Apelação Cível nº 0013324-72.2016.2016.0202

Apelantes: **Carlos Augusto de Souza e outro**
Apelados: **Maria José Antunes Sampaio e outros**
Relator: **Desembargador Antonio Marreiros da Silva Melo Neto**

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA E PEDIDO DE LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGAÇÃO DOS AUTORES DE QUE SÃO LEGÍTIMOS POSSUIDORES DO BEM IMÓVEL. POSSE TRANSMITIDA MEDIANTE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRIMEIRA RÉ, CONSTRUTORA QUE DETÉM ESCRITURA PÚBLICA COM REGISTRO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. FRAUDE DEMONSTRADA PELA CELEBRAÇÃO DO ATO EM DATA POSTERIOR AO FALECIMENTO DA VENDEDORA. PROMESSA A QUE FALTAM REQUISITOS FORMAIS IMPRESCINDÍVEIS. DEMONSTRAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE AUSENTE EM AMBAS AS PARTES. QUESTÃO A SER DEFINIDA PELA HIPÓTESE DA "MELHOR POSSE". RESP 1.148.631/DF. PRETENSÃO DE REPARAÇAO POR DANOS MORAIS EM FACE DOS RÉUS QUE DEVE SER AFASTADA POR AUSÊNCIA DE PROVAS DE QUE TENHAM CONTRIBUÍDO PARA O RESULTADO DANOSO. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA.

I. <u>Caso em exame</u>: apelação contra sentença que julgou improcedentes os pedidos para: 1) declarar nula a escritura pública celebrada pela primeira ré; 2) reintegrar os autores na posse do imóvel, objeto deste litígio e 3) condenar as rés ao pagamento de indenização por danos morais. Alegação dos autores de que a escritura pública celebrada pela primeira ré possui vícios graves, já que o ato foi realizado após o falecimento da proprietária do imóvel.

II. <u>Questões em discussão</u>: averiguar: (i) se são justos os títulos, promessa de compra e venda e escritura pública apresentados pelas partes; (ii) a alegação de nulidade desta última; (iii) se as cotas de IPTU quitadas podem ser prova da boa-fé da posse dos autores; (iv) se há danos morais a indenizar em face da tabeliã que lavrou o ato e da ré que detém o instrumento de compra e venda.

III. <u>Razões de decidir</u>: posse justa e de boa-fé de ambas as partes (arts. 1.200 e 1.201, do Código Civil) e ausência de demonstração dos fins sociais do uso do bem; fato de terceiro, inidôneo. Hipótese da "melhor posse"; parágrafo único, do art. 507, do Código Civil de 1916, embora não contemplada no Código Civil de 2002, a jurisprudência do STJ, considera a

ANTONIO MARREIROS DA SILVA MELO NETO:16602 Assinado em 20/03/2026 13:06:25
Local: GAB. DES. ANTONIO MARREIROS DA SILVA MELO NETO

antiguidade como "último recurso" frente à equivalência das posses; autores que, com promessa de compra e venda e pagamento de cotas do IPTU, em conjunto, atestam a antiguidade da posse dos autores, nos termos do REsp 1.148.631/DF. Requerimento dos autores de nulidade da escritura pública celebrada entre a primeira ré e a vendedora, personagem que figura nos dois instrumentos; ato lavrado em cartório do RCPN e Notas, que merece era anulado por vício grave, a requerimento dos apelantes, nos termos do art. 214, da Lei de Registros Públicos. Danos morais que devem ser afastados; responsabilidade subjetiva e ausência de comprovação de culpa da tabeliã, face à apresentação de documentos considerados idôneos para a constituição do ato.

IV. Recurso conhecido e parcialmente provido.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº 0013324-72.2016.2016.0202.

ACORDAM, por unanimidade de votos, os Desembargadores que compõem esta Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (antiga Décima Segunda Câmara Cível), em CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de negócio jurídico cumulada com indenizatória e pedido de concessão de liminar de reintegração de posse proposta por **Carlos Augusto de Souza** e **Irian Conceição de Araújo Gomes** contra **Avant Construtora Ltda ME** e **Maria José Antunes Sampaio**. Inicialmente, os autores requerem o benefício da JG; em seguida, narram que são legítimos possuidores do Lote 13, Qda. 48, do Loteamento Jardim Bela Vista, Rio da Ostras; alegam que adquiriram o imóvel, mediante promessa de compra e venda, em que foi outorgante Magaly Silva de Oliveira Lima, na data de **28-05-1996**; afirmam que tem arcado com todos os encargos que oneram o bem desde então; que, **no ano de 2015**, foram surpreendidos com a transferência de endereço da cobrança do IPTU, quando então constataram descobriram a existência da escritura pública lavrada no RCPN do 2º Distrito de São Gonçalo, tendo como vendedora a mesma Magaly Silva e comprador a empresa Avant, primeira ré. Os autores sustentam que efetuaram registro de ocorrência junto à 128ª DP, por estelionato, em vista de que a vendedora já estava falecida ao tempo do negócio, que o primeiro réu cercou o terreno com arame farpado, objetivando edificar a área. Desse modo, requer a procedência integral dos pedidos para declarar a inexistência do negócio jurídico celebrado entre o primeiro réu e a proprietária do terreno falecida anteriormente, a reintegração de

