



Registro Civil e Tabelionato  
Comarca de Guarapari  
Estado do Espírito Santo



CERTIDÃO

CERTIFICO a pedido da parte interessada, que revendo os Livros existentes neste Cartório, no de nº 18, às Fls. 58/59, encontrei lavrada o seguinte Teor: **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI FAZEM: COMO OUTORGANTES VENDEDORES: EDINOEL HENRIQUE SOARES E SUA ESPOSA, E COMO OUTORGADA COMPRADORA: MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA; NA FORMA ABAIXO:**



**S A I B A M** quantos este público instrumento de **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, virem que ao primeiro dia do mês de julho do ano de dois mil e cinco (01/07/2005), em meu Cartório, sito à Praça Dom Cavati, s/n, Distrito de Todos os Santos nesta Cidade e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, da República Federativa do Brasil, perante mim Tabelião Substituto, compareceram partes entre si, justas e convencionadas, a saber, de um lado, como **OUTORGANTES VENDEDORES, EDINOEL HENRIQUE SOARES**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade nº. 94437 SSP/ES e inscrito no CPF/MF sob o nº 063.750.817-34, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a Lei 6.515/77, com a senhora **VERA MARIA MONTEIRO SOARES**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 153.420 SSP/ES e inscrita no CPF/MF sob nº 425.697.707-44, residentes e domiciliados à Rua Carolina Mufalani, s/n, Centro, na cidade de Santa Leopoldina-ES, neste ato representados por seu bastante procurador o senhor **CARLOS EDUARDO DA SILVA MOREIRA**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade nº. 204.727.200 SSP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 108.224.408-22, residente e domiciliado à Rua Dois, Centro, na cidade de Santa Leopoldina-ES, conforme procuração lavrada às Folhas 54 do Livro nº 48, do Cartório do Registro Civil e Notas, da Cidade de Santa Leopoldina - ES, e de outro lado na qualidade de **OUTORGADA COMPRADORA, MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA**, brasileira, solteira, comerciante, portadora da cédula de identidade nº 04684166-4 IFF/RJ e inscrita no CPF/MF sob nº 010.720.387-14, residente e domiciliada à Avenida Amaral Peixoto, nº 1.530, Centro, na cidade de Niterói-RJ, sendo as presentes pessoas reconhecidas como as próprias de que trata por mim Tabelião Substituto, de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. E, perante mim Tabelião Substituto, pelos **OUTORGANTES VENDEDORES** me foi dito que: sendo senhores e possuidores, a justo título, absolutamente livre e desembaraçados de quaisquer ônus legais e dúvidas, inclusive hipotecas, mesmo legais do imóvel constituído do **LOTE DE Nº. 08 (OITO) DA QUADRA DE Nº.89 (OITENTA E NOVE), INTEGRANTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PRAIA DO MORRO"**, em Muquiçaba, nesta Cidade e Comarca de Guarapari - ES, com a área de 642,00 Metros Quadrados, confrontando-se pela frente com a Rua Boa Viagem, pelo lado direito, de quem olha de frente para o terreno, se confronta com o lote de nº 09; pelos fundos se confronta com o lote de nº.29, e pelo lado esquerdo se limita com o lote de nº 07, **DEVIDAMENTE REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE GUARAPARI - ES**, conforme matrícula nº 11.980, Folhas 148vº / 149 do Livro nº 3-O. E que possuindo o imóvel acima descrito, resolveram vender a **OUTORGADA COMPRADORA**, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito, como efetivamente vendido lêm, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), já totalmente e anteriormente pagos, que confessam ter recebido da **OUTORGADA COMPRADORA**, e por isso dão plena, geral e irrevogável quitação deste pagamento e, satisfeitos, para nunca mais o repetir, desde já transferem-lhe toda a posse, domínio, direito e ação que exerciam sobre o imóvel ora vendido, para que dele a mesma compradora, use, goze e disponha livremente, como seu que é e fica sendo de hoje em diante, obrigando-se, os **VENDEDORES**, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamados à autoria. Pela **OUTORGADA COMPRADORA** me foi dito que aceitava a presente escritura em todos os





