



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 Físico nº: **0017791-21.2009.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Dempsey Zanetti Neto e outro**
 Requerido: **Cesar Eduardo Zainun Filho e outros**

Proc. 1938/09

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

DEMPSEY ZANETTI NETO e DIOGO ZANETTI, ambos já qualificados nos autos, moveram ação de nulidade de atos jurídicos, contra CESAR EDUARDO ZAINUN FILHO, ALOISIO ZOCAL e sua mulher, RUTE BAFILÉ ZOCAL, também já qualificados, alegando, em síntese, que são filhos dos falecidos Silvia Helena Barbieri Zanetti e Dennis Zanetti e herdeiros, por representação, de sua avó materna, Loredana Maria Cerri Barbieri, falecida em 22 de abril de 2008.

Segundo os autores, a falecida Loredana, e seu marido, Edu Barbieri, avô materno dos autores, em 25 de abril de 2005, outorgaram procuração pública a sua outra filha, Denise Helena Barbieri Zainun, e lhe conferiram os poderes minuciosamente transcritos a fls. 04/05.

Dizem os suplicantes que, de posse de tal mandato, Denise, em 15 de junho de 2005, alienou aos co-réus Aluisio Zocal e sua mulher, Rute Bafilé Zocal, por meio de escritura pública de venda e compra, pelo valor de R\$ 23.400,00, parte ideal



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

(50%) do imóvel localizado nesta cidade, objeto da Matrícula 85.364, no CRI local.

No dia 04 de abril de 2008, Denise, valendo-se da mesma procuração, alienou ao co-réu César Eduardo Zainun Filho, seu filho, por meio de escritura pública de venda e compra, pelo valor de R\$ 35.000,00, imóvel localizado nesta cidade, objeto da Matrícula nº 120.517, no CRI local.

Segundo os autores, a procuração outorgada a Denise, não contém a descrição dos imóveis alienados, o que enseja a nulidade dos atos por ela praticados, máxime considerando que daquele instrumento de mandato, consta expressamente, que a mandatária poderia “melhor descrever e caracterizar o referido imóvel”.

Nenhum imóvel foi mencionado no mandato, o que faz concluir que os proprietários não autorizaram nenhuma venda.

Os mandantes, pessoas octogenárias, nunca manifestaram desejo de que a mandatária, sua filha, alienasse seus bens.

Em verdade, segundo os requerentes, não obstante seus termos, a procuração foi outorgada com o único objetivo de a mandatária receber os alugueros dos imóveis pertencentes à falecida Loredana e Edu, junto a quem de direito, como imobiliárias, locatários e outros, cuidando, em verdade, aquele instrumento, de mandato com poderes tão somente para administração ordinária.

Alegam, ainda, os suplicantes, que além da nulidade das escrituras acima aludidas, têm motivos para suspeitar que houve simulação relativamente à venda efetuada ao co-réu César, pois este não possui meios financeiros para tal aquisição e jamais poderia adquirir imóvel situado na região central da cidade, que possui valor muito superior ao que constou do título aquisitivo.

Outrossim, não houve pagamento do preço, requisito imprescindível à compra e venda.

Verifica-se, ainda, gritante desproporção entre os valores de mercado e os preços pelos quais foram feitos os negócios.

Dizem, ainda, os autores, que sequer os valores constantes dos títulos, foram desembolsados pelos co-réus.



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

Restou, portanto, segundo os suplicantes, caracterizada a ocorrência de simulação, para diminuir o patrimônio de Loredana, com prejuízo a seus sucessores.

A Sra. Loredana faleceu no dia 22 de abril de 2008, após longo período de internação para tratamento de diversas e graves doenças, inclusive mal de Alzheimer, o que demonstra que não houve plena manifestação de sua vontade.

Tanto é assim, que do instrumento de procuração, consta que o co-réu César Eduardo Zainun, assinou a rogo de Loredana.

Ou seja, o próprio adquirente do imóvel assinou a rogo da futura vendedora, sua avó.