posse e condenar a segunda ré a compensar os autores pelos danos morais sofridos em de 40 (quarenta) salários-mínimos.

O benefício da gratuidade de justiça foi concedido em fls. 122.

Em fls. 127 e 128, petição dos autores para emenda da petição inicial, e inclusão no passivo dos herdeiros de Magaly Silva de Oliveira Lima: Marcus Silva de Oliveira Lima, Durval de Oliveira Lima Filho, Márcia Silva de Oliveira Lima Martins.

Em fls. 130 e 131, declarada pelo juízo a indisponibilidade provisória do imóvel e suspensão dos efeitos decorrentes do registro da escritura de compra e venda, objeto deste litígio.

A ré Maria José Antunes Sampaio em fls. 237 a 245, ofereceu contestação. Alega que é titular do RCPN do 2º Distrito de São Gonçalo. Inicialmente, aduz que os autores não possuem legitimidade para a propositura desta demanda, já que não ostentam o título que comprova serem possuidores; que o título que apresentam está marcado por vícios e, não sendo titulares de direito real, lhes falta poder sobre a coisa. Acrescenta sua ilegitimidade passiva, uma vez que agiu com zelo, que as partes se apresentaram para o ato portando documentos de identidade de cuja autenticidade não se poderia duvidar; afirma que a responsabilidade dos oficiais de registro é subjetiva, segundo legislação vigente, além de que, no caso em exame, o Estado é quem deve ser demandado, segundo entendimento do STF. Quanto ao mérito, alega que ao ser lavrada a escritura, foram apresentadas certidões, documentos de identificação, verificada a capacidade e representação das partes; argumenta que não há danos a indenizar, já que não lhe pode ser imputada a responsabilidade pelo fato de os autores deixarem de exercer a posse direta sobre o terreno.

Em fls. 299 a 304, a ré Marcia de Oliveira Lima Martins contestou a presente ação, alegando ser parte ilegítima e que não teve conhecimento de que o imóvel foi alienado de maneira irregular, mediante escritura fraudada; que, não tendo participado do negócio jurídico alegado na inicial, não se opõe à pretensão dos autores; quanto ao mérito, aduz que a transação foi efetivada entre os requerentes e a real proprietária, sem sua intervenção; afirma que os documentos apresentados junto à inicial apontam para a primeira reclamada e que os autores não zelaram pela aquisição do imóvel, descabendo qualquer espécie de compensação por danos morais.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
818
Carimbado Eletronicamente

A ré Avant Construtora apresentou contestação em fls. 316 a 324. Por meio de seu representante legal, afirma, inicialmente, a incompetência do juízo em razão do território, devendo a demanda, por tratar de direito real sobre propriedade, ser distribuída ao Foro de Rio das Ostras. Em seguida, alega a ilegitimidade ativa, já que os autores não comprovam a propriedade do imóvel, face aos vícios do título apresentado, ausências de documento de quitação e de prova do registro do documento no cartório de imóveis; alude que a titularidade do IPTU não garante propriedade; alega que prova ser adquirente de boa-fé, que pagou preço ajustado mediante escritura pública, com a emissão de certidões, em seguida registrada no cartório de imóveis da Comarca de Rio das Ostras; que consolidou sua propriedade; afirma que também foi surpreendida com o ilícito praticado por terceiros e que de sua parte, não os praticou, sendo descabida a indisponibilidade do bem; pugna pela improcedência dos pedidos.

Em fls. 411, o juízo declinou a competência para a Comarca de Rio das Ostras.