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



**Registro Civil e Tabelionato**  
Comarca de Guarapari  
Estado do Espírito Santo



Handwritten initials and marks on the right margin.

de Guarapari - ES; 2) **CERTIDÃO NEGATIVA DE INCAPACIDADE CIVIL**, expedida aos 20/04/2005, pelo Cartório do Registro Civil e Notas, da Cidade de Santa Leopoldina - ES. Declaram, a **OUTORGADA COMPRADORA** que o **ITBI - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS E IMÓVEIS**, será apresentado no ato do registro da presente escritura, junto ao Cartório do registro geral de Imóveis desta Cidade e Comarca de Guarapari - ES. A **OUTORGADA COMPRADORA**, declara neste ato, que dispensa a apresentação por parte dos **OUTORGANTES VENDEDORES**, da Certidão Negativa da Fazenda Publica Municipal de Tributos incidentes sobre o imóvel objeto desta transação, assumindo a responsabilidade pelo pagamento de quaisquer débitos Municipais porventura existentes, apurados regulamente na forma da Lei pela Fazenda Pública Municipal. Pelos **OUTORGANTES VENDEDORES** foi declarado sob responsabilidade civil e criminal, a inexistência de ações cíveis, pessoais, reipersecutórias e quaisquer outros ônus sobre o imóvel objeto desta transação, nos termos do Art. 188, do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, aprovado pelo Provimento nº 017/99. Declaram ainda os **OUTORGANTES VENDEDORES**, **EDINOEL HENRIQUE SOARES E SUA ESPOSA VERA MARIA MONTEIRO SOARES**, sob as penas da lei e para os efeitos da Lei de nº 8212 de 24 de julho de 1991, que não estão vinculados à Previdência Social, e não são contribuintes do INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, na condição de empregadores, nos termos do Art. 84, inciso I, letra "b", do Decreto Federal de nº 612, de 21 de julho de 1992. **ASSIM O DISSERAM** do que dou fé e me pediram este instrumento que lhes li, aceitei e assinam. Eu, Acácio Ventura Astori, Tabelião Substituto, que fiz digitar a presente, subscrevo e assino. (a.a.) Acácio Ventura Astori. PP - EDINOEL HENRIQUE SOARES - PP - VERA MARIA MONTEIRO SOARES - MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA. Eu, \_\_\_\_\_ Acácio Ventura Astori, Tabelião, que fiz a presente certidão, subscrevo e assino em público e raso e dou fé. Em testº (sinal público) da verdade.

Guarapari-ES, 19 de novembro de 2008

*[Handwritten signature of Acácio Ventura Astori]*

Acácio Ventura Astori  
Tabelião

**CARTÓRIO ASTORI**  
REGISTRO CIVIL E TABELIONATO  
**ACÁCIO VENTURA ASTORI**  
OFICIAL E TABELIÃO  
GUARAPARI - ESP SANTO





29

28



Cartório D. Coutinho



TABELIÃ

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Comarca e Município de Santa Leopoldina

Marcia Maria Perpétua da Silva  
Registro Civil de Notas  
Djalma Coutinho Santa Leopoldina ES

CARTÓRIO E TABELIONATO DJALMA COUTINHO  
Márcia Maria Perpétua da Silva  
TABELIÃ E OFICIALA

LIVRO 48

FOLHA 54

PROCURAÇÃO bastante que fazem o SR. EDINOEL HENRIQUE SOARES e sua esposa SRA VERA MARIA MONTEIRO SOARES, na forma abaixo.....

