



APELAÇÃO Nº 0005376-66.2011.8.14.0006

APELANTE : RN FOMENTO MERCANTIL LTDA.
ADVOGADO : MANOEL JOSÉ MONTEIRO SIQUEIRA – OAB/PA 2.203
APELANTE : CS CONSTRUÇÕES LTDA EPP.
ADVOGADO : SEM ADVOGADO CONSTITUÍDO NOS AUTOS
APELADA : FIS COMERCIAL LTDA.
ADVOGADO : TAISE ARAÚJO BARBALHO – OAB/PA 15.956
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: AÇÃO COM PEDIDO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C CANCELAMENTO DE REGISTRO PÚBLICO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO EM 1º GRAU.

1 - APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP. AUSÊNCIA DE REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. RECURSO NÃO CONHECIDO, À UNANIMIDADE.

2 - APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA POR R N FOMENTO MERCANTIL LTDA. TEORIA DA APARÊNCIA NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE BOA-FÉ. NEGÓCIO JURÍDICO SIMULADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE.

Vistos, etc...

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em não conhecer da Apelação Cível interposta por C S CONSTRUÇÕES LTDA. EPP., pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer da Apelação Cível interposta por R N FOMENTO MERCANTIL LTDA. e negar-lhe provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao primeiro dia do mês de Agosto do ano de 2017.

RICARDO FERREIRA NUNES
Desembargador Relator

APELAÇÃO Nº 0005376-66.2011.8.14.0006
APELANTE: RN FOMENTO MERCANTIL LTDA.
ADVOGADO: MANOEL JOSÉ MONTEIRO SIQUEIRA – OAB/PA 2.203
APELANTE: CS CONSTRUÇÕES LTDA EPP.
ADVOGADO: SEM ADVOGADO CONSTITUÍDO NOS AUTOS
APELADA: FIS COMERCIAL LTDA.
ADVOGADO: TAISE ARAÚJO BARBALHO – OAB/PA 15.956
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES



RELATÓRIO

Tratam os autos de Ação com pedido de anulação de negócio jurídico c/c cancelamento de registro público, proposta por FIS COMERCIAL LTDA., em face de R N FOMENTO MERCANTIL LTDA. e C.S. CONSTRUÇÕES LTDA EPP, tendo como objeto a unidade autônoma (apartamento) designada pelo nº 306, localizada no 3º pavimento do empreendimento denominado Residencial Forte de Elvas.

Alegou a autora, que é legítima proprietária de um empreendimento, em fase de execução, localizado na cidade de Ananindeua, o qual tem por finalidade a construção de um edifício denominado Residencial Forte de Elvas.

Aduziu que, como forma do pagamento dos honorários profissionais da construtora C. S. CONSTRUÇÕES LTDA EPP (segunda requerida), material e mão de obra necessários para a construção do edifício em comento, ficou consignado que, dos 30 apartamentos que seriam construídos para investimento financeiro, 6 unidades, designadas pelos nºs 103, 104, 105, 106, 306 e 307, seriam cedidas à C. S. CONSTRUÇÕES LTDA EPP que, na época, tinha como razão social C. S. ENGENHARIA LTDA EPP, conforme consignado na Escritura Pública lavrada no Cartório Condurú.

Seguiu narrando a autora que, em razão de estar arcando com a integralidade das despesas relativas ao empreendimento em questão, as quais deveriam ser custeadas pela segunda requerida, a C. S. CONSTRUÇÕES LTDA EPP transferiu de volta o domínio dos seis apartamentos a ela cedidos, conforme Escritura Pública lavrada no dia 01/11/2010, Livro 0557, fls.176/177, do Cartório Kós-Miranda.

Suscitou que foi impedida de efetivar o registro imobiliário da Escritura Pública perante o Cartório de Registro de Imóveis e Notas – Faria Neto, bem como a transferência da propriedade da unidade nº 306, em razão de constar no assento imobiliário um Contrato Particular de Compra e Venda da referida unidade residencial, registrado no dia 15/12/2010, celebrado entre a primeira e a segunda demandadas, o qual teria sido assinado por pessoa desprovida de capacidade jurídica para realizar o referido ato, bem como por meio de forma diversa da prevista legalmente.

