



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000293770

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000667-29.2022.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que são apelantes MARIA CÂNDIDA DE CARVALHO e ANA FLÁVIA DE QUEIROZ, são apelados CARLOS ROBERTO DE QUEIROZ, VERA NILZA DE QUEIROZ, CELIA APARECIDA DE QUEIROZ e WALDOMIRO BENTO RODRIGUES.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Advogado ausente.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1000667-29.2022.8.26.0541

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Santa Fé do Sul / 1ª Vara**

Magistrado: **José Gilberto Alves Braga Júnior**

Apelantes: **Ana Flávia de Queiroz e Maria Cândida de Carvalho**

Apelados: **Vera Nilza de Queiroz e outros**

Voto nº 9098

APELAÇÃO CÍVEL – Declaratória de nulidade – Simulação – Tese dos autores no sentido de que o imóvel adquirido pelo finado pai, juntamente com a então esposa, teria tido a sua nua-propriedade indevidamente alienada à irmã unilateral, prejudicando a sucessão do bem – Pretensão de ver declarado nulo o negócio coligado – Sentença de procedência – Acerto – Irresignação das rