



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000277270**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003281-70.2023.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que são apelantes MARIANE DE LIMA BIGOTTO e GABRIEL DE LIMA BIGOTTO, são apelados MARIA APARECIDA DE LIMA (ESPÓLIO) e DEILLE DE LIMA ROSSAFA (INVENTARIANTE).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**ALEXANDRE MARCONDES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**1ª Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 1003281-70.2023.8.26.0541**

**Comarca: Santa Fé do Sul (3ª Vara)**

**Apelantes: Mariane de Lima Bigotto e Gabriel de Lima Bigotto**

**Apelado: Espólio de Maria Aparecida de Lima**

**Juiz sentenciante: Rafael Almeida Moreira de Souza**

**Voto nº 36.669**

**Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. DOAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Ação julgada procedente, sendo declarada nula a doação de imóvel por instrumento particular, com reintegração do autor na posse do bem e condenação dos réus ao pagamento de indenização pela utilização do imóvel após o falecimento da doadora. 2.- A questão em discussão consiste em (i) verificar se houve cerceamento de defesa alegado pelos réus, que requerem produção de prova pericial, documental e oral para comprovar a vontade da doadora e (ii) se é válida a doação do imóvel, com pedido de conversão substancial do negócio para testamento particular. 3.- Rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa, pois as provas documentais juntadas nos autos são suficientes para elucidar os fatos. 4.- A doação é nula por não ter sido celebrada por escritura pública, conforme exigido pelo art. 108 do CC, devido ao valor do imóvel ser superior a trinta salários-mínimos. 5.- Não é possível a conversão de doação nula em testamento particular sem cumprimento das formalidades legais (inteligência dos arts. 170 e 1.876, §§ 1º e 2º, do CC). 6.- Correta condenação dos réus ao pagamento de indenização pelo uso do imóvel a partir do falecimento da doadora, que havia reservado para si o usufruto do bem. 7.- Recurso desprovido.**

A r. sentença de fls. 560/572, de relatório

adotado, ***julgou procedente*** ação movida por **Espólio de Maria Aparecida de Lima** em face de **Mariane de Lima Bigotto e Gabriel de Lima Bigotto** para “*declarar nulo o instrumento particular de doação firmado entre a doadora falecida e os donatários requeridos, referente à fração ideal do imóvel urbano, objeto da matrícula 9.095, inscrito no Cartório de Registro de Santa Fé do Sul*”, “*reintegrar a posse do imóvel à parte requerente, como consequência natural da nulidade, tal como dos bens móveis que guarnecem o local, e que também sejam de titularidade do espólio*”, deferindo a tutela de urgência nesse ponto, e “*condenar os réus ao pagamento de indenização pela utilização do imóvel, após o falecimento da doadora (18/01/2022), até a efetiva desocupação do bem*”, a ser apurada em fase de liquidação de sentença, com correção monetária até o efetivo pagamento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Os réus foram condenados ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da condenação. Outrossim, ***julgou improcedente*** a reconvenção oposta pelos réus-reconvintes, condenando-os ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa.

Recorrem os réus, alegando, preliminarmente, cerceamento de defesa, sendo necessária a produção de prova pericial, documental e, especialmente, oral para comprovar a vontade da doadora em doar-lhes o imóvel em questão. No mérito, sustentam que a doação do imóvel em seu favor é absolutamente válida, não tendo o espólio da doadora qualquer direito sobre o bem doado. Afirmam que a vontade da doadora deve prevalecer, requerendo a conversão substancial do negócio

para testamento particular, nos termos do artigo 170 do Código Civil, insistindo na procedência da reconvenção (fls. 575/588).

Contrarrazões a fls. 595/617.

Inicialmente distribuído à C. 10ª Câmara de Direito Privado, por acórdão de relatoria da E. Desembargadora Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, o presente recurso foi encaminhado a esta C. Câmara por prevenção (fls. 621/624).

Não há oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

O recurso deve ser desprovido.