Ao final, requereu a anulação do contrato particular de compra e venda registrado no Cartório Faria Neto e o cancelamento do registro R-2, na Matrícula 20821.

A primeira requerida, RN FOMENTO MERCANTIL LTDA. apresentou contestação às fls. 61/69 e a autora apresentou réplica às fls. 129/150.

A segunda requerida CS CONSTRUÇÃO LTDA. apresentou contestação às fls. 185/191, da qual a requerente apresentou manifestação às fls. 271/286.

Foi realizada audiência no dia 04 de setembro de 2012, conforme termo de fls. 341/347.

A autora apresentou memoriais às fls. 348/360 e a segunda ré CS CONSTRUÇÃO LTDA. apresentou alegações finais às fls. 362/368.

Foi proferida sentença às fls. 370/377, julgando procedente o pedido formulado na petição inicial, vide infra:

Com suporte nos fundamentos precedentes julgo procedente o pedido e o processo com resolução de mérito, nos termos dos artigos 269, I do CPC.

Declaro nulo o registro imobiliário que resultou na matrícula do imóvel descrito na petição inicial (Apartamento nº 306, localizado no 3º pavimento do Residencial Forte de Elvas),



bem com a respectiva transferência de propriedade para a primeira ré.

Como consequência desta decisão e, uma vez que a anulação definitiva do registro dependerá do trânsito em julgado, defiro o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, com apoio no art. 273 do CPC. Essa determinação está calcada na evidência de verossimilhança das alegações (fartamente ostentada nos fundamentos desta decisão) e no risco de acréscimo do prejuízo de difícil reparação para a autora e para terceiros (configurado pela restrição de uso e gozo do seu patrimônio e pela possibilidade de novas alienações incidentes sobre o imóvel).

Assim, determino o imediato bloqueio da matrícula do imóvel correspondente à unidade residencial acima referida, até ulterior deliberação. Oficiar ao Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Ananindeua.

Ao considerar que inexistente prova cabal de ação dolosa da primeira ré em detrimento da autora, e que este feito não possui natureza essencialmente condenatória, a verba de custas e os honorários serão pagos apenas exclusivamente pela segunda ré. Os honorários em 20% do valor da causa, com juros de 1% a.m não cumulativos e correção pelo INPC, incidentes desde a citação (art. 219 do CPC).

Publicar e registrar. Intimar as partes e os seus advogados.

Cumpra-se.

A parte autora opôs Embargos de Declaração às fls. 378/380, aduzindo que a sentença embargada havia sido omissa em relação ao pedido de anulação do contrato de compra e venda celebrado entre RN FOMENTO MERCANTIL e C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP.

C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP também opôs Embargos de Declaração às fls. 381/384 com intuito de sanar suscitada contradição apontada na sentença recorrida, a fim de que fosse reconhecida a ilegitimidade da autora para pleitear a nulidade da transferência de propriedade do apartamento nº 306, localizado no 3º pavimento do Residencial Forte de Elvas.

RN FOMENTO MERCANTIL LTDA. igualmente opôs Embargos de Declaração às fls. 385/387, perante o qual apontou omissão na sentença embargada, na medida em que o Juízo de Piso teria deixado de se manifestar acerca da alegação de ocorrência de colusão entre a autora e a segunda requerida.

A requerente apresentou Manifestação aos Embargos de Declaração opostos pela CS CONSTRUÇÕES LTDA EPP (fls. 389/392) e pela RN FOMENTO MERCANTIL (fls. 396/398).

C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP, às fls. 400/402, apresentou manifestação aos embargos de declaração opostos pela parte autora.

O Juízo de 1º Grau julgou procedente os embargos manejados pela autora e rejeitou os declaratórios opostos pelas rés, vide infra:

Desta forma, julgo procedente os embargos manejados pela autora e declaro a nulidade do contrato de compra e venda do imóvel referido na petição de ingresso, cuja cópia consta às fls. 25-26. Reafirmo, assim, a nulidade do seu registro imobiliário.

Consoante os fundamentos precedentes, rejeito os embargos de declaração das rés e, no mais, mantenho integralmente a sentença atacada.

Intimar as partes por seus advogados (por via eletrônica)..

Irresignada, RN FOMENTO MERCANTIL LTDA., interpôs recurso de apelação às fls. 409/421, alegando, preliminarmente, a nulidade da sentença por negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, suscitou a necessidade de aplicação da teoria da aparência no caso em comento para considerar válido o negócio jurídico retratado no documento de fls. 25/26.

