



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000276627

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001922-31.2017.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., é apelado CARLOS JOSÉ SANTANA DE MIRANDA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001922-31.2017.8.26.0045

Comarca: ARUJÁ – 2ª Vara

Juiz: Guilherme Augusto de Oliveira Barna

Apelante: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.

Apelado: Carlos José Santana de Miranda

BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. AFIRMATIVA DE FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL. DESACOLHIMENTO. ALEGAÇÃO DE VÍCIO DE SIMULAÇÃO. VERIFICAÇÃO NA HIPÓTESE. CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE TRADUZ VERDADEIRO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PROCEDÊNCIA RECONHECIDA. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Não há fundamento para acolher a alegação de falta de interesse processual, pois identificada a presença da adequação da via eleita, considerando que não se trata de pedido de usucapião, estando nos autos documentação suficiente para a formação do convencimento. 2. O conjunto probatório oferece respaldo à alegação de que houve simulação na realização de contrato locatício entre as partes, referente a um terreno localizado em loteamento irregular, implantado em área de proteção ambiental. A ré, em virtude de decisão proferida em ação civil pública, teve declarada a indisponibilidade de seus bens, em razão do que adotou a iniciativa de locar terrenos, com a promessa de futura conversão em compra e venda, uma vez regularizada a situação. Não encontra verossimilhança a assertiva de que, mediante simples locação, tenha o autor aceitado erigir moradia em terra nua, renunciando ao direito de retenção ou indenização por acessões. Daí o reconhecimento da nulidade do contrato, uma vez alcançando o convencimento quanto à ocorrência de simulação. 3. Em razão desse resultado, por incidência do artigo 85, § 11 do CPC, eleva-se o montante da verba honorária sucumbencial a 15% do valor atualizado da causa.

Voto nº 58.944

Visto.

1. Trata-se de ação declaratória de nulidade contratual proposta por CARLOS JOSÉ SANTANA DE MIRANDA em face de IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido para, assim, *“para declarar a nulidade do contrato de locação, com a subsistência do negócio jurídico dissimulado de compra e venda, com a consequente manutenção do Autor na posse do terreno”*; condenando a ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes ficados em 10% sobre o valor da causa (fls. 616/617).

Seguiu-se a rejeição dos embargos de declaração opostos pela demandada (fl. 707);

Inconformada, apela a vencida pleiteando a inversão do julgado, sustentando a validade do contrato locatício. O objeto do contrato de locação é o Lote 017, da Quadra 032, do loteamento denominado Arujá Centro Residencial, e o contrato apresenta todos os requisitos necessários. Na Comarca é comum a prática de advocacia predatória, com o intuito de prestigiar invasões individuais, parcelamento irregular do solo, bem como o inadimplemento voluntário. E a indisponibilidade de seus bens não impede o uso e gozo deles, conforme explanado no ofício de resposta expedido pelo Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos, que decretou liminarmente a indisponibilidade de seus bens nos autos da Ação Civil Pública de nº 0049383 42.2009.8.26.0224. Ressalta a existência de parecer trazido aos autos, no sentido de que são válidos os contratos de locação de terra nua, de modo que a constrição judicial não afasta as faculdades de uso e de fruição pelo proprietário locador. O valor cobrado a título de locação, de R\$ 328,00, está em perfeita consonância com o valor

praticado na região. Em 22 de agosto de 2014, firmou com a apelada contrato de locação do lote 17, quadra 32, situado na Rua José Faustino da Silva, nº 270, Centro Residencial de Arujá, Arujá/SP, pelo prazo de trinta e seis meses, para vigorar no período de 5 de setembro de 2014 a 4 de setembro de 2017, pelo valor mensal inicial de R\$ 700,00, valor que, atualizado, é de R\$ 839,50. Afirma que esse montante guarda conformidade com os preços praticados na região. Em simulação de compra de outro terreno, porém em loteamento diferente, depreende-se que o valor é muito diferente ao cobrado no caso. Argumenta que estão presentes todos os requisitos do negócio jurídico, nos termos do artigo 104 do Código Civil. E o contrato se encontra redigido de forma clara, com todos os elementos necessários para a configuração da locação, não sendo crível que um lote de 250 m² seja comercializado por doze parcelas de R\$ 360,00. Aponta a inocorrência de simulação e a carência de ação, por ausência de documentação indispensável para configuração de usucapião.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido e preparado.