Rejeita-se, de saída, a preliminar de cerceamento de defesa, pois as provas documentais acostadas aos autos são suficientes para a elucidação dos fatos e para a apreciação da controvérsia, razão pela qual a produção de outras provas seria desnecessária ao desfecho da ação.

A propósito, vale lembrar que o juiz é o destinatário da prova, podendo ele determinar as provas necessárias para formar seu convencimento e dispensar outras, conforme dispõe o artigo 370 do atual Código de Processo Civil. Ademais, é dever do juiz zelar pela rápida solução do litígio (artigo 139, II do CPC), corolário do

princípio constitucional da razoável duração do processo (artigo 5º, LXXVIII da CF/88).

Superada a preliminar, melhor sorte não assiste aos réus quanto ao mérito.

Os direitos sobre o imóvel litigioso, matriculado sob o nº 9.095 do CRI de Santa Fé do Sul /SP, pertencem à Maria Aparecida de Lima, falecida em 18/01/2022, aos 78 anos de idade (fls. 34/35, 403/408 e 409/415).

Em 02/07/2020, a referida falecida doou os direitos sobre referido imóvel aos réus, reservando-se para si o usufruto, conforme instrumento particular de fls. 355/356, que à época foi avaliado em R\$ 300.000,00, valor que correspondia a 288,74 salários-mínimos, aproximadamente.

Logo, a validade da doação dependia de sua celebração através de escritura pública, já que o artigo 108 do Código Civil é expresso ao dispor que *“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”*.

Assim sendo, reputa-se nula a doação, nos termos dos artigos 104, III e 166, IV do Código Civil e da jurisprudência

desta Corte. Nesta linha, confirmam-se, exemplificativamente:

*“Ação de imissão de posse c.c. indenização por danos materiais. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Autores que são sucessores da proprietária do imóvel, já falecida. Imóvel litigioso doado pela falecida proprietária registral ao réu por instrumento particular. Imóvel com valor superior a 30 salários-mínimos. Validade da doação dependente de celebração por escritura pública. Doação nula (arts. 104, III, 108 e 166, IV do CC). Precedentes desta Corte. Sentença reformada. Ação procedente. Recurso provido.”*  
**(Apelação Cível nº 1003048-61.2016.8.26.0495, 1ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 23/05/2022).**

*“Registro de Imóveis – Dúvida – Doação – Objeto cujo valor é superior a 30 salários mínimos – Necessidade de formalização por meio de escritura pública – Inteligência do art. 108 do Código Civil – Dúvida procedente – Recurso não provido.”* **(Apelação Cível nº 1094074-88.2021.8.26.0100, Conselho Superior de Magistratura, Rel. Des. Fernando Torres Garcia, j. 07/04/2022).**

*“DOAÇÃO DE IMÓVEL COM RESERVA DE USUFRUTO. Processo extinto, sem o julgamento do mérito, com fulcro no art. 485, inciso IV e VI, do CPC (ausência de interesse processual e de adequação). RECURSO DAS AUTORAS. O interesse de agir reside na utilidade, necessidade e adequabilidade de acionamento do Poder Judiciário, para que uma pretensão juridicamente protegida seja resguardada, devendo a parte utilizar o meio processual cabível. Na*

*hipótese, as autoras não possuem interesse de agir para a propositura desta ação, considerando que a transferência do direito real de propriedade imobiliária, no caso, exige a forma estabelecida em lei, ou seja, escritura pública (art.108 do CC), não sendo possível o reconhecimento da doação através do instrumento particular apresentado. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.”*  
**(Apelação Cível nº 1008984-40.2020.8.26.0006, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ana Maria Baldy, j. 28/06/2021).**