Decisão do juízo pela inclusão, no polo passivo, de Marcelle Miranda Lima e Giselle Miranda Lima, herdeiras do falecido Durval de Oliveira Lima Filho (fls.443), que citadas ofereceram contestação em fls. 590 a 595. Inicialmente, alegaram a ilegitimidade ativa, uma vez que o título que os autores apresentam está marcado por vícios; em seguida, aduzem e própria ilegitimidade, e a do espólio de Magaly Silva de Oliveira Lima, sua avó, que não deixou bens; afirmam que não participaram da suposta negociação fraudulenta e que não ficou demonstrado que tiveram proveito econômico desta. Quanto ao mérito, aduzem descaber o dano alegado, já que os autores não promoveram o registro do título aquisitivo que alegam possuir.

Réplica em fls. 635 a 639.

Decisão saneadora em fls. 658 e 659, fixou os pontos controvertidos da lide, rejeitou as preliminares arguidas, fixou a distribuição do ônus da prova nos termos do art. 373, I e II, do CPC e indeferiu a produção da prova grafotécnica requerida.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, nos termos de sua fundamentação e dispositivo:

> Passo a fundamentar e decidir, nos termos do art. 489, §1º, do Código de Processo Civil.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

De início, considerando que o réu Marcus Silva de Oliveira Lima foi regularmente citado (fl. 359) e não se manifestou, decreto sua revelia. Entretanto, não incidem os efeitos materiais do instituto, uma vez que os demais réus apresentaram contestação a tempo e modo (art. 345, I, do CPC).

Presentes os pressupostos processuais e as condições para o regular exercício do direito de ação, não havendo preliminares a serem apreciadas, tampouco nulidades a reconhecer, passo ao exame antecipado do mérito (art. 355, I, do CPC).

O art. 1.197 do Código Civil traz a classificação da posse em direta ou indireta, sendo aquela o exercício do poder de usar o bem e esta representativa do exercício dos demais poderes inerentes à propriedade, quais sejam o poder de gozar, reaver e dispor do bem.

Não há controvérsia, nestes autos, acerca da ausência da posse direta sobre o bem imóvel objeto dos autos pelos autores. Isso porque, conforme narrado pelos próprios autores, jamais ocuparam o imóvel ou dele fizeram uso, somente manifestando tal intenção nos idos de 2015, oportunidade em que tiveram ciência da compra e venda ora impugnada.

No entanto, há controvérsia acerca da posse indireta pela parte autora, decorrente do contrato de promessa de compra e venda juntado aos autos. Analisando a prova documental, com destaque para as fls. 7/11, verifica-se que não é possível reconhecer qualquer direito real em favor dos autores. Ora, na promessa de compra e venda consta como procurador da vendedora o Sr. Walter Luiz Fernandes Martins, mas não foi apresentada sequer a procuração ou os documentos pessoais do procurador.

Além disso, o contrato não foi assinado por testemunhas, tampouco foi levado a registro. Ainda, não há prova de pagamento do valor acordado nas Cláusulas 2ª e 3ª. Da mesma foram, o pagamento do IPTU, por si só, não é hábil a garantir a posse direta ou indireta do bem a quem quer que seja.

Frisa-se que as formalidades necessárias ao reconhecimento do contrato como transmissor de direito real sobre bem imóvel sequer poderiam ser supridas pela oitiva de testemunhas, de modo que se afasta, desde logo, eventual arguição de nulidade frente ao indeferimento da prova testemunhal.

Assim, considerando que os autores não fizeram prova mínima de seu direito, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil, bem assim tendo em vista que a apuração da ocorrência de crime já está sendo feita pelo Ministério Público e pelos demais órgãos de persecução penal, a improcedência da ação se impõe.

Ante o exposto, REVOGO A MEDIDA LIMINAR e JULGO IMPROCEDENTES os pedidos, na forma do art. 487, I, do CPC.

Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa (art. 85, §2°, do CPC) em favor da parte ré, observado o art. 98, §3º, do CPC.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
820
Carimbado Eletronicamente

Embargos de declaração foram oferecidos pelos autores em fls. 693 a 700, não acolhidos em fls. 735

Apelação interposta pelos autores em fls. 739 a 764, os autores alegam inicialmente o cerceamento ao direito de defesa. Aduzem que a decisão saneadora os considerou parte legítima e que o indeferimento da oitiva de testemunhas não permitiu que provassem a posse anterior do bem. Afirmam que a sentença é ainda *citra petita*, por não examinar o pedido de nulidade da escritura de compra e venda do imóvel, objeto do litígio; acrescentam que a ausência de título não os afasta a presunção da posse e que o pagamento das cotras do IPTU, anexadas, é suficiente para tal demonstração. Quanto ao mérito, reafirmam a responsabilidade da apelada, tabeliã do ofício do RCPN Notas, do 2º Distrito de São Gonçalo, em responder pelos danos causados aos autores, face à negligência no exame da autenticidade dos documentos exigidos para a formalização do negócio, ora impugnado. Pugnam pela anulação da sentença, ou, alternativamente, pela procedência dos pedidos.