SAIBAM, quantos esta pública procuração vir que, sendo no ano de dois mil e cinco (2005), aos dois (02) de fevereiro, neste Distrito de Djalma Coutinho e comarca de Santa Leopoldina, Estado do Espírito Santo, da República Federativa do Brasil, em meu cartório, perante mim tabeliã e as presentes testemunhas a diante nomeadas e assinadas compareceram como outorgante, o SR. EDINOEL HENRIQUE SOARES, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 94437, expedida pela SSP-ES, inscrito no CPF-MF sob o nº 063.750.817-34 e sua esposa SRA. VERA MARIA MONTEIRO SOARES, portadora da Carteira de Identidade R.G. nº 153420 expedida pela SSP-ES, inscrita no CPF-MF sob o nº 425.697.707-44, ambos brasileiros, casados, ele comerciante, ela de prendas do lar, residentes e domiciliados à Rua Carolina Mufalani, Centro, no Município de Santa Leopoldina, Estado do Espírito Santo, reconhecidos pelos próprios, de mim Tabeliã, e de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé; e, pelos mesmos, me foi dito que, por este público instrumento, e nos termos de direito, nomeia e constitui sua bastante procurador, o SR. CARLOS EDUARDO DA SILVA MOREIRA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 204.727.200, expedida pela SSP-RJ, inscrito no CPF-MF sob o nº 108.224.408-22, residente e domiciliado na Rua Dois, Centro, na Cidade de Santa Leopoldina - ES, com amplos, gerais e ilimitados poderes para de qualquer forma vender, alienar, compromissar um lote de terreno sob o nº 08 (OITO) DA QUADRA DE Nº 89 (OITENTA E NOVE), integrante do loteamento denominado "PRAIA DO MORRO", situado no bairro Muquiçaba, neste Município e Comarca de Guarapari, neste Estado do Espírito Santo, com 642,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a Rua Boa Viagem, pelo lado direito, de quem olha de frente para o terreno, se confronta com o lote de nº 09; pelos fundos se confronta com o lote de nº 29, e pelo lado esquerdo se limita com o lote de nº 07 tudo conforme Registro nesta Serventia de Títulos e Transmissão Compra e Venda, FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:- Escritura Pública, lavrada nas Notas do Cartório do 1º Ofício desta Cidade e Comarca, em data de 13 de Outubro de 1970, pela Tabeliã Maria Azevedo Bahianse.- VALOR:- Cr\$.1.300,00(Hum Mil e Trezentos Cruzeiros). CONDIÇÕES:- Nenhuma.- Guarapari, 30 de Junho de 1975. As. José Barcelos de Matos. O Oficial. Podendo assinar escrituras de qualquer natureza, representar a outorgante junto as Repartições Públicas Federal, Estadual, Municipal, CORPO DE BOMBEIROS, SECRETARIA DA SAÚDE, SEAMA, IBAMA, nelas requerer, desentranhar, juntar, passar recibo, enfim assinar o que preciso for junto as referidas repartições, aprovar projetos de construção, fazer incorporações e assinar, representar a outorgante junto a qualquer cartório, bem como constituir advogado com poderes das cláusulas "AD JUDICIA", para qualquer foro ou instância, podendo apresentar ações, recursos, assinar intimações, citações, praticando, enfim, todos os demais atos necessários ao fiel e completo desempenho deste mandato, por mais especiais que sejam e embora omitidos pareçam, podendo substabelecer esta, no todo ou em parte, com ou sem reserva dos mesmos poderes. ASSIM DISSE, do que dou fé e me conforme lhes faculta o artigo 183 do Código Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, aprovado pelos provimentos nºs 22180 e 001/88, item IV, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (C.S.S.) Márcia Maria Perpétua da Silva. Edinoel Henrique Soares. Vera Maria Monteiro Soares. Eu Tabeliã, subscrevi e assino em público e raso.

Em testemunho,

*[Handwritten signature]* da verdade,  
MÁRCIA MARIA PERPÉTUUA DA SILVA  
TABELIÃ

*[Handwritten signature]*

Cartório D. Coutinho

30



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO  
Comarca de Santa Leopoldina – Estado do Espírito Santo



Mônica Maria Silva  
SUBSTITUTA

José Leandro Silva  
OFICIAL-TABELIAO

Antônio Marcos dos Santos  
ESCREVENTE

Avenida Presidente Vargas 1631, centro  
Santa Leopoldina-Espírito Santo  
Telefax – 27. 3266.1230  
E-mail: cartorio.es@correios.net.br



CERTIDÃO

Eu, José Leandro Silva, Oficial do Registro Civil e Tabelião de Notas da Sede desta Comarca de Santa Leopoldina-ES, certifico que a cópia reprográfica abaixo é do cartão de autógrafos da Sr<sup>a</sup> Márcia Maria Perpétuo da Silva, pertencente ao acervo desta Serventia.