Considerando que, uma vez declarada a enfermidade, o Tabelião não negou a lavratura da escritura, necessária se fez a propositura desta ação.

Aduzindo que mesmo após o falecimento de Loredana, a mandatária, perpetrando fraude, vendeu outro imóvel a eles pertencente, localizado na Capital do Estado, protestaram os autores pela procedência desta ação, para que sejam declaradas nulas as escrituras de venda e compra aludidas na inicial, bem como todos os atos viciados que envolveram a transferência simulada do patrimônio descrito nos autos.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 18/175).

Regularmente citados, os requeridos contestaram:

a) o co-réu César Eduardo Zainun Filho, a fls. 188/193, alegando que os autores tinham conhecimento da venda dos imóveis e, ainda, receberam parte dos valores pagos.

As alegações contidas na inicial, segundo o co-réu, visam exclusivamente induzir o Juízo a erro, posto que a mandatária, sua genitora, há anos vivia na cidade de São Paulo.

Diz o co-réu César, que, assim como sua mãe, a mandatária Denise, era proibido de ver Loredana e Edu, seus avós, tendo em conta que estes viviam com em companhia de uma filha, Silvia Helena Barbieri Zanetti, sua tia, que proibia as visitas.

Após o falecimento de Silvia, a genitora do co-réu César



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

retornou a São Carlos, para cuidar dos genitores e constatou que eles viviam em situação precária.

Outrossim, alega o co-réu César, que seus avós, percebendo que a filha havia aberto mão de sua vida em São Paulo para deles cuidar, lhe outorgaram a procuração aludida na inicial, dando-lhe “carta branca” (sic) para que tomasse as providências que entendesse necessárias e, principalmente, para que cumprisse o que fosse por eles determinado.

Diz, ainda, o co-réu, que a inicial distorce a realidade dos fatos, pois nunca houve dilapidação do patrimônio de Edu e Loredana.

A herança recebida por Edu, consistente de duas residências, um barracão e um terreno, todos localizados na Rua Aquidaban, foram encontradas em péssimo estado de conservação.

Atualmente, os imóveis foram reformados.

Num deles, reside o avô, Edu.

Os outros imóveis estão alugados, revertendo o aluguel a favor de Edu.

Todos esses imóveis, futuramente, serão herdados pelos requeridos.

Quanto à possibilidade para adquirir o imóvel aludido na inicial, diz o co-réu César que é proprietário de uma loja, na qual auferir renda mensal de aproximadamente R\$ 3.500,00.

Aduzindo que o pedido deduzido na inicial fere o princípio constitucional da dignidade humana e o princípio da verdade real, posto que os atos aludidos na inicial foram praticados por determinação dos mandatários e, ainda, que a procuração não foi por ele assinada, mas sim, por seu pai, César Eduardo Zainun, protestou o co-réu pela improcedência desta ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 194/215).

b) os co-réus Aluizio Zocal e Rute Bafle Zocal, a fls. 220/236, alegando que o imóvel objeto da Matrícula nº 85.364, localizado na Rua General Osório, 731, tinha como proprietários Arminda Barbieri Sciascio e seu marido José Sciascio e Edu



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

Barbieri e sua mulher, Loredana Maria Cerri Barbieri.

Arminda doou a parte ideal que lhe cabia naquele imóvel, a Alfa Ambrogi. Os herdeiros desta, ofereceram tal parte ideal aos ora contestantes, posto que estes já eram seus locatários.

Após contato com o proprietário dos 50% remanescentes, Sr.Edu Barbieri, este informou que não tinha interesse no exercício do direito de preferência, conforme declaração que instruiu a contestação.

Destarte, adquiriram os 50% (parte ideal) do imóvel, dos herdeiros de Alfa Ambrogi, através de escritura pública.

Decorrido aproximadamente um ano, dizem os réus que receberam oferta, para que adquirissem os 50% restantes do imóvel, relativos à parte ideal pertencente a Edu Barbieri e Loredana.

Como já eram proprietários de metade ideal e locatários do imóvel há mais de 13 anos, acabaram por adquirir de Edu Barbieri e Loredana, a parte ideal do imóvel que a eles pertencia.