C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP também interpôs recurso de apelação às fls. 424/441, aduzindo: 1) que houve equívoco na valoração de provas pelo Juízo de 1º Grau; 2) a validade jurídica do instrumento de compra e venda



formalizado entre a apelante e a empresa RN FOMENTO MERCANTIL; 3) Contradição na sentença que não foi suprida pela decisão complementar: 4) Violação ao artigo 23 do Código de Processo Civil, tendo em vista que o Juízo de Piso que condenou apenas uma das partes em custas e honorários advocatícios. O Juízo a quo recebeu os recursos apenas no efeito devolutivo, bem como determinou a intimação da parte apelada para, querendo, contrarrazoar, e após, a remessa dos autos a este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará (fl. 447). FIS COMERCIAL LTDA., às fls. 450/470, apresentou contrarrazões ao recurso de apelação interposto pela C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP e, às fls. 471/482, apresentou contrarrazões ao recurso de apelação interposto pela RN FOMENTO MERCANTIL LTDA.

Coube-me o feito por distribuição.

O escritório de advocacia FREIRE, FARIAS & VIANA ADVOGADOS ASSOCIADOS S/S, em petição de fls. 487, informou a renúncia ao mandato outorgado por C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP, razão pela qual determinei a intimação da aludida empresa para que regularizasse a sua situação processual, no prazo de 15 dias (fl. 490), todavia, a intimação por AR (Aviso de Recebimento) foi devolvida pelos Correios com a justificativa Mudou-se, conforme certificado às fls. 493.

É o relatório.

VOTO

I. FUNDAMENTAÇÃO

1. Aplicação intertemporal do Código de Processo Civil:

Impende frisar que o Novo Código de Processo Civil/2015 o qual entrou em vigor em 18/03/2016, tem aplicação imediata por se tratar de norma processual, nos termos do artigo 14 do Novo Código de Processo Civil/15, contudo, em respeito em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados, bem como na forma do enunciado administrativo n.º 02 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, serão aplicadas ao presente caso as normas e interpretações do Código de Processo Civil de 1973, considerando que da sentença atacada foram as partes intimadas em 29/07/2014 (fl. 404v.), portanto, antes da entrada em vigor do atual CPC. Passo à transcrição do referido enunciado:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. Análise de admissibilidade:

2.1. Apelação interposta por C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP

A empresa C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP interpôs recurso de apelação às fls. 424/441, sob o patrocínio dos advogados constantes na procuração de fl. 199 e substabelecimento de fl. 442, todos integrantes do escritório de



advocacia FREIRE, FARIAS & VIANA ADVOGADOS ASSOCIADOS S/S.
Entretanto, conforme petítório de fls. 487, o supracitado escritório informou a este Juízo que renunciou ao mandato outorgado pela ora apelante, razão pela qual determinei a intimação da C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP para que regularizasse sua situação processual, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, constituindo novo patrono para atuar na lide, advertindo-a das consequências legais (fl. 490). Ocorre que, conforme certificado às fls. 493, a intimação por AR (Aviso de Recebimento) foi devolvida pelos Correios com a justificativa Mudou-se. Desse modo, entendo que a consequência lógica é o não conhecimento do presente recurso de apelação pela ausência de representação processual da parte apelante. Explico.
Conforme previsão do artigo 45 do Código de Processo Civil de 1973, o advogado poderá, a qualquer tempo, renunciar ao mandato, provando que cientificou o mandante a fim de que este nomeie substituto, todavia, durante os 10 (dez) dias seguintes, o advogado deverá continuar representando o mandante, desde que necessário para lhe evitar prejuízo.
Verifico às fls. 488/489, que o escritório FREIRE, FARIAS & VIANA ADVOGADOS ASSOCIADOS S/S comprovou ter notificado a C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP, por meio de carta registrada com aviso de recebimento, acerca da renúncia dos poderes que haviam lhe sido outorgados nos processos nºs 0021858-08.2014.8.14.0301 e 0005376-66.2011.814.0006.
Desse modo, uma vez instada, caberia à apelante, no prazo de 10 (dez) dias, ter constituído novo advogado para atuar na lide, o que não foi realizado até a presente data.
Portanto, entendo que a ausência de representação processual, ainda que proveniente de renúncia posterior à interposição do recurso de apelação, importaria à parte apelante o dever de regularização, sob pena de não conhecimento do recurso, com fundamento nos artigos 43 e 44 do Código de Processo Civil de 1973. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE PROCURAÇÃO NOS AUTOS. RENÚNCIA. NÃO REGULARIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL. NÃO CONHECIMENTO.

1. A ausência de representação processual, ainda que proveniente de renúncia posterior à interposição do recurso, impõe à parte o dever de regularização, sob pena de não conhecimento do recurso por ausência de pressuposto processual.

2. Agravo regimental não conhecido.

(AgRg no Ag 1399568/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2013, DJe 22/10/2013)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE MANTEVE A RETENÇÃO DO APELO EXTREMO. IRRESIGNAÇÃO DA DEMANDANTE.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de ser necessário que os pressupostos processuais estejam presentes durante todo o trâmite processual, inclusive na esfera recursal, cabendo à parte providenciar a devida regularização da representação, quando houver renúncia de mandado, sob pena de não conhecimento do recurso apresentado.

2. Agravo regimental não conhecido.

(AgRg no AREsp 143.098/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em



29/09/2016, DJe 05/10/2016)

Outrossim, ressalto que, em que pese o Superior Tribunal de Justiça possuir entendimento uníssono no sentido da dispensabilidade de determinação judicial para a intimação da parte objetivando a regularização da representação processual quando o patrono houver comunicado o fato ao mandatário, conforme julgados abaixo transcritos, por excesso de cautela, determinei a intimação da apelante para constituir novo advogado para atuar no feito, entretanto, o Aviso de Recebimento da intimação expedida retornou com a informação Mudou-se.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RENÚNCIA DE MANDATO. CIÊNCIA DA PARTE. SÚMULA 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DE REPRESENTAÇÃO NO PRAZO. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DA PARTE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência consolidada neste Sodalício é no sentido de que, havendo regular comunicação à parte no que tange à renúncia do mandato pelo seu patrono, é dispensável a determinação judicial para intimação da parte objetivando a regularização da representação processual, sendo seu ônus a constituição de novo patrono. Precedentes.

2. Diante da comprovação da ciência inequívoca da agravante acerca da renúncia de sua patrona, não há que se falar em nulidade pela falta de intimação dos atos subsequentes, ou ofensa aos dispositivos legais invocados como violados. A reforma do julgado, nesse ponto, demanda reexame de matéria fático-probatório, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1025325/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2017, DJe 18/04/2017)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RENÚNCIA DE MANDATO. ARTIGO 45, DO CPC/73. AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DE REPRESENTAÇÃO NO PRAZO DE 10 DIAS. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DA PARTE. PRECEDENTES. SÚMULA Nº 83/STJ. VALIDADE DA INTIMAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. AUSÊNCIA DE MENÇÃO A DISPOSITIVO PERTINENTE. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE VIOLAÇÃO. SÚMULA 284/STF.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "o artigo 45 do Código de Processo Civil constitui regra específica que afasta a incidência subsidiária do comando inserto no artigo 13 do mesmo diploma. Dessa maneira, tendo o advogado renunciado ao mandato e comunicado esse fato ao mandatário, cumpriria a este providenciar a constituição de novo patrono, sem o que os prazos processuais correm independentemente de intimação" (AgRg no AREsp 197.118/MS, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 9/10/2012).

2. A conclusão do Tribunal de origem no sentido de que a parte foi notificada da renúncia dos poderes outorgados a seu ex-patrono e, não obstante, deixou de providenciar a nomeação de outros é imune ao crivo do recurso especial, a teor do contido no enunciado nº 7 da Súmula desta Casa.

3. A simples menção a dispositivos legais desacompanhada da demonstração da respectiva efetiva violação atrai as disposições do verbete nº 284, da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 569.381/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2017, DJe 09/06/2017)

Ocorre que, de acordo com a previsão do parágrafo único do artigo 238 do Código de Processo Civil de 1973, vide infra, as partes possuem a obrigação de manter seus respectivos endereços sempre atualizados, razão pela qual caberia à apelante comunicar ao Juízo a modificação de seu



endereço, sob pena de se presumir válida a intimação a ela dirigida.

Art. 238. (...)

Parágrafo único. Presumem-se válidas as comunicações e intimações dirigidas ao endereço residencial ou profissional declinado na inicial, contestação ou embargos, cumprindo às partes atualizar o respectivo endereço sempre que houver modificação temporária ou definitiva.

Portanto, ainda que desnecessária no caso em comento, concluo como válida a intimação da parte apelante acerca da determinação exarada por este relator às fls. 490, para que regularizasse sua representação processual.

A jurisprudência dos Tribunais de Justiça Brasileiros possui entendimento nesse sentido:

AÇÃO ACIDENTÁRIA. NÃO COMPARECIMENTO À PERÍCIA MÉDICA DESIGNADA EM PRIMEIRO GRAU DE JURISDIÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. ALEGAÇÃO DE QUE O PROCESSO DEVERIA SER EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. CORRETA A EXTINÇÃO DO PROCESSO COM JULGAMENTO DE MÉRITO. OBRIGAÇÃO DA PARTE DE MANTER ATUALIZADO O ENDEREÇO ATUALIZADO. APLICAÇÃO DA DISPOSIÇÃO CONTIDA NO ART. , , DO , COM A REDAÇÃO QUE LHE FOI DADA PELA LEI N.º , DE 06 DE DEZEMBRO DE 2006.

Ausente o segurado à perícia designada, não se desincumbe do ônus de comprovar as suas alegações, não servindo como justificativa eventual mudança de endereço, pois ela deveria ser previamente comunicada ao Juízo. **RECURSO DO AUTOR IMPROVIDO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.**

(TJ-SP - APL 00619520720118260224 SP 0061952-07.2011.8.26.0224, Relator: Valdecir José do Nascimento, Data de julgamento: 24/03/2015, 16ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 24/03/2015)

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. INTIMAÇÃO. DEPOIMENTO PESSOAL. OBRIGAÇÃO DA PARTE EM MANTER O ENDEREÇO ATUALIZADO. PRESUNÇÃO DE VALIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PENA DE CONFISSÃO CONFIGURADA. FATOS VEROSSÍMEIS E COERENTES. SENTENÇA MANTIDA.

1. CUMPRE ÀS PARTES MANTER ATUALIZADO O ENDEREÇO, PRESUMINDO-SE VÁLIDAS AS INTIMAÇÕES REMETIDAS AO ENDEREÇO INFORMADO NA INICIAL, SENDO APLICÁVEL A PENA DE CONFISSÃO NO CASO DE INTIMAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DE DEPOIMENTO PESSOAL.

2. NÃO RESTA CONFIGURADO CERCEAMENTO DE DEFESA QUANDO A PARTE, APÓS O DEFERIMENTO DA PRODUÇÃO DA PROVA REQUERIDA, NÃO COMPARECE À AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO NA QUAL HAVERIA A PRODUÇÃO DA PROVA.

3. EMBORA A CONFISSÃO NÃO IMPLIQUE PRESUNÇÃO ABSOLUTA, DEVE-SE JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO QUANDO OS FATOS APRESENTADOS SÃO VEROSSÍMEIS E COERENTES COM AS DEMAIS PROVAS PRODUZIDAS.

4. AGRAVO RETIDO DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

(TJ/DF - APC 20100111077926 DF 0039071-88.2010.8.07.0001, Relatora: Gislene Pinheiro, Data de Julgamento: 12/03/2014, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: 20/03/2014)

Em razão do exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso de apelação interposto por **C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP**, por ausência de representação processual.

2.2. Apelação interposta por **RN FOMENTO MERCANTIL LTDA**.

Em relação ao recurso de apelação interposto por **RN FOMENTO MERCANTIL**



LTDA às fls. 409/421, verifico a presença dos pressupostos de admissibilidade intrínsecos e extrínsecos, razão pela qual conheço-a e passo a examiná-la.

2.2.1. Razões Recursais

2.2.1.1. Preliminar

Suscita a apelante RN FOMENTO MERCANTIL LTDA, preliminarmente, a nulidade da sentença por negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento que a sentença apelada não teria suprido a omissão apontada nos embargos de declaração de fls. 385/387.

Entendo não assistir razão à recorrente.

Verifico que os aludidos embargos de declaração foram interpostos por RN FOMENTO MERCANTIL LTDA sob a alegação de que a sentença embargada teria sido omissa por não ter se manifestado acerca da ocorrência de colusão entre a autora/apelada e a segunda requerida CS CONSTRUÇÕES LTDA EPP, a qual havia sido suscitada em contestação.

Ocorre que, identifiquei que a decisão de fls. 403/404 enfrentou especificadamente a questão debatida, na medida em que entendeu não ter ocorrido omissão na sentença embargada, haja vista que, consoante o teor dos fundamentos da sentença, não há qualquer possibilidade de se reconhecer a suscitada colusão entre a autora e a ré CS CONSTRUÇÕES LTDA EPP (fl. 404), razão pela qual rejeitou os declaratórios opostos.

A sucinta exposição das razões do Juízo a quo para o não conhecimento da alegada colusão entre a autora e a ré CS CONSTRUÇÕES LTDA EPP não pode ser interpretada como ausência de fundamentação da decisão, já que a decisão com fundamentação sucinta, mas existente, não é passível de nulidade, somente ocorrendo a nulidade alegada quando o decisório for totalmente desprovido de fundamentação, situação não evidenciada no caso em comento.

Do mesmo modo, importante ressaltar que o Magistrado não está obrigado a se manifestar sobre todas as alegações expostas pelas partes, nem se ater os fundamentos por ela indicados, quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar a decisão. O julgador possui o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar (enfraquecer) a conclusão adotada na decisão recorrida.

Portanto, inexistiu a negativa de prestação jurisdicional aduzida pela apelante, haja vista que o argumento suscitado pela recorrente foi efetivamente enfrentado pelo Juízo de Piso, todavia, o entendimento alcançado pelo Magistrado de 1º Grau foi contrário à alegação defendida pela apelante, portanto, vislumbro mero inconformismo da parte.

Dessa forma, não há que se falar em nulidade da sentença por negativa de prestação jurisdicional, razão pela qual, REJEITO a preliminar suscitada.

Ultrapassada a preliminar, adentro ao exame do mérito.

2.2.1.2. Mérito

Verifica-se que, em contestação de fls. 61/69, alegou a segunda requerida/apelante ser credora de uma dívida contraída pela sociedade empresária VÍNCULO ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 02.223.511/0001-06, a qual possuía como sócio administrador o engenheiro/empresário Clementino José dos Santos Filho.



Aduziu que, em razão do inadimplemento da empresa VÍNCULO ENGENHARIA LTDA., o Sr. Clementino José, em nome da sociedade empresária C.S. ENGENHARIA LTDA, atualmente denominada C.S. CONSTRUÇÕES LTDA, a qual supostamente pertenceria ao mesmo grupo econômico, firmou o instrumento particular de compra e venda de fls. 25/26, o qual foi registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis apenas para assegurar o direito de preferência de compra do referido imóvel.

Suscitou a existência de colusão entre as empresas VÍNCULO ENGENHARIA LTDA e C.S. CONSTRUÇÕES LTDA, bem como requereu a aplicação da Teoria da Aparência no caso em questão.

Os argumentos expostos pela segunda requerida, ora apelante, não foram acolhidos pelo Juízo de Piso, o qual julgou procedentes os pedidos formulados pela autora/apelada.

Contra a referida sentença, RN FOMENTO MERCANTIL LTDA interpôs recurso de apelação de fls. 409/421, suscitando como única matéria de mérito a necessidade de aplicação da teoria da aparência no caso em comento para considerar a validade do negócio jurídico retratado no documento de fls. 25/26.

Entendo não assistir razão à apelante. Explico.

Compulsando os autos, verifico que a sociedade C S ENGENHARIA LTDA EPP teve sua constituição arquivada perante a Junta Comercial em 21/01/2008, tendo seu quadro societário composto por MARLY CRUZ AREAS e DIEGO GUSTAVO DA COSTA MENDONÇA (fls. 192/195).

Em 09/02/2010, a Junta Comercial certificou o registro de uma segunda alteração do supracitado contrato social, datada de 12/01/2010, perante o qual a sociedade C S ENGENHARIA LTDA alterou sua razão social para C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP, bem como promoveu alteração no seu quadro societário, uma vez que se retirou o sócio DIEGO GUSTAVO DA COSTA MENDONÇA, o qual cedeu suas quotas à REINALDO SOBRAL AREAS, portanto, passando a ser composta por MARLY CRUZ AREAS e REINALDO SOBRAL AREAS (fls. 85/87).

