



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287139

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1104442-30.2019.8.26.0100, da Comarca de Taboão da Serra, em que é apelante REUSA MARIA DE OLIVEIRA CHAGAS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ANA MARIA DA CHAGAS LUNA OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1104442-30.2019.8.26.0100

Apelante: Reusa Maria de Oliveira Chagas

Apelado: Ana Maria da Chagas Luna Oliveira

Juiz na origem: Rachel de Castro Moreira e Silva

Comarca: Taboão da Serra

VOTO Nº 3629

Apelação - Adjudicação compulsória - Sentença de procedência do pedido inicial -Irresignação da ré - Depoimentos das testemunhas que teriam provado a compra do imóvel pela ré e seu ex-marido, já falecido, irmão da autora - Rejeição - Testemunhas da ré pouco convincentes a respeito do quanto testemunhado - Prova oral que não elide comprovantes de pagamento trazidos pela autora - Herdeiros do falecido que se voltam contra a própria genitora em favor da tia, reconhecendo o direito dela ao bem - Alegação de conluio entre advogado e herdeiros não provada - Inovação recursal sobre suposto consenso para que a autora permanecesse no imóvel até seus últimos dias – Versão inverossímil da ré, ora apelante – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação deduzido pela ré, Reusa, desafiando a r. sentença de procedência dos pedidos iniciais em ação de adjudicação compulsória (fls. 382/385) promovida por Ana Maria das Chagas Luna Oliveira.

Em recurso bem processado, a corré, Reusa Maria de Oliveira Chagas, sustentou que a procuração outorgada por ela ao falecido marido, Edilson, data de 04/03/1992, posterior, portanto, ao contrato particular de compra e venda, que, a propósito, deveria ter sido feito por escritura pública. A transação operou-se às escondidas porque

jamaís concordaria com isso. Haveria conluio entre a advogada da apelada e a inventariante do espólio, existindo “grau de parentesco próximo”. A autora sabia que não era proprietária do imóvel, tendo havido consenso para que ela ali permanecesse até “seus últimos dias”. As testemunhas teriam sido claras ao afirmar que a casa estava emprestada para moradia por terceiro, nunca tendo sido alienada. A declaração de imposto de renda não serviria como prova material, tratando-se de declaração unilateral. Houve aquisição, quando muito, da cota parte de seu falecido ex-marido, irmão da autora, Ana Maria. Requereu, com isso, a improcedência dos pedidos iniciais e o prequestionamento da matéria.

Contrarrazões pela apelada, Ana Maria, a fls. 393/398.

Termo de transferência de relatoria a fl. 406.

É o relatório.

Respeitados os argumentos da apelante, a r. sentença não merece qualquer reparo, permanecendo tal como prolatada.

Versam os autos sobre pedido de adjudicação compulsória de Ana Maria em face de Reusa e Espólio de Edilson tendo por objeto o imóvel descrito a fls. 24/27, que teriam vendido à autora. A ré, Reusa, porém, resiste ao pedido de outorga da escritura à autora ao afirmar que a compra e venda não ocorreu e que, em verdade, ela própria deu parte dos recursos para a compra do bem por seu ex-marido Edilson, já falecido¹.

Ocorre que, em primeiro lugar, Reusa não provou o

¹ Certidão de óbito a fl. 19 do arrolamento de bens nº 1031146-75.2019.8.26.0002.

pagamento que alega ter feito.

O depoimento de sua testemunha, Neusa Fernandes Pires Marinho (fl. 365), não elide a prova documental dos autos porque foi evasiva e pouco convincente em suas respostas, além de genérica.

Veja-se que Neusa, perguntada se o imóvel foi comprado à vista ou parcelado, respondeu: “Eu não sei, a única coisa que eu sei te responder é que a Reusa ralou pra caramba pra comprar, pra pagar esse imóvel”². Nada acrescentou em torno da afirmativa de que o esforço da ré, Reusa, foi para pagar este imóvel especificamente.

A segunda testemunha da ré, Silvana, sustentou que o conhecimento que tem é de que “não foi vendido esse imóvel”³, pelo que “a gente conhece da história... há muito tempo atrás...” e que ela não tem conhecimento de venda nenhuma.

Diferentemente do que alega a apelante em suas razões, nada há nos depoimentos que milite a seu favor.

Note-se que a testemunha Silvana reitera que os fatos se deram há muito, e pouco parece se recordar ou saber sobre o negócio. Mais do que isso, a testemunha esclareceu que “Minha mãe tinha um brechó e a Reusa era sacoleira, ela vendia objetos para a minha mãe há muito tempo atrás”⁴, o que causa estranheza porque é incomum que, em um contato esporádico de uma vendedora (Reusa) com a mãe da depoente, ela venha a afirmar onde ficava um imóvel de terceiro e quem moraria nele.

Além de Reusa não provar o pagamento que

² Em torno do minuto 8:29 a 8:36 da gravação de seu depoimento.

³ Por volta de 2:40 a 2:45 da gravação.

⁴ Por volta do minuto 1:50 de sua gravação.

supostamente fez, a autora Ana Maria, ao contrário, juntou recibos de pagamento de fls. 165/199, datados de 1984 a 1994. Evidentemente os recibos estão em nome de Edilson, como afirmou a ré em apelo, e nem poderia ser diferente: o financiamento foi admitido em nome do próprio Edilson.

Ora, como os recibos de pagamento das prestações foram juntados por Ana Maria, é improvável que ela tivesse a posse deles para juntar aos autos se não tivessem sido pagas as prestações por ela mesma.

Portanto, os pagamentos comprovados pela autora afastam qualquer alegação em contrário.

Outra observação digna de nota é que os herdeiros de Edilson vieram a juízo concordar com o pedido da tia (autora Ana Maria) e discordar da própria genitora, Reusa (fls. 233/235), o que é incomum, como há de se convir, assinando declarações de próprio punho neste sentido. Tanto concordaram nestes autos como na ação de arrolamento de bens, em que afirmaram que o bem pertenceria a Ana Maria.

Impende mencionar ainda que, na minuta do pedido de separação consensual entre Reusa e Edilson (fls. 150/152), consta que eles “(...) não trouxeram e nem adquiriram bens durante a vigência do casamento” (fl. 151), minuta assinada por Reusa e pelo advogado comum a ambos. Não há qualquer evidência de que Reusa tenha sido coagida a assinar o documento.

A outro lado, o suposto conluio entre a advogada de Ana Maria e os herdeiros de Edilson, além de não provado, não afasta o

fato de que eles tomaram partido contra a própria genitora e em favor da tia. Ademais, a apelante não foi intimada a respeito do inventário porque não havia nada a partilhar quando de sua separação de Edilson (fls. 150/152). Se tivesse, caberia a ela prover a medida judicial cabível para retificação desta declaração.

Cumprе observar, em acréscimo, que a ré, Reusa, inova em apelo, arguindo tese não deduzida em contestação.

No apelo, ela aduz que “(...) a própria moradora sabia que não era a proprietária. Houve um concesso *[sic]* que esta ficasse na residência até os seus últimos dias” (fl. 391). Nada disso foi sustentado em contestação, mas somente em sede recursal.

Merece endosso o raciocínio da apelada no sentido de que, se o bem em questão era objeto de locação, a ré curiosamente não requereu a desocupação dele pela autora desde o falecimento de Edilson (2019), por exemplo. Igualmente, ela não pugnou, ao que se tem notícia, pela quota parte após a separação do ex-marido, de modo que sua versão dos fatos é inverossímil.

Finalmente, anoto que a ré deu procuração a seu marido para que este vendesse o imóvel a quem quisesse. E pouco importa que essa procuração fosse posterior ao ato, porque ela o confirma e o ratifica, demonstrando a inequívoca intenção de manter a aquisição do bem pela autora.

Nesse passo, correto o desate dado à causa.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso, majorando os honorários advocatícios para 15% do valor atualizado da causa, observada suspensão de exigibilidade (artigo 98



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

§3º, CPC).

MICHEL CHAKUR FARAH
RELATOR