Alegam, ainda, os co-réus, que a escritura pública foi outorgada em 15/06/2005, com base no valor venal indicado pela Prefeitura Municipal.

Do exposto, concluem os co-requeridos, que os autores não poderiam ter invocado a nulidade dos atos jurídicos referidos na inicial, mas tão somente sua anulabilidade.

Outrossim, ainda que verdadeiras as alegações deduzidas na inicial, haveria in casu, erro substancial, ante a falta de alguns requisitos da procuração utilizada para a outorga da escritura.

Portanto, em se tratando de erro substancial, verificou-se, in casu, o decurso do prazo decadencial previsto pelo art. 178, inc. II, do Código Civil, conforme jurisprudência que entendem os co-réus aplicável à espécie.

Porém, contrariamente ao alegado na inicial, a procuração atendeu a todos os requisitos previstos pelo art. 661, § 1º, do Código Civil, pois conferiu poderes especiais e expressos para a venda dos imóveis pertencentes aos mandantes.

Não havia necessidade de descrição dos imóveis, posto que



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

autorizada a venda de todos os bens pertencentes aos mandantes.

Tampouco há que se falar que houve doação, posto que a compra e venda efetuada aconteceu na modalidade de contrato oneroso.

No que tange à compra do bem, dizem os co-requeridos que, considerando o teor da procuração outorgada pelos proprietários, lhes cumpria conferir os poderes dados à mandatária.

É certo que, em nenhum momento, houve insurgência por parte dos mandantes, quando à validade daquele instrumento.

Pretendendo reclamar direitos, deveriam os autores postulá-los em face da mandatária.

De fato, posto que, cumpridos os termos da procuração, poderá o mandatário responder por eventuais prejuízos causados ao mandante, não implicando, entretanto, em nulidade ou anulabilidade dos atos praticados.

Alegam, ainda, os co-réus, que a Sra. Loredana outorgou a procuração, quando contava com menos de 80 anos, sendo que a idade, por si só, não é razão para anulação do ato.

Outrossim, não há na certidão de óbito da Sra. Loredana, qualquer referência a mal de Alzheimer.

Aduzindo que não houve simulação e que o preço da transação foi pago, parte em dinheiro, parte em cheques nominais a Edu Barbieri e parte representada por um automóvel, protestaram os co-réus pela improcedência desta ação.

Por fim, considerando o princípio da eventualidade, os co-réus pugnaram que, caso procedente a ação, seja levado em conta que os autores são herdeiros, de parte ideal correspondente a 12,5% da totalidade do imóvel.

Destarte, eventual decisão de procedência deve limitar-se a tal proporção, posto que não é dado aos requeridos, pleitear direito alheio.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 238/259).

Sobre as contestações, manifestaram-se os autores a fls. 263/267.

A fls. 277/288, o feito foi saneado e determinada a produção de



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

prova oral e documental.

Em audiência de instrução e julgamento, foram tomados, pelo sistema de estenotipia, os depoimentos dos co-requerentes Dempsey Zanetti Neto (fls. 337/342) e Diogo Zanetti (fls. 343/350); dos co-requeridos Cesar Eduardo Zainun Filho (fls. 351/355) e Rute Bafile Zocal (fls. 356/360); da testemunha do Juízo, Denise Helena Barbieri Zainun (fls. 361/379); das testemunhas, Santa Elza Ribeiro (fls. 380/384) e Luiz Carlos Armelin (fls. 385/386).

Encerrada a audiência, este Juízo determinou a tomada das providências relacionadas no termo de fls. 323/323vo..

A fls. 330/336, informação prestada pelo Banco Mercantil do Brasil, acerca de conta paralisada, em nome de Cesar Eduardo Zainun Filho.

A fls. 388/389, informação do Banco Bradesco S/A, dando conta de que durante o exercício de 2008, não houve movimentação em conta-corrente de titularidade de Cesar Eduardo Zainun e de Cesar Eduardo Zainun Filho.