Já em 01/04/2011, foi arquivado perante a Junta Comercial uma terceira alteração no aludido contrato social, a qual curiosamente estava datada de 06/07/2009 (aproximadamente 2 anos antes do arquivamento perante a Junta Comercial, bem como em data anterior à segunda alteração contratual), a qual alterava o quadro societário da empresa, uma vez que MARLY CRUZ AREAS e REINALDO SOBRAL AREAS estavam se retirando da sociedade naquele momento, passando a integrar o quadro societário TEREZA SOBRAL e DIEGO CLEMENTINO AREAS DOS SANTOS (fls. 82/84), sendo este último filho de CLEMENTINO JOSÉ DOS SANTOS FILHO.

Ocorre que, também no dia 06/07/2009, DIEGO CLEMENTINO AREAS DOS SANTOS outorgou, por meio de Procuração Particular de fl. 270, amplos poderes à CLEMENTINO JOSÉ DOS SANTOS FILHO, para atuar em nome da empresa C S CONSTRUÇÕES LTDA.

Portanto, resta evidente a problemática perpetrada pelos sócios da empresa C S CONSTRUÇÕES LTDA juntamente com CLEMENTINO JOSÉ, uma vez que que, em 06/07/2009, DIEGO CLEMENTINO sequer integrava o quadro societário da empresa, razão pela qual jamais poderia ter outorgado poderes à CLEMENTINO JOSÉ, uma vez que não os possuía.



Desse modo, acompanho o entendimento esposado pelo Magistrado de Piso, de que Clementino José na realidade sempre exerceu o poder de mando sobre a empresa C S CONSTRUÇÕES LTDA., todavia, se utilizava de terceiros para compor o quadro societário.

Tal situação foi inclusive confirmada pela testemunha MARCUS MAURICIO MATOS MAGNO (fl. 346), o qual narrou ter adquirido uma das 6 (seis) unidades autônomas indicadas no documento de fls. 18/20 (unidade esta que não está sendo discutida no presente litígio), bem como contou que, no momento da aquisição, Clementino informou ao depoente que era proprietário da CS Construções, mas esta estava registrada no nome de outras pessoas porque ele estava com restrições por causa da empresa Vinculo Engenharia

Do mesmo modo, a própria representante da empresa C S CONSTRUÇÕES LTDA, Sra. LEILA ZULI DA SILVA CAMPELO, admitiu que Clementino José, em razão de seu conhecimento no mercado é quem obtém contratos de construção para empresa e que Clementino José realiza negócios em nome da CS Construções, representando a empresa; que a depoente acredita que Clementino realiza negócios em nome da empresa porque detém conhecimento na sua área de atuação, bem como que é Clementino quem trata diretamente com os clientes da empresa, inclusive com fornecedores (fl. 343).

Por outro lado, entendo que caberia à compradora, no momento da celebração do negócio jurídico, adotar as cautelas mínimas para a segurança jurídica da sua aquisição, o que não foi feito no caso em comento, já que a apelante sequer verificou se o suposto procurador da empresa vendedora possuía poderes para firmar o citado instrumento, ônus que lhe competia.

Conforme bem apontado pelo Juízo de 1º Grau, causa estranheza que a apelante tenha cedido crédito à empresa Vínculo Engenharia Ltda. com tantas restrições que possuía e, no entanto, tenha aceitado receber o pagamento de outra empresa, C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP.

Da mesma forma, o próprio representante da apelante, Sr. RAIMUNDO NONATO NOGUEIRA COSTA, em depoimento de fls. 342/343, informou ter recebido o contrato social da empresa C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP e, portanto, possuir ciência que Clementino não integrava o quadro societário da aludida empresa. Afirmou, ainda, somente ter recebido procuração particular de Diego Clementino para Clementino José, mas não ter recebido procuração pública.

Desse modo, resta evidente a ausência de validade do contrato em comento, na medida em que a pessoa que assinou o aludido instrumento particular de compra e venda em nome da empresa C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP, Sr. Clementino José dos Santos Filho, não possuía poderes para tanto, não tendo a apelante adotado as cautelas mínimas para constar a referida situação.