O referido é verdade e dou fé.

Santa Leopoldina-ES, 01 de dezembro de 2008.

  
\_\_\_\_\_  
José Leandro Silva



NOME: MARCIA MARIA PERPETUO DA SILVA  
ASS: Marcia Maria Perpétuo da Silva  
Marcia Maria Perpétuo da Silva  
Marcia Maria Perpétuo da Silva

PROFISSÃO: Serventuaria Pública.  
EST. CIVIL: solteira.  
CPF: 652.441.847-68  
CI: 1.213.345-ES.  
RESIDE: Djalma Coutinho, neste Município.  
DATA: 13.09.95.









ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO  
JUIZADO DE DIREITO  
PRIMEIRA VARA CÍVEL E COMERCIAL DA COMARCA DE GUARAPARI-ES

PROCESSO Nº. 021090004710

REQUERENTES: ESPÓLIO DE EDINOEL HENRIQUE SOARES E VERA MARIA MONTEIRO SOARES

REQUERIDOS: CARLOS EDUARDO DA SILVA MOREIRA E MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA  
AÇÃO 'DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS E NEGÓCIO JURÍDICO SUBJACENTE COM PEDIDO REIVINDICATÓRIO C/C DANOS MORAIS'

S E N T E N Ç A

**ESPÓLIO DE EDINOEL HENRIQUE SOARES e VERA MARIA MONTEIRO SOARES** propuseram a presente ação de conhecimento em face de **CARLOS EDUARDO DA SILVA MOREIRA e MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA**, objetivando, primariamente, a declaração de nulidade da procuração pública lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas 'Djalma Coutinho' em Santa Leopoldina-ES diante da flagrante falsificação, bem como a nulidade do negócio jurídico de compra e venda realizado através de escritura pública lavrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato 'Astori', localizado no Distrito de Todos os Santos, Guarapari-ES com suporte na aludida procuração falsificada, pois segundo as razões expostas na exordial, referidos atos públicos não expressaram a vontade e nem contaram com o conhecimento dos autores, já que feitos à revelia de ambos e através de procuração pública flagrantemente falsa. Em cumulação, pugnam, ainda, pela restituição do imóvel e condenação dos réus no pagamento de danos morais.

Ao final, postulam pelo encaminhamento dos documentos que instruem a inicial para a e. Corregedoria Geral com vistas a apurar as responsabilidades dos oficiais registradores e tabeliões, bem como ao Ministério Público e Polícia Judiciária, além da concessão de ordem liminar para obstar junto ao Registro Geral de Imóveis qualquer tentativa de alteração e inovação do registro.

Relatam os requerentes que são proprietários desde 13/10/1970 do lote nº 08 da quadra 89 integrante do Loteamento 'Praia do Morro', com 642 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 50.171, constante do Livro 2, ficha 01 do Cartório do Registro Geral de Imóveis desta comarca e que foram surpreendidos com o registro no fôlio real de transmissão da titularidade dominial no ano de 2005 em favor da segunda demandada, cujo transmitente, primeiro réu, se valeu da aludida procuração falsificada para outorgar a escritura pública alienando o imóvel de fraudulenta e criminososa.

Com a peça de ingresso foram exibidas a procuração, cópia da escritura pública de compra e venda lavrada em 1970 e das certidões expedidas pelo CRGI em 08/05/1978 e 11/07/1985, respectivamente, confirmando a transmissão dominial em favor dos requerentes e a inexistência de gravames sobre o bem (fls.20/24); cópias de quitação de impostos (fls.25/26); certidão atualizada do RG1, cópia da escritura pública e da procuração inquinadas de falsidade (fls.28/30); certidão do cartão de autógrafa da tabeliã (fls.31); declaração do atual oficial/tabelião do Cartório de Santa Leopoldina (fls.32); cópia da notificação judicial (fls.33/55).