Contrarrazões da ré Maria José Antunes Sampaio em fls. 788 a 794, reafirma sua ilegitimidade passiva; alega que não pode ser atribuída a si, responsabilidade por supostos danos causados aos autores e que foram tomadas as medidas necessárias a assegurar a autenticidade do ato e verificação da autenticidade das partes; que houve pagamento do ITBI e apresentação de certidões negativas, sendo o caso de fraude de terceiros.

Contrarrazões da ré Marcia Silva Oliveira Lima Martins em fls. 796 a 799, aduz sua ilegitimidade e pugna pelo improvimento do apelo.

Demais apelados não apresentaram contrarrazões.

É o relatório.

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos processuais imprescindíveis à interposição do presente recurso, adequado e tempestivo, conforme certidão em fls. 799.

Inicialmente, é preciso mencionar que o efeito suspensivo, o qual, como sabemos, deixou de ser regra geral a partir do CPC 2015, não foi concedido uma vez que ausentes seus pressupostos, conforme o art. 1.012, §1º; tampouco verificada a possibilidade de dano de grave ou de difícil reparação que o justificasse, nos termos do §4º, desse mesmo artigo.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Por outro lado, devem ser afastados os pedidos de declaração de ilegitimidade passiva das rés, apresentados em contrarrazões, tendo em vista que as partes se legitimam pela circunstância de, sobre elas, em tese, recair a obrigação de cumprir a pretensão formulada pelos autores na inicial.

A questão versada nesta demanda se refere a definir a quem cabe a posse do imóvel situado no Lote 13, Qda. 48, do Loteamento Jardim Bela Vista, Rio das Ostras: aos autores, que possuem promessa de compra e venda, datada de 1996, além de pagamento das cotas do IPTU ou à requerida, construtora, que apresentou escritura pública de compra e venda, com registro no RGI em 2015.

A particularidade, nesse caso, consiste em que a promitente vendedora Magaly Silva de Oliveira Lima, que consta como outorgante na promessa referida, é a mesma que figura como vendedora, na escritura de transferência de propriedade para a primeira apelada.

Os autores alegam, a seu favor, que a escritura de compra e venda apresentada pela primeira apelada foi firmada após o falecimento da vendedora Magaly, ocorrido em 11-11-2008. Assim, os apelantes requerem a declaração de nulidade do instrumento, a reintegração de posse do imóvel descrito na inicial e o pagamento de indenização por danos morais.

Já os réus sustentam que os apelantes não possuem justo título, uma vez que a promessa de compra e venda está eivada de vícios, que são detentores da posse direta e que as cotas de IPTU quitadas não são suficientes para comprovar a boa-fé requerida nos termos do art. 1.201, do CC.

Com razão os apelantes.

De fato, a questão a resolver funda-se na hipótese da “melhor posse”, se há ocorrência de danos morais a indenizar e a quem cabe suportá-los.

Cediço que nos termos do Código Civil de 1916, a melhor posse se baseava em critérios objetivos e tinha previsão expressa, conforme o parágrafo único, do art. 507:

> **Art. 507. Na posse de menos de ano e dia, nenhum possuidor será manutenido, ou reintegrado judicialmente, senão contra os que não tiverem melhor posse.**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> **Parágrafo único. Entende-se melhor a posse que se fundar em justo título; na falta de título, ou sendo os títulos iguais, a mais antiga; se da mesma data, a posse atual. Mas, se todas forem duvidosas, será sequestrada a coisa, enquanto se não apurar a quem toque.**

Como se sabe, a mesma previsão não foi subsumida pelo Código Civil de 2002, que restringiu a questão a averiguar se a posse será justa ou injusta (art. 1.200), de má-fé ou de boa-fé (art. 1.201).

No caso dos autos, impõe-se a nulidade da escritura de compra e venda apresentada pela primeira ré, fato que pode ser, inclusive, incontroverso, tomando-se as alegações da tabeliã, ora apelada e pelo atestado de óbito acostado em fls. 025 a 050 (Registro: C-192, fls. 67, nº 90236, do RCPN do 1º Subdistrito, do 1º Distrito de Campos dos Goytacazes).

De outro turno, examinando-se a promessa de compra e venda trazida pelos apelantes em fls. 025 a 050, datada de 28-05-1996, constata-se que estão ausentes elementos formais indispensáveis: a assinatura de testemunhas, a procuração outorgada para quem a assina, algum recibo de quitação, além do que, não tendo sido levada a registro no cartório competente, não constitui instrumento de direito real de aquisição.

Verificando-se, portanto, a equivalência das partes, já que nenhuma delas dispõe de justo título e verificando-se, ainda, que ambas as posses podem ser consideradas justas e de boa-fé, ausente a possibilidade de aferir-se quem dá melhor fim e atende à função social do uso do bem (*posse pro morada*, *posse pro misero* ou *posse pro labore*), a questão deve ser resolvida à luz do que vem sendo decidido pelo STJ, em casos semelhantes, desde o julgamento do REsp 1.148.631/DF:

> **RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – ANTERIORIDADE NA AQUISIÇÃO DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS, PRECEDÊNCIA NO USO E OCUPAÇÃO DO BEM, PROVIDÊNCIAS CONSISTENTES NA LIMPEZA E MANUTENÇÃO DA COISA POSSUÍDA - CONSTITUIÇÃO DE DIREITO POSSESSÓRIO - RECONHECIMENTO DA IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS.**
> **1. Discussão voltada a definir o conceito de 'melhor posse', à luz do Código Civil de 2002.**
> **(...)**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
823
Carimbado Eletronicamente

3. Não há que se falar na utilização de parâmetros estabelecidos no artigo 507, e seu parágrafo único, do Código Civil anterior, não repetido no estatuto atual, nem tampouco ignorar a força do comando constitucional da função social do uso da terra (propriedade/posse), em virtude do que se espera sejam aos imóveis dada a destinação que mais legitima a sua ocupação. É preciso que o Poder Judiciário, quando no exercício da função jurisdicional - na construção da norma jurídica concreta - se valha de critérios seguros, objetivos e, fundamentalmente, agregadores dos diversos requisitos deduzidos na lei, no afã de bem avaliar a providência acerca da eventual manutenção ou reintegração do sujeito na posse da terra. Dessa forma, a teor do art. 927, inciso I, do CPC, ao autor da ação possessória cumpre provar sua posse. E esta, sem dúvida, pode ser comprovada com base no justo título, conforme ainda determina o parágrafo único, do art. 1.201, do Código Civil. É preciso compreender justo título segundo os princípios da socialidade, da eticidade e da operabilidade, diretrizes estabelecidas pelo Novo Código Civil. Assim, perfilhando-se entendimento da doutrina contemporânea, justo título não pode ser considerado, preponderamente, sinônimo de instrumento, mas de causa hábil para constituição da posse. Na concepção acerca da 'melhor posse', a análise do parâmetro alusivo a função social do uso da terra há de ser conjugado a outros critérios hermenêuticos, tendo como norte o justo título, a teor do parágrafo único, do art. 1.201, do Código Civil, sem olvidar as balizas traçadas pela alusão às circunstâncias referidas no art. 1202 do Código Civil. A função social da posse deve complementar o exame da 'melhor posse' para fins de utilização dos interditos possessórios. Quer dizer, alia-se a outros elementos, tais como a antiguidade e a qualidade do título, não podendo ser analisada dissociada de tais critérios, estabelecidos pelo legislador de 2002, a teor do art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil, conferindo-se, inclusive, ao portador do justo título a presunção de boa-fé. É importante deixar assente que a própria função social da posse, como valor e critério jurídico-normativo, não tem caráter absoluto, sob pena deste Tribunal, caso coteje de modo preponderante apenas um dos fatores ou requisitos integrados no instituto jurídico, gerar insegurança jurídica no trato de tema por demais relevante, em que o legislador ordinário e o próprio constituinte não pretenderam regrar com cláusulas amplamente abertas. om cláusulas amplamente abertas.