É o relatório.

2. De pronto, impõe-se analisar a alegação de falta de interesse processual, por ausência de documentação indispensável ao ajuizamento.

Na verdade, a alegação trazida pela ré não merece prosperar, uma vez que, ao contrário do afirmado, não se trata de ação de usucapião, de modo que não se faz necessária a juntada da documentação listada pela demandada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Portanto, apresentam-se hábeis e idôneos os documentos encartados pelo autor para comprovação dos fatos alegados. Nem é caso, ademais, de falar em ausência de documento indispensável à propositura.

Prosseguindo, passa-se à análise da matéria de fundo.

Segundo a petição inicial, a ré celebrou a compra e venda de terrenos, simulando contratar locação, prática que habitualmente utiliza, o que já foi rechaçado pelo Poder Judiciário. Por estar proibida de realizar a venda de imóveis, os seus representantes celebraram contrato de locação; porém, trata-se, na verdade, de compromisso de compra e venda, com a promessa de que, uma vez liberada a comercialização do lote, os valores pagos a título de aluguel serão abatidos do preço da compra. Diante disso, em 22 de agosto de 2014, as partes celebraram contrato de locação lote 7, quadra 32, situado na Rua José Faustino da Silva, nº 270, Centro Residencial de Arujá, Arujá/SP, com 300m², pelo prazo de 36 meses, com início em 05 de setembro de 2014 e término em 04 de setembro de 2017, pelo valor inicial mensal de R\$ 700,00, posteriormente corrigido para R\$ 839,50. Assim, na hipótese de desocupação do imóvel, haveria lucro ilícito para a demandada, visto que, no início do contrato, inexistia edificação no local. Antes da suspensão de todos os processos de ações possessórias referentes ao Parque Rodrigo Barreto, o valor declarado judicialmente em liminar no processo 0005150- 36.2014.8.26.0045, que tramita perante a 1ª Vara Distrital de Arujá, foi de, aproximadamente, R\$70.000,00, com entrada de 10% e saldo parcelado em cem vezes. Por isso, é nulo o contrato das partes.

A ré, ao se defender, pediu a concessão da gratuidade processual e impugnou a concessão do benefício ao autor. Afirmou que as partes celebraram contrato de locação, tendo o demandante exarado sua

assinatura no instrumento e declarado estar de pleno acordo com as condições apresentadas. O autor sempre teve ciência do negócio jurídico celebrado, inclusive de suas cláusulas, tanto que houve a leitura do seu teor e todas as folhas devidamente rubricadas por ele; o conteúdo das cláusulas não deixa dúvida quanto à celebração da locação, de modo que o demandante não foi induzido a erro. Não houve promessa de sua parte no sentido de que o negócio se converteria em compra e venda, com abatimento dos valores pagos a título de aluguel. A decretação da indisponibilidade de seus bens, apesar de injusta, impede que realize a alienação do imóvel. O autor busca permanecer no imóvel de maneira ilegal e descumprindo a obrigação contratual. É de conhecimento público que a locação do imóvel não transfere a propriedade do bem. E a documentação acostada não comprova tenha a construção sido realizada no imóvel locado. As cláusulas terceira e quinta, parágrafo sétimo, do contrato de locação, estabelecem que qualquer acessão erigida no imóvel locado a ele se incorpora automaticamente, sem direito de retenção ou indenização, de forma que o autor estava totalmente consciente da situação. Inexiste fundamento para falar em nulidade contratual. O autor é plenamente capaz de distinguir conceitualmente a locação da compra e venda. E ele continuou a realizar o pagamento dos aluguéis em sua sede, o que ratifica a total ciência do negócio celebrado, estando inadimplente desde maio de 2017.

A r. sentença julgou procedente o pedido.

O conjunto probatório compreendeu a juntada de documentos e colheita de prova oral.

De pronto, impõe-se observar que restaram incontroversas as assertivas da existência de relação jurídica entre as partes e de que o

imóvel foi ocupado pelo autor, restando apurar a natureza do contrato entabulado entre as partes.