A princípio os autores dirigiram a presente ação para a Vara da Fazenda Pública desta Comarca e lá foi determinada a citação na forma do rito comum ordinário, a teor do que consta às fls.60.

Através do provimento interlocutório de fls.71/75 declinou aquele juízo da competência vista por redistribuição para esta primeira vara com competência residual.

As cartas precatórias expedidas para citação dos demandados não foram cumpridas, pois que ambos não foram localizados nos endereços informados na peça de ingresso.

Diante da comprovada dificuldade em localizar os réus foi deferida por este juízo diligência junto a receita federal (fls. 131), cujo resultado consta no incluso documento de fls. 142.

Após diversas tentativas de citação dos demandados foi a segunda ré localizada por precatória e citada pessoalmente, segundo se infere do mandado e certidão de fls. 192/192v.

As fls. 217/220 noticia a coautora o falecimento do cônjuge EDINOEL HENRIQUE SOARES, oportunidade em que requer o ingresso do inventariante para representar o espólio, comprovando o óbito e a nomeação através dos documentos de fls. 221/226.

O primeiro requerido, por sua vez, foi citado por edital, cuja publicação foi comprovada às fls. 233/236, sendo-lhe nomeado curador especial na pessoa do Defensor Público com atribuição nesta Vara, cuja manifestação foi acolitada às fls. 240/242.

Preliminarmente, requereu o douto Defensor Público e curador especial a fixação antecipada de honorários e no mérito, manifestou-se por negação geral, conforme autoriza o parágrafo único do art. 302 do CPC.

Em réplica rebateu o ilustre advogado dos requerentes o pleito de antecipação de honorários, reprisando os pedidos constantes da exordial, segundo se infere do arazoado de fls. 247/253.

Através da certidão de fls. 256 confirma a serventia a ausência de manifestação pela segunda ré, apesar de citada pessoalmente.

O juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca determinou a redistribuição dos autos nº 021090013067 para apensamento a esta ação por conexão, já que ambos os feitos envolvem o mesmo imóvel e por ocasião da realização da audiência naquela demanda foi determinada a conclusão deste para sentença, a teor do consta na assentada transladada às fls. 259/260.

Autos conclusos em 30/11/2013,

É o relatório.

**DECIDO.**

Os pleitos declaratório e condenatório veiculados pelos autores prescindem de dilação probatória, na medida em que o acervo documental que integra este caderno processual se mostra apto à formação do convencimento deste juízo quanto a falsidade material da procuração pública que deu azo a lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel e o respectivo registro no fôlio real. Ademais, a presunção relativa advinda da revelia, conjugada com a farta prova documental robustece a tese autoral e autoriza o acolhimento dos pedidos constantes da peça vestibular.

Antes, porém, de adentrar ao mérito da questão conflitada necessário se faz rejeitar o pedido aviado pela Defensoria Pública de antecipação de honorários, já que resulta pacificado no âmbito do c. STJ e do e. Tribunal Capixaba o entendimento de que o exercício da curadoria especial se traduz em função institucional inerente à Defensoria Pública, além da expressa previsão constitucional de recebimento único de subsídio pelos membros daquela instituição, sendo vedado o recebimento de qualquer outra espécie de verba remuneratória, senão vejamos:

**11842136 - RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEFENSORIA PÚBLICA. HONORÁRIOS DE CURADOR ESPECIAL. DESCABIMENTO. EXERCÍCIO DE FUNÇÃO INSTITUCIONAL. 1. Descabimento de honorários de curador especial em favor do defensor público que, consoante expressa previsão constitucional, apenas pode**



da Defensoria Pública, não se mostrando possível o recebimento de honorários pelo desempenho de múnus público. Precedente específico da Corte Especial. 3. Ressalva do cabimento de honorários de sucumbência à Defensoria Pública, exceto quando a parte vencida for a pessoa jurídica de direito público à qual pertence a instituição. Súmula nº 421/STJ. 4. Recurso Especial DESPROVIDO. (Superior Tribunal de Justiça STJ; REsp 1.297.354; Proc. 2011/0294600-5; SP; Terceira Turma; Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino; Julg. 27/11/2012; DJE 03/12/2012).