4. É preciso considerar o critério da função social da posse, complementado a outros parâmetros, como a antiguidade e a qualidade do título, a existência real da relação material com a coisa, sua intensidade, tendo como norte hermenêutico a definição do art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

5. No caso em foco, o exame do vetor alusivo à função social da posse, como critério jurídico-normativo único, não teria isoladamente influência suficiente para alterar o resultado do processo, a ponto de beneficiar qualquer litigante, porquanto, os elementos existentes e, sobretudo, a equivalência de forças dos documentos apresentados, tornam dispensáveis considerações segmentadas, não conjunturais, em relação àquele elemento. Merece ser mantida incólume a conclusão das instâncias ordinárias, que valoraram adequadamente os requisitos do art. 927 do CPC e concluíram por negar ao recorrente a melhor posse, com base nos argumentos da antiguidade do título e da efetiva relação material com a coisa possuída.
6. Além disso, observando-se a ordem de alienação do imóvel objeto do presente litígio, verifica-se, em princípio, a correção na cadeia de transferência dominial do bem, até à aquisição da posse pela ora recorrida. Sem dúvida, essas circunstâncias, vistas em conjunto, relevam o inexorável reconhecimento do melhor título da recorrida, aliada à sua antiguidade, porquanto adquiriu os direitos possessórios objeto de discussão, em 06/09/1997, antes, portanto, do ora recorrente. Finalmente, certo é que os documentos acostados pela recorrida mereceram, aos olhos das instâncias ordinárias, melhor fé a consubstanciar a existência de justo título e, por conseguinte, reputar como não cumpridos os requisitos do art. 927, do Código de Processo Civil por parte do demandante.
7. Recurso especial improvido.

Embora não prevista a hipótese da averiguação da antiguidade, em casos como o do presente, apresenta-se como último recurso da jurisprudência, a fim de estabelecer a parte que dispõe da “melhor posse”.

Desse modo deve ser considerada a posse dos apelantes, já que fixado o termo inicial o ano de 1996, comprovadamente de boa-fé e justa pelo documento acostado em fls. 025 a 050, o qual não sendo justo título pode ao menos servir para demonstrar que atende aos arts. 1.200 e 1.201, do Código Civil.

Assim, os apelantes merecem ser reintegrados na posse do imóvel Lote 13, Qda. 48, do Loteamento Jardim Bela Vista, Rio das Ostras, conforme os arts. 560 e 561 e seus incisos, do CPC.

Ademais, ao contrário do que foi assentado na sentença, as cotas de IPTU quitadas pelos autores (fls. 51 e sgs.), embora por si só não comprovem a efetividade da posse, podem servir como evidência de possuidor com ânimo de dono

(*animus domini*) e reforçam a presunção de boa-fé, indícios seguros se combinados com outras provas já presentes nos autos.

No que tange à declaração de nulidade da escritura de compra e venda do imóvel (Livro 255, ato 103, fls 120/121, no cartório do RCPN e Notas do 2º Distrito de São Gonçalo), assiste razão aos apelantes. Como se sabe, qualquer pessoa com interesse legítimo, nos termos do art. 214, da Lei 6.015/1973, pode requerer, pela via judicial, a nulidade de um registro público, quando demonstrada a existência de vício grave, o caso dos autos.

Assim, declara-se a nulidade da escritura de compra e venda acima referida, devendo ser suprimido seu registro do cartório do RGI competente, conforme verificado o falecimento da vendedora, em data anterior à sua celebração (11-11-2008).

No que diz respeito à condenação das rés aos danos morais alegados, não assiste razão aos apelantes.

Nesse passo, embora passíveis de demonstração, não devem recair sobre os réus, legitimados nesta demanda, nem sobre a primeira ré, sobre quem não se comprova a prática de qualquer ato ilícito; tampouco sobre a tabeliã, ora apelada, que recebeu documentos de cuja autenticidade não se poderia duvidar ou mesmo sobre os herdeiros de Magaly Silva de Oliveira Lima, já que ausentes as provas de que tenham contribuído para a ocorrência do evento danoso.

Desse modo, sendo a responsabilidade subjetiva e constatados os danos suportados pelos autores, mas reconhecida a ocorrência de fato de terceiro, aquele que se fez passar pela vendedora Magaly Silva, rompe-se dessa forma o nexo de causalidade exigido, impondo-se afastar o dever dos réus em indenizar moralmente os autores.

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER** e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do relator, a fim de determinar a imediata reintegração de posse dos autores no imóvel objeto deste litígio, declarar nulos a escritura de compra venda (Livro 255, ato 103, fls 120/121, no cartório do RCPN e Notas do 2º Distrito de São Gonçalo) e seu posterior registro, no cartório do RGI. Honorários advocatícios fixados 10% do valor corrigido da causa, devendo ser suportados por cada parte, vencidos e vencedores, pagos a cada advogado *ex*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
826
Carimbado Eletronicamente

adverso, observada a concessão do benefício da gratuidade de justiça, deferido aos autores.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente

ANTONIO MARREIROS DA SILVA MELO NETO
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