcos Roberto Ernandi e o autor Alcides Alonço se deu no ano de 1998 (fls. 28).

Ademais, caberia ao autor, caso não tivesse efetivamente recebido os valores avençados no contrato de compra e venda, revogar ou renunciar o mandato outorgado ao réu Marcos Roberto Ernandi, a teor do que dispõe o art. 682, I, do CC/2002 (art. 1.316 do CC/1916), todavia, quedou-se inerte.

A esse respeito, não se cogita que as partes tenham sido surpreendidas pela eventual declaração de prescrição, tendo em vista que desse fato foram alertadas por meio da decisão de fls. 161.

Assim sendo, não havendo qualquer irregularidade no instrumento de procuração outorgado pelo autor ao réu, não há falar-se em nulidade ou anulabilidade da Escritura Pública e de seu registro, pretendida pelo autor.

Pelo exposto, julgo improcedente o pedido. Sucumbente, condeno o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono do réu Marcos Roberto Ernandi, que arbitro em 10% do valor dado à causa, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir da publicação desta, observando-se os benefícios da gratuidade de justiça.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 08 de junho de 2018.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Juiz(a) Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**