Afirma-se que o contrato locatício é nulo, pois as partes praticaram simulação, já que, na verdade, a ré prometera ao autor a alienação do bem.

É certo que do contrato celebrado (fls.216/222) não consta menção à possibilidade de transferência da propriedade do bem ao autor; ao contrário, é claro e expresso em prever a locação do bem.

Entretanto, os elementos dos autos levam à convicção de que efetivamente houve simulação, aspecto que é bem destacado na fundamentação da r. sentença:

“É de conhecimento deste Juízo que, de maneira geral, os contratos de locação firmados pela ré, referentes aos lotes do loteamento denominado Parque Rodrigo Barreto, se trataram de fato de negócios jurídicos simulados, pois em verdade a ré estava proibida de comercializar os lotes, ao passo que os supostos locatários tencionavam adquiri-los, acreditando se tratar de um negócio jurídico válido, sendo certo que muitos ocupantes do loteamento do parque Rodrigo Barreto firmaram a locação apenas para reservar o imóvel a ser futuramente adquirido, com o consequente abatimento das parcelas locatícias mensais do valor final da venda”.

Restou evidenciado que a ré teve o seu patrimônio declarado indisponível, em razão do que ficou impossibilitada de realizar a venda de lotes, em razão de decisão proferida em ação civil pública. O loteamento foi irregularmente implantado em área de mananciais e preservação.

Diante da vedação, a ré adotou a conduta de promover a locação de lotes de terreno, com a promessa de que, futuramente, uma vez cessado o impedimento, haveria a formalização da compra e venda, com aproveitamento dos valores locatícios para o abatimento do respectivo preço.

Essa conduta ocorreu de forma reiterada, decorrendo daí a propositura de inúmeras ações, que já foram objeto de apreciação nesta Corte.

Esta Câmara já teve a oportunidade de apreciar essa contratação promovida pela demandada, deixando claro o reconhecimento da simulação:

“APELAÇÃO. SIMULAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE VISA SIMULAR CONTRATO DE COMPRA E VENDA. Pretensão procedente em primeiro grau. Inconformismo da ré. SIMULAÇÃO. Ocorrência. Compromisso de compra e venda nomeado de locação. A esmerada sentença impôs justa solução ao conflito. Os juízes em primeiro grau estão mais próximo das partes e dos fatos que lhe são submetidos para julgamento e seu entendimento goza de especial prestígio. Os elementos constantes nos autos corroboram a percepção do Juiz da causa. O patrimônio da apelante estava bloqueado, de modo que não poderia comercializar os lotes. O forte desejo de aquisição da casa própria, aliado à inexperiência contratual, ao desconhecimento técnico, à boa-fé dos hipossuficientes e ao poder de persuasão da recorrente, conduziu os consumidores à crença de que o contrato de locação seria convertido em compromisso de compra e venda, com dedução dos valores já pagos. O montante desembolsado pela recorrida não é desproporcional ao valor das prestações que seriam pagas em caso de aquisição, dada a necessidade de se

considerar diversos fatores na definição do preço. Improbabilidade de locação de terreno nu destinado à construção de moradia com cláusula de retenção das "benfeitorias", sem qualquer direito à indenização. Desnecessidade de depósito do preço, nestes autos. Precedentes. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA. AFASTAMENTO. Ainda que desprovidos de fundamento, a oposição de embargos de declaração é instrumento lícito e não foi utilizado de forma abusiva, representando exercício regular do direito de recorrer. Sentença reformada no ponto. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.”¹

“APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PACTO FIRMADO COM VÍCIO POR PROMESSA AO AUTOR QUE O IMÓVEL SERIA VENDIDO AO TÉRMINO DO CONTRATO. SENTENÇA QUE, ANALISANDO AS PECULIARIDADES DO CASO JULGA PROCEDENTE O PEDIDO, RECONHECE QUE HOUVE SIMULAÇÃO, TENCIONANDO AS PARTES EFETIVAMENTE REALIZAR CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, INVIABILIZADO POR DETERMINAÇÃO QUE IMPEDIA À RÉ COMERCIALIZAR SEUS BENS, E DETERMINA LIQUIDAÇÃO PARA APURAÇÃO DE EVENTUAIS DÉBITOS OU CRÉDITOS. JULGAMENTO EXTRA PETITA (FORA DO PEDIDO). OCORRÊNCIA. SENTENÇA CASSADA. TEORIA DA CAUSA MADURA. APLICAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.013, §§ 1º E 3º, II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). RECURSO NESSA PARTE PROVIDO. Por força do princípio da adstrição, a sentença deve restringir-se aos pedidos deduzidos pelo autor na petição inicial, sob pena de julgamento "extra petita". No caso em julgamento, verifica-se que foi proferida sentença com acolhimento de pretensão diversa da pretendida, o que é vedado pela regra do art. 492 do CPC, porque o autor não deduziu pedido visando a aquisição do imóvel por

reconhecimento da compra e venda, mas de decretação de nulidade do negócio e ressarcimento da construção edificada no lote de terreno objeto do litígio. APELAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. ALEGAÇÃO DE PACTO FIRMADO COM VÍCIO POR PROMESSA AO AUTOR QUE O IMÓVEL SERIA VENDIDO AO TÉRMINO DO CONTRATO. RECONHECIMENTO DE NULIDADE DO PACTO, ANTE AS PECULIARIDADES DO CASO. REALIZAÇÃO DE ACESSÃO. INDENIZAÇÃO. NECESSIDADE. RECURSO NESSA PARTE DESPROVIDO. A construção de casa em terreno nu realizada no imóvel em questão não pode ser classificada como benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), mas, sim, como verdadeira acessão, visto tratar-se de construção nova de moradia em terreno outrora vazio. Imperiosa a indenização, sob pena de se consagrar o odioso enriquecimento sem causa.”²

“APELAÇÃO – GRATUIDADE JUDICIAL – MANUTENÇÃO – NECESSIDADE – IMPUGNAÇÃO REJEITADA – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS – TERRENO NÃO EDIFICADO SITUADO EM LOTEAMENTO – SIMULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO – CARACTERIZAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO ART. 167 DO CÓDIGO CIVIL – SUPOSTO CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO COM A FINALIDADE DE MASCARAR PROMESSA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL – IMPOSSIBILIDADE DE CONVERSÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO PARA COMPRA E VENDA, POR LHE FALTAREM ELEMENTOS ESSENCIAIS, E POR TER SIDO CELEBRADO EM AFRONTA A DISPOSIÇÃO LEGAL – CONTRATO FORMALIZADO QUANDO VIGENTE DECRETO JUDICIAL DE INDISPONIBILIDADE DO PATRIMÔNIO DA REQUERIDA – PEDIDO DE MANUTENÇÃO NA POSSE – AMEAÇA OU TURBAÇÃO NÃO DESCRITA NA EXORDIAL

– *RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA DECLARAR A NULIDADE DO CONTRATO FIRMADO ENTRE OS LITIGANTES.* ”.³

A solução a adotar no caso concreto é exatamente a mesma, considerando a similitude da situação.

Encontra verossimilhança a assertiva da aceitação da proposta por parte do interessado na aquisição do imóvel, diante da promessa de que haveria futura regularização, o que se apresenta impossível diante do fato de que tratar de área de proteção ambiental. E ninguém, em sã consciência, aceitaria construir sua moradia num local simplesmente alugado, sem direito de retenção ou indenização pelas acessões, se não houvesse a promessa de futura alteração contratual.

Não se trata de negar o direito de o proprietário de imóvel com bens declarados indisponíveis de usar e gozar de sua propriedade. Na verdade, o que se tem é a presença de elementos suficientes de convicção no sentido da efetiva existência de simulação, o que enseja a nulidade do contrato.

Portanto, à luz da narrativa desenvolvida pela própria demandada e do conjunto probatório, há fundamento para acolher a alegação de simulação.

Enfim, não encontra qualquer amparo o inconformismo, devendo prevalecer a solução adotada pela r. sentença, que se mostra correta.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Por fim, em atenção à norma do artigo 85, § 11, do CPC, diante do resultado deste julgamento, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 15% do valor atualizado da causa.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

ANTONIO RIGOLIN
Relator