A fls. 423/425, informes prestados pela Receita Federal, acerca de Cesar Eduardo Zainun Celulares Ltda.; Alexandra Helena Zainun; Cesar Eduardo Zainun.

A fls. 522, informação prestada pelo Banco do Brasil S/A dando conta de que Cesar Eduardo Zainun Filho, não apresentou movimentação financeira, naquela instituição, no ano de 2008.

A fls. 524/526, extratos da conta.

A fls. 533/534, este Juízo, observou que não tendo os autores ratificado o pedido de fls. 455, a conclusão que se impõe é a de que não têm mais interesse na averbação requerida.

Destarte, e considerando que todas as providências determinadas a fls. 323 foram tomadas, declarou encerrada a instrução e determinou às partes que deduzissem alegações finais, por memoriais.

Os autores apresentaram memoriais a fls. 538/543 e os réus a fls. 545/546 e fls. 548/554.

Após tecerem considerações sobre a prova produzida,



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

ratificaram seus pronunciamentos anteriores.

A fls. 556/557, o co-requerido Cesar Eduardo Zainun Filho, alegou que imóvel objeto desta ação, foi colocado em leilão nos autos de execução embasada em título extra-judicial.

É o relatório.

DECIDO.

1) Fls. 556/557: Observo que o leilão referido na petição foi negativo, como se vê do extrato de movimentação processual, cuja juntada ora determino.

Destarte, a questão suscitada está prejudicada.

2) No mais, ingressando no mérito da controvérsia, observo, para que seja mantida linha coerente de raciocínio, que Loredana Maria Cerri Barbieri, falecida em 22 de abril de 2008 e seu marido, Edu Barbieri, avós maternos dos autores, outorgaram, em 25 de abril de 2005, procuração pública a sua filha, Denise Helena Barbieri Zainun, e lhe conferiram os poderes minuciosamente transcritos a fls. 04/05. A propósito, confira-se fls. 22/23.

De posse de tal mandato, Denise, em 15 de junho de 2005, alienou aos co-réus Aluisio Zocal e sua mulher, Rute Bafile Zocal, por meio de escritura pública de venda e compra, pelo valor de R\$ 23.400,00, parte ideal (50%) do imóvel localizado nesta cidade, objeto da Matrícula 85.364, no CRI local, pertencente aos avós dos autores (fls. 24/25).

No dia 04 de abril de 2008, Denise, valendo-se da mesma procuração, alienou ao co-réu César Eduardo Zainun Filho, seu filho, por meio de escritura pública de venda e compra, pelo valor de R\$ 35.000,00, imóvel localizado nesta cidade, objeto da Matrícula nº 120.517, no CRI local (fls. 28/29).

Segundo os autores, a procuração outorgada a Denise, não contém a descrição dos imóveis alienados, o que enseja a nulidade dos atos por ela praticados, máxime considerando que daquele instrumento de mandato, consta



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

expressamente, que a mandatária poderia “melhor descrever e caracterizar o referido imóvel”.

Nenhum imóvel foi mencionado no mandato, o que faz concluir que os proprietários não autorizaram nenhuma venda.

Os mandantes, pessoas octogenárias, nunca manifestaram desejo de que a mandatária, sua filha, alienasse seus bens.

Em verdade, segundo os requerentes, não obstante seus termos, a procuração foi outorgada com o único objetivo de a mandatária receber os alugueres dos imóveis pertencentes à falecida Loredana e Edu, junto a quem de direito, como imobiliárias, locatários e outros, cuidando aquele instrumento, de mandato com poderes tão somente para administração ordinária.

Alegaram, ainda, os suplicantes, que além da nulidade das escrituras acima aludidas, têm motivos para suspeitar que houve simulação relativamente à venda efetuada ao co-réu César, pois este não possui meios financeiros para tal aquisição e jamais poderia adquirir imóvel situado na região central da cidade, que possui valor muito superior ao que constou do título aquisitivo.

Os requeridos contestaram.

O co-réu César Eduardo Zainun Filho alegou que os autores tinham conhecimento da venda dos imóveis e receberam parte dos valores pagos.