*“Embargos de terceiro. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Embargante que alega ter recebido o imóvel penhorado por meio de instrumento particular de doação. Documento inidôneo. Necessidade de escritura pública, nos termos do artigo 108 do Código Civil. Contrato que sequer conta com o reconhecimento das firmas, impossibilitando um juízo seguro quanto à veracidade da data nele lançada. Embargos rejeitados. Sentença mantida. Recurso improvido.”* **(Apelação Cível nº 1003894-69.2020.8.26.0291, 32ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ruy Coppola, j. 24/05/2021).**

*“AÇÃO DECLARATÓRIA DE VALIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C.C. REPARAÇÃO DE DANOS. Julgamento de improcedência dos pedidos. Insurgência da autora. Descabimento. Doação de imóvel com valor superior a trinta vezes o salário mínimo que exige escritura pública. Inteligência do art. 108 do CC. Nulidade da doação, por vício de forma, formalizado o negócio por instrumento particular. Jurisprudência deste Tribunal de Justiça. Dever de indenizar*

*que demanda prova do comportamento ilícito do ofensor, de efetivo prejuízo ao ofendido e de nexo de causalidade. Prestação de cuidados necessários ao marido enfermo que não configura dano moral indenizável, abarcada pelo dever de mútua assistência dos cônjuges. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1004769-39.2019.8.26.0270, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. J.B. Paula Lima, j. 15/04/2021).*

Nem se poderia invocar o aproveitamento do negócio jurídico inválido por vício de forma, pelo instituto da conversão substancial previsto no art. 170 do Código Civil, a estabelecer que se “*o negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvessem previsto a nulidade*”.

Isso porque, o instrumento particular de fls. 355/356 não foi lido e nem assinado por três testemunhas, conforme exigido pelo artigo 1.876, §§ 1º e 2º, do Código Civil, de modo que inviável a conversão da doação nula em testamento particular.

Nessa quadra, conforme bem ressaltou o MM. Juiz de Direito *a quo* a fl. 570, “*não se mostra possível a confirmação a posteriori da disposição, por meio da oitiva de testemunhas, afinal era indispensável que elas assinassem o respectivo documento testamentário, confirmando a higidez do ato de última vontade da testadora*”, sendo inviável a dispensa dessa exigência legal com fundamento no artigo 1.879 do Código Civil, pois “*no momento da*



*elaboração do documento não havia qualquer circunstância atípica que impossibilitasse a confirmação do instrumento por meio de testemunhas”.*

Confira-se, nesse sentido, o seguinte precedente esta C. Câmara, resguardadas as particularidades do caso concreto:

*“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Direito potestativo da coproprietária de postular a extinção do condomínio sobre imóvel indivisível a qualquer tempo. Inteligência do art. 1320 do Código Civil. Ação conexa de declaração de existência de doação de parte ideal do imóvel. Alegação da autora da ação declaratória de propriedade exclusiva sobre o imóvel, em função de contrato de doação feita pela ré envolvendo sua metade ideal. Inadmissibilidade. Negócio jurídico de doação de imóvel realizado por instrumento particular. Vício de forma que leva à sua nulidade. Arts. 108 e 541 do Código Civil. Impossibilidade de conversão substancial a mando do art. 170 do Código Civil. Operação que converteria o negócio em promessa de doação pura, juridicamente inviável segundo a Jurisprudência do STJ. Promessa de doação incompatível com o caráter benéfico desse tipo contratual. Ausência de prova de pagamento integral do imóvel pela autora. Arbitramento de alugueis pela ocupação exclusiva do bem. Admissibilidade. Sentença mantida. Recurso improvido.” (Apelação Cível nº 1037677-75.2017.8.26.0576, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 20/02/2020).*

Enfim, sendo nula a doação, correta a imissão do autor na posse do imóvel, bem como a condenação dos réus ao pagamento de indenização pelo uso do bem, com apuração do valor devido em fase de liquidação de sentença.

Desprovido o recurso, elevam-se os honorários devidos pelos réus, com fundamento no § 11 do artigo 85 do CPC, para 15% do valor da condenação e 15% do valor da causa atribuído à reconvenção.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**Relator**