Outrossim, verifico que o instrumento particular de compra e venda em litígio (fls. 25/26) foi supostamente firmado pelas empresas C S CONSTRUÇÕES LTDA EPP e RN FOMENTO MERCANTIL LTDA em 23/11/2009, e estranhamente somente foi averbado na matrícula do imóvel (não como compra e venda, mas sim apenas como direito de preferência na suposta compra), sem assinatura de testemunhas, em 15/12/2010, ou seja,



em data posterior à lavratura da escritura pública de termo aditivo que devolveu o mencionado apartamento 306 ao domínio da autora/apelada, o qual foi datado de 01/11/2010.

Logo, além de a suposta venda e compra ter sido realizada por meio de forma diversa da prescrita em lei, já que as partes firmaram instrumento particular, e não escritura pública, constato que a averbação na matrícula não sanou o aludido vício, na medida em que não houve averbação de compra e venda do imóvel, mas sim de direito de preferência para a compra.

Do mesmo modo, verifico que, o referido instrumento não fez qualquer menção à alegação exposta pela apelante, qual seja, que o citado apartamento de nº 306 estaria sendo ofertado à recorrente para amortização de dívida de terceiro (VÍNCULO ENGENHARIA LTDA.), mas sim constou expressamente que a referida aquisição estava sendo realizada pelo valor nominal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), os quais supostamente foram pagos na data da assinatura do contrato em comento.

Constato, ainda, que CLEMENTINO JOSÉ DOS SANTOS FILHO apresentou contradição em depoimento prestado às fls. 344/345, na medida em que primeiramente afirmou que durante a edificação do empreendimento o depoente representando a CS Construções negociou três as seis unidades, recebendo os valores correspondentes, inclusive o que foi vendido para a ré RN Fomento Mercantil; que utilizou o dinheiro das vendas para empregar na construção e também para remunerar a CS Construções e si mesmo, já que era o responsável pela obra; e, posteriormente informou que o apartamento negociado com a RN Fomento Mercantil serviu para quitar um aparte da dívida da Vínculo Engenharia com aquela empresa e outra parte foi recebida em dinheiro pelo depoente;.

Portanto, concluo que o instrumento particular de venda e compra de fls. 25/26 na verdade se tratou de um negócio jurídico simulado, portanto, não passível de validação, na medida em que a própria apelante confessou que o referido imóvel teria sido dado como amortização de parte da dívida da VÍNCULO ENGENHARIA LTDA, portanto, jamais teria realizado o pagamento do preço da venda e compra, o qual supostamente teria sido pago na data da assinatura do aludido contrato. Logo, a venda e compra alegada jamais existiu.

Dessa forma, entendo pela impossibilidade de aplicação da Teoria da Aparência no presente caso, tendo em vista que, pelos argumentos expostos e pela celebração do negócio jurídico simulado, faltaria à apelante o requisito essencial para configuração da citada teoria, qual seja, a boa-fé.

Por fim, ressalto que, a cobrança de eventual dívida contraída pela empresa VÍNCULO ENGENHARIA LTDA com a empresa apelante, deve ser perseguida por meio de ação própria, e não discutida nos presentes autos, haja vista que a aludida empresa sequer integra a lide.

Nesses termos, não vislumbro qualquer argumento capaz de reformar a sentença recorrida, razão pela qual entendo pela sua manutenção em todos os seus termos.

II – PARTE DISPOSITIVA

Isto posto, NÃO CONHEÇO do recurso de apelação interposto por C S



CONSTRUÇÕES LTDA EPP, por ausência de representação processual e CONHEÇO do recurso de apelação interposto por RN FOMENTO MERCANTIL LTDA, no entanto, NEGO-LHE provimento, para confirmar a sentença impugnada, mantendo integralmente seus termos.

Atento ao teor do requerimento formulado às fls. 448, defiro o pedido de juntada do documento de fl. 449, perante o qual houve o substabelecimento, sem reservas, à advogada Dra. Taíse Araújo Barbalho – OAB/PA nº 15.956, dos poderes outorgados por FIS COMERCIAL LTDA.

Proceda a Secretaria as alterações necessárias no sistema LIBRA, a fim de garantir a publicação em nome da causídica acima mencionada.

É o voto.

Belém, 01/08/2017

Des. Ricardo Ferreira Nunes
Relator