Outrossim, acrescentou que seus avós, percebendo que a filha, sua mãe e testemunha Denise, havia aberto mão de sua vida em São Paulo para deles cuidar, lhe outorgaram a procuração aludida na inicial, dando-lhe “carta branca” (sic) para que tomasse as providências que entendesse necessárias e, principalmente, para que cumprisse o que fosse por eles determinado.

Quanto à possibilidade para adquirir o imóvel aludido na inicial, afirmou o co-réu César que é proprietário de uma loja, na qual auferia renda mensal de aproximadamente R\$ 3.500,00.

Aluizio Zocal e Rute Bafile Zocal alegaram que a escritura pública, cuja nulidade os autores buscam, foi outorgada em 15/06/2005, com base no valor venal indicado pela Prefeitura Municipal.



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

Outrossim, ainda que verdadeiras as alegações deduzidas na inicial, haveria in casu, erro substancial, ante a falta de alguns requisitos da procuração utilizada para a outorga da escritura.

Portanto, em se tratando de erro substancial, verificou-se, in casu, o decurso do prazo decadencial previsto pelo art. 178, inc. II, do Código Civil, conforme jurisprudência que entendem os co-réus aplicável à espécie.

Porém, contrariamente ao alegado na inicial, a procuração atendeu a todos os requisitos previstos pelo art. 661, § 1º, do Código Civil, pois conferiu poderes especiais e expressos para a venda dos imóveis pertencentes aos mandantes.

Destarte, a seu ver, não havia necessidade de descrição dos imóveis, posto que autorizada a venda de todos os bens pertencentes aos mandantes.

No que tange à compra do bem, dizem os co-requeridos que, considerando o teor da procuração outorgada pelos proprietários, lhes cumpria conferir os poderes dados à mandatária.

É certo que, em nenhum momento, houve insurgência por parte dos mandantes, quando à validade daquele instrumento.

Pretendendo reclamar direitos, deveriam os autores postulá-los em face da mandatária.

De fato, posto que, cumpridos os termos da procuração, poderá o mandatário responder por eventuais prejuízos causados ao mandante, não implicando, entretanto, em nulidade ou anulabilidade dos atos praticados.

Aduziram que não houve simulação e que o preço da transação foi pago, parte em dinheiro, parte em cheques nominais a Edu Barbieri e parte representada por um automóvel.

Por fim, considerando o princípio da eventualidade, os co-réus pugnaram que, caso procedente a ação, seja levado em conta que os autores são herdeiros, de parte ideal correspondente a 12,5% da totalidade do imóvel.

Delineada, em síntese, a controvérsia, cumpre a este Juízo, sempre visando à manutenção da coerência de raciocínio, verificar, primeiramente, se procede ou não o que foi alegado pelos autores acerca da procuração pública outorgada



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

por Edu Barbieri e Loredana Maria Cerri Barbieri a Denise Helena Barbieri Zainun, inserida a fls. 22/23.

Pois bem.

Verifica-se a fls. 22/23 que os outorgantes (Edu Barbieri e Loredana Maria Cerri Barbieri) conferiram a sua filha Denise, em 25/04/2005, “*os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para o fim específico de vender, prometer vender, ceder, prometer ceder, transferir, compromissar ou por qualquer outra forma ou título, alienar, a quem quiser, pelo preço e condições que melhor convencionar, no todo ou em parte, QUAISQUER BENS IMÓVEIS de propriedade deles outorgantes, situados no Estado de São Paulo, podendo para tanto...melhor descrever e caracterizar referido imóvel.*”

Dispõe o art. 661, do CC, que o mandato em termos gerais só confere poderes de administração.

Outrossim, o parágrafo 1º., do mesmo dispositivo determina que para alienar, a procuração depende de poderes especiais e expressos.

Por força do teor de tal dispositivo legal, a jurisprudência, inclusive do Colendo STJ firmou entendimento de que “para realização de qualquer negócio jurídico que transcende a administração ordinária, tal qual a alienação de bens imóveis, exige-se a outorga de poderes especiais e expressos, com a respectiva descrição do objeto a ser negociado”. A propósito, veja-se: STJ-4ª.T., REsp 262.777.