49158844 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. DEFENSOR PÚBLICO NOMEADO CURADOR ESPECIAL. ANTECIPAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DESCABIMENTO. 1. - Não são devidos honorários advocatícios à defensoria pública pelo exercício da curadoria especial, por ser essa uma de suas funções institucionais. Precedentes do STJ (RESP. 1203312; agrgresp. 117626). Ressalva-se, porém, a possibilidade de percepção de verba honorária pela defensoria pública, como instituição, em decorrência da regra geral de sucumbência, na hipótese de findar o assistido ou o curatelado vencedor na demanda. 2. - Recurso conhecido e provido. (TJ-ES; AI 48119000296; Terceira Câmara Cível; Relª Desª Subst. Elisabeth Lordes; DJES 04/08/2011; Pág. 60).

Na procuração pública que se pretende ver reconhecida a nulidade por falsificação material, inclusa às fls.30, consta o timbre do Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Djalma Coutinho, situado na Comarca de Santa de Leopoldina-ES e a informação de que teria sido lavrada em 02/02/2005 pela Tabeliã identificada como Marcia Maria Perpetua da Silva e registrada às FLS.54 DO LIVRO 48, dados estes aferidos da simples leitura do aludido instrumento público.

Os autores, objetivando comprovar a alegada nulidade do instrumento público exibiram a certidão e a declaração de fls. 31/32 onde, respectivamente, os Oficiais e Tabeliães JOSÉ LEANDRO SILVA e JOSIAS ANTONIO PEREIRA reproduzem o cartão de autógrafo da Sra. Márcia Maria Perpetua da Silva às fls.31, oficial que subscreveu e assinou a procuração, cuja divergência com a assinatura aposta no instrumento de fls.30 é visível e gritante permitindo a este Juízo concluir, ainda que sem apoio técnico na área de grafotecnia, que as assinaturas não emanaram do mesmo punho e que aquela aposta na procuração se traduz numa falsidade grosseira detectável a 'olho nu' e mais: não poderia a Sra. Márcia Maria Perpetua da Silva subscrever em 2005 aquela procuração, já que desde 1994 não mais atuava na serventia do Distrito de 'Djalma Coutinho', como declarado pelo Oficial no documento de fls. 32.

Outra prova de significativa importância para o reconhecimento da falsidade é a indicação do número do LIVRO 48 onde supostamente teria sido registrada a procuração de fls. 30 no ano de 2005, na medida em que o oficial daquela serventia declara, expressamente às fls.32, que em dezembro de 2008 estava em aberto para registro de procurações o LIVRO Nº 07.

A robustez destas provas documentais sinalizam uma nítida situação jurídica de invalidade do ato por nulidade, apesar de aparentemente emanado do poder público por delegação, contudo, a flagrante divergência de assinatura da oficial, acrescida da contundente prova de que a mesma não mais atuava na serventia desde 1994 e ainda da flagrante indicação do número do livro de registro de procuração e a falsa colocação da parte autora como presente no ato, quando sequer sabia de sua existência, autorizam o reconhecimento da nulidade da procuração de fls.30 e por conseguinte, dos atos subsequentes que dela emanaram, pois o uso de procuração falsa se traduz em vício insanável e gerador de nulidade absoluta dos atos de disposição de bens celebrados com base naquele instrumento.

As alegativas autorais de desconhecimento da transação que culminou com a transmissão da propriedade do bem a terceiros e a não participação e concorrência de vontades na formação da procuração de fls. 30, igualmente, ganham relevância e veracidade diante do silêncio dos demandados,



4  
*[Handwritten signature]*

No caso, através da falsa procuração o outorgado - CARLOS EDUARDO DA SILVA MOREIRA – primeiro réu, alienou o imóvel de propriedade dos autores através da escritura pública de fls. 28/29 para a segunda demandada, MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA, permitindo a este juízo concluir que a falsidade da procuração matriz contaminou de forma fulminante o ato de disposição do imóvel e o subsequente registro no fôlio real, pois além de vícios formais intrínsecos, encontram-se todos os atos viciados por males intransponíveis.

Inúmeros e recentes precedentes pretorianos do c. STJ, do e. Tribunal Capixaba e outros Tribunais da Federação reconhecem a nulidade absoluta e insanável de atos e negócios jurídicos praticados com o uso de procurações falsas, independentemente da boa-fé do adquirente, que no caso, resulta comprometida e fragilizada diante do silêncio da ré MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA que citada pessoalmente enquanto adquirente do imóvel, segundo consta da certidão de fls.193/193v, não se insurgiu em face da pretensão autoral, permitindo que sobre os fatos que formataram a causa de pedir se operasse a presunção relativa de verdade.

A jurisprudência, repita-se, consolida e confirma a nulidade em situações deste jaez, senão vejamos:

**49161731 - APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO PÚBLICO CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. COMPRA E VENDA REALIZADA COM PROCURAÇÃO FALSA. NULIDADE. NÃO COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DO COMPRADOR E DO PORTADOR DA PROCURAÇÃO. ATO ILÍCITO NÃO CONFIGURADO. INCABÍVEL INDENIZAÇÃO. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.** 1 - A procuração falsa torna nulo o contrato de compra e venda do bem com base nela firmado, tal como o posterior registro público. 2 - Ainda que o comprador e mesmo o portador da procuração falsa desconhecem o vício que inquinava o negócio, todos vítimas de conduta dolosa de um terceiro, que se passou pelo vendedor, tal circunstância não poderia prejudicar o efetivo proprietário do imóvel, que não participou de qualquer negociação. Inaplicabilidade da teoria da aparência. 3 - (...). Recursos conhecidos e desprovidos. (TJ-ES; AC 35070239419; Segunda Câmara Cível; Rel. Desig. Des. Fernando Estevam Bravin Ruy; DJES 04/10/2011; Pág. 50).

**13618749 - CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ANULAÇÃO DE PROCURAÇÃO PÚBLICA E ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO EM MONTES CLAROS/MG. TABELIÃO SUBSTITUTO. EXCLUSÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. PERÍCIA GRAFOTÉCNICA. VALIDADE. CONSTATAÇÃO DE FALSIDADE DE ASSINATURA. NULIDADE DO CON-TRATO DE COMPRA E VENDA. REINTEGRAÇÃO NA POSSE. BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS. INDENIZAÇÃO. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ASSISTÊNCIA.** 1. O Superior Tribunal de Justiça já se posicionou no sentido de que o uso de procuração falsa é vício insanável que gera a nulidade absoluta do contrato de compra e venda firmado entre partes, independentemente da arguição de boa-fé dos terceiros. Nemo plus ius transfere ad alium potest quam ipse habet. 2. Reconhecida a responsabilidade solidária do tabelião substituto do cartório do 1º ofício de notas de montes claros/mg, é dele também a responsabilidade final pelo incidente que culminou na venda, sem a autorização dos legítimos proprietários, do imóvel em questão, pois, a procuração fora lavrada no cartório do qual tornou-se titular e que à época dos fatos encontrava-se sob sua responsabilidade. 3. Cabe condenação em pagamento de indenização quando demonstrado o lucro cessante ou prejuízos suportados pela parte. 4. Apelação da autora provida. 5. Apelação de José Reinaldo Lopes e Itamar Mateus de Souza improvida. 6. Recurso adesivo de Renata Gonçalves Pessanha Suzano e Marcelo Pessanha Suzano improvido. (TRF 01ª R.; AC 0001620-23.2006.4.01.9199; MG; Quinta Turma; Relª Desª Fed. Selene Maria de Almeida; Julg. 31/07/2013; DJF1 22/08/2013; Pág. 114).

**57514029 - APELAÇÃO CÍVEL.** Ação de nulidade de procuração e de escritura pública de compra e venda. Pedido de condenação



*parcialmente provido. (TJ-PR; ApCiv 1020924-2; Toledo; Sétima Câmara Cível; Rel. Des. Guilherme Luiz Gomes; DJPR 29/08/2013; Pág. 170).*

57509231 - APELAÇÕES CÍVEIS. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico e/c cancelamento de registros públicos de compra e venda. Imóvel alienado mediante uso de procuração pública falsa. Nulidade absoluta do documento e da escritura pública de compra e venda em que foi utilizado. Aquisição do imóvel por terceiros de boa-fé. Irrelevância. Ausência de manifestação de vontade da autora na transferência da propriedade. Nulidade absoluta dos atos subsequentes, devendo ser cancelados os registros averbados na matrícula do imóvel. Eventual responsabilização do estado do Paraná e do tabelionato em que lavrado o instrumento de mandato falso deve ser objeto de ação própria, intentada pelos prejudicados. Sentença mantida. Recursos de apelação conhecidos e desprovidos. (TJ-PR; ApCiv 1027230-3; Colombo; Sexta Câmara Cível; Rel. Des. Carlos Eduardo A. Espinola; DJPR 16/08/2013; Pág. 163).

(grifos meus)

No mais, a situação conflitada e as provas contundentes e incontornáveis da falsificação e consequente nulidade dos atos públicos de transmissão da propriedade autorizam, igualmente, a retomada do imóvel pelos autores, pois que desapossados de forma criminosa e fraudulenta.

Por fim, comprovada, à saciedade, que o documento acioimado de falso teve repercussão e influência na conformação da escritura pública de compra e venda e posterior registro no fôlio real, não restam dúvidas de que os aborrecimentos vivenciados pelos autores vão além daqueles previsíveis no cotidiano e por conseguinte, se mostram passíveis de reparação na esfera extrapatrimonial.

O surpresamento de que o imóvel não integraria mais o acervo patrimonial do casal de requerentes e a descoberta de que a transmissão foi feita mediante procuração falsa onde constou a falaciosa presença de ambos no ato de outorga da procuração, por si só, gera expressivo dano não só pelos desdobramentos jurídicos, como também pela peregrinação do autor, quando ainda vivo, para descobrir e desvendar as maquinações engendradas, certamente por eriminosos, para o aparente 'sucesso' do estelionato.

Isto posto, julgo **procedentes** os pedidos autorais na forma do art. 269, I do CPC e em consequência, **declaro a nulidade da (1)- procuração pública que outorgou poderes ao réu CARLOS EDUARDO DA SILVA MOREIRA e o autorizou a alienar o imóvel identificado como lote n° 08, da quadra 89 integrante do Loteamento denominado 'Praia do Morro', Muquiçaba, Guarapari-ES constante da matrícula n° 50.171, livro n° 02, ficha 01 do Cartório de Registro Geral de Imóveis desta Comarca, bem como da (2)- escritura pública com cópia às fls.28/29 que alienou o mesmo imóvel a requerida MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA e por conseguinte, determino o cancelamento do Registro 01-50171 feito às margens da matrícula do mesmo número no fôlio real em 07/07/2005, retornando a propriedade aos autores, expedindo-se ordem expressa neste sentido ao Cartório de Registro Geral de Imóveis.**

No mais, **condeno os réus no pagamento de danos morais em favor dos autores no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária a contar desta data.**

Por fim, determino sejam os requerentes reintegrados na posse do imóvel acima descrito, retornando a situação da posse ao *status quo ante* expedindo-se, para tanto, o respectivo **mandado judicial.**

**Condeno os réus no pagamento integral das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios que fixo, considerando o trabalho, o zelo, a complexidade da demanda e a cumulação objetiva em R\$ 3.000,00 (três mil reais), nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 20 do CPC.**

37

2008  
EW

Guarapari-ES e de 'Djalma Coutinho' – Santa Leopoldina-ES e ainda promova o traslado desta sentença para os autos tombados sob o nº 021090013067 que tramita neste juízo e envolve o mesmo imóvel.

P.R.I.

Guarapari, 06 de dezembro de 2013.

  
Angela Cristina Celestino de Oliveira  
Juíza de Direito