Ora, in casu, Denise Helena Barbieri Zainun, utilizando-se da procuração cujo traslado encontra-se a fls. 22/23, outorgada por seus pais (avós dos autores), alienou parte ideal do imóvel objeto da matrícula no. 85.364 (fls. 24/27) aos co-réus, Aluisio e Rute Local.

Outrossim, valendo-se da mesma procuração, alienou o imóvel objeto da matrícula no. 120.517 (fls. 28/30), a seu filho, Cesar Eduardo Zainun Filho.

Tal instrumento, como acima demonstrado, conquanto contenha poderes para “*alienar, a quem quiser, pelo preço e condições que melhor convencionar, no todo ou em parte, quaisquer imóveis*”, **não descreve estes.**

Em outras palavras, a procuração não contém a descrição dos



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

imóveis a serem negociados.

Destarte, por força do que dispõe o art. 661, parágrafo 1º., do Código Civil e julgado acima transcrito, as alienações celebradas pela mandatária (Denise), não têm validade.

Realmente, por força de lei, para vender, não é suficiente mandato com poderes para tanto.

Com efeito, necessário se faz que na procuração seja especificado o objeto da alienação.

A propósito, veja-se:

Enunciado n. 183, do Centro de Estudos Judiciários (CEJ), do Conselho de Justiça Federal: "Para os casos em que o parágrafo primeiro do art. 661 exige poderes especiais, a procuração deve conter a identificação do objeto.".

APELAÇÃO Nº: 0147148-11.2006.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

Ação anulatória de escritura de compra e venda de imóvel c.c. reintegração de posse e perdas e danos - Invalidade da alienação, pois ausente a individualização do imóvel na procuração outorgada pelo apelante (falecido no curso do processo) - Caráter genérico dos poderes conferidos - Enunciado n. 183, do CEJ - Precedentes do C. STJ.

Ante todo o exposto, a conclusão que se impõe, é a de que Denise Helena Barbieri Zainun agiu, quando da outorga das escrituras inseridas a fls. 24/25 e fls. 28/29, com abuso no desempenho do mandato.

Destarte, a declaração de invalidade das escrituras de compra e venda inseridas a fls. 24/25 e fls. 28/29, com o retorno das partes ao estado anterior é medida que se impõe.

Realmente, as escrituras de fls. 24/25 e fls. 28/29 são nulas, ex vi do que dispõe o art. 166, inc. IV, do CC.

Com efeito, a procuração utilizada pela mandatária para sua outorga, preteriu forma prescrita em lei, qual seja, aquela constante do art. 661, parágrafo 1º., do Código Civil.



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

Em sendo nulas as escrituras, não há que se cogitar in casu, como pareceu aos co-réus Aluisio e Rute, de aplicação do dispositivo contido no art. 178, do CC.

Com efeito, o negócio jurídico nulo, por força do que dispõe o art. 169, do CC, não convalesce pelo decurso do tempo e tampouco é suscetível de confirmação.

De fato, posto que a nulidade, como bem ensina Washington de Barro Monteiro (Curso de Direito Civil - Saraiva - 1979 - pg. 265, "é de ordem pública, de alcance geral e decretada no interesse da própria coletividade", devendo, pois, ser pronunciada pelo juiz, quando conhecer do negócio jurídico ou de seus efeitos e as encontrar provadas, nos termos do art. 168, parágrafo único do Código Civil.

Bem por isso, a alegação de que deve ser levado em conta que os autores são herdeiros, de parte ideal correspondente a 12,5% da totalidade do imóvel, não tem fomento jurídico.

Realmente, independentemente do alegado na inicial, o nulo, por ser de ordem pública, pode ser reconhecido de ofício pelo juiz.

Certamente, cabe aos co-réus Aluisio e Rute deduzirem medida judicial adequada, caso assim entenderem conveniente, contra Denise Helena Barbieri Zainun, que agiu com abuso no desempenho do mandato que lhe foi conferido, como demonstrado a saciedade.

Mas não é só.

Com efeito, a prova coligida aos autos, indiscutivelmente, deu conta da caracterização de simulação, consistente em compra e venda inexistente, para esconder o apoderamento por parte de Cesar Eduardo Zainun Filho do imóvel objeto da matrícula no. 120.517, no Registro de Imóveis local (fls. 30) integrante do patrimônio deixado por Edu Barbieri e Loredana Maria Cerri Barbieri, seus avós e avós dos autores.

É certo que para tanto, o co-réu Cesar valeu-se do auxílio de Denise Helena Barbieri Zainun, sua genitora.

De fato, em depoimento marcado por contradições e permeado por arrogância, própria daqueles que se tem em alta conta, Denise, dotada de sentimento



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

oceânico de superioridade em relação aos demais mortais, afirmou, sob o crivo do contraditório (fls. 361/379), contrariando, inclusive, o depoimento de seu próprio filho (fls. 351/356), que ele ganhava R\$ 3.000,00 a R\$ 4.000,00 por mês.

Prosseguindo, em seu intento arrogante de faltar com a verdade em Juízo, alegou que o lucro auferido por seu marido e seu filho, era de R\$ 12.000,00 a R\$ 18.000,00 mensais (“dependendo do mês de 14 a 18” – sic – fls. 364).

Disse também que conferia os balanços.

Sucedee, porém, que a receita bruta da empresa Zainun Celulares Ltda., na qual o marido de Denise e o co-réu Cesar Eduardo trabalhavam em 2008, época da suposta aquisição do imóvel por este último, foi zero. A propósito, confira-se declarações de renda da empresa encaminhadas a este Juízo, pela Receita Federal, arquivadas em pasta própria anexada a estes autos.

Logo, inadmissível a alegação de que a renda da empresa era de R\$ 12.000,00 a R\$ 18.000,00, a menos que os rendimentos tenham sido omitidos ao fisco.

Não pode também passar sem observação que em 2008, ano em que foi outorgada a escritura inserida a fls. 28/29 ao co-réu Cesar, o co-réu e seu pai sequer eram representantes da empresa Zainun Celulares Ltda., mas, sim, Alexandra Helena Zainun e Everaldo Fernando da Silva.

Consigne-se, outrossim, que o CNPJ de Zainun Celulares (56.264.666/0001-01) anteriormente, pertencia à empresa Com. de Equip. e Bombas Submersas Minagua Ltda. ME, da qual eram sócios Cesar Eduardo Zainun e Enio Emygdio, empresa essa que declarou ao fisco não ter tido nos exercícios de 2005, 2006 e 2007 qualquer atividade operacional.

Ante todo o exposto, a conclusão que se impõe, da prova coligida aos autos, é a de que a empresa da qual o pai do co-réu Cesar (marido da testemunha Denise) é sócio, não teve, no ano de 2008 e anteriores, rendimento compatível com o que foi declarado por Denise em Juízo.

O co-réu Cesar segundo o que alegou em seu depoimento (fls. 351/355), trabalhava, no ano de 2008, com seu pai e auferia, como consta a fls. 352, R\$ 200,00, mensais.



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

Outrossim, acrescentou que comprou o imóvel objeto da matrícula no. 120.517, “com o dinheiro que meu pai investiu na loja” (sic).

Ora, em 2008, como demonstrado a saciedade, a “loja”, não teve nenhum rendimento e, seu genitor (pessoa física), segundo declaração de renda encaminhada ao fisco, não teve ganho nenhum naquele exercício.

Tampouco, como se vê a fls. 330/336 e fls. 388/389, houve, durante o exercício de 2008 (ano da aquisição do imóvel), movimentação em conta-corrente de titularidade de Cesar Eduardo Zainum e de Cesar Eduardo Zainum Filho.

Logo, o pai do co-réu, pelo que se tem nos autos, não poderia ter comprado imóvel “com dinheiro que investiu na loja” (sic).

E mais, causa espécie, Cesar Eduardo, proprietário do imóvel, alegar em Juízo, como fez, nada saber sobre a compra do imóvel (fls. 354); que não leu a escritura de compra e venda; que “acha seu pai fez o negócio” (fls. 353vo.).

Ante todo o exposto, a conclusão que se impõe, como acima anotado, é a de que o imóvel objeto da matrícula no. 120.517, foi vendido em transação simulada, com o objetivo de fraudar bens da falecida Loredana e seu marido Edu, com evidente prejuízo para os seus sucessores, no caso, os autores.

Em verdade, a manobra fraudulenta teve início em engendrar os outorgantes da procuração de fls. 22/23, em erro, posto que o poder de alienação da forma como foi consignado configura vício de consentimento, apto a contaminar o ato jurídico e impor a sua anulação.

Tal manobra prosseguiu com a venda simulada ao co-réu Cesar Eduardo, pretendo adquirente, o que caracterizou lesão do direito líquido e certo dos autores, herdeiros de seus avós, de receberem seu quinhão na herança deixada por estes últimos.

Ato simulado, segundo Carvalho Santos, “é o negócio que não traduz a realidade, já porque não existe, realmente, já porque é diverso do que aparenta o negócio realizado, verificando-se sempre a intenção que o ato produza efeito diverso do indicado na sua feitura” (CC Int., F. Bastos, 3a. ed. Vol. II, pág. 377).

Sílvio Rodrigues, “in” D. Civil, vol I, Saraiva, pgs. 216 e 218,



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

ensina que, na simulação é elementar a "existência de uma aparência contrária à realidade, diversa do efetivo querer das partes, uma disparidade entre o que é e o que deveria ser, ou uma desconformidade consciente entre a vontade e a declaração, pois as partes não querem o negócio declarado, mas tão-somente fazê-lo aparecer como querido".

A escritura de compra e venda inserida a fls. 28/29, não representa, com certeza, a vontade do outorgante em vender e do co-réu Cesar Eduardo em adquirir, mas sim, através via transversa, uma tentativa de apoderamento do patrimônio.

Destarte, além da ilegitimidade da mandante (Denise) em efetuar a venda, o que por si só é causa de nulidade, ainda se verificou a hipótese da simulação, uma vez que a venda foi fictícia, encobrindo e disfarçando uma declaração real de vontade.

Tal simulação não é da classe das inocentes, pois, a prova coligida aos autos, deixou claro que foi praticada com o fito de lesionar direito de terceiros (os autores), o que vicia o ato.

Destarte, a desconstituição do ato consubstanciado na escritura inserida a fls. 28/29, é medida que se impõe.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo procedente** a ação.

Em consequência, face ao que foi exposto na fundamentação supra e fundamentado nos arts. 661, parágrafo 1º, 166, inc. IV e 169, todos do Código Civil, declaro nulas as escrituras de compra e venda inseridas a fls. 22/25 e fls. 28/29, outorgadas, respectivamente, aos co-réus Aluisio Zocal e Rute Bafile Zocal e Cesar Eduardo Zainun Filho e determino o retorno das partes ao estado anterior às respectivas outorgas.

Transitada esta em julgado, expeça-se mandado ao Registro de Imóveis, para que seja procedido o cancelamento da R.07 na matrícula no. 85.364 (fls. 26 e 26vo.) e o cancelamento da R.02 na matrícula no. 120.517 (fls. 30).

Considerando o que foi requerido na inicial (fls. 14) e ao que ora foi decidido, determino, fundamentado no art. 273, do CPC, a expedição, tão logo publicada esta sentença e baixados os autos em cartório, a expedição com urgência de



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

ofício ao Registro de Imóveis, para que, com fundamento no art. 167, inc. I, no. 21, da Lei no. 6.015/73, seja registrada a citação para esta ação, nas matrículas nos. 85.364 (fls. 26/27) e 120.517 (fls. 30).

Os réus arcarão com as custas do processo e honorários advocatícios, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, do CPC, em 20% do valor atribuído à causa.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 26 de maio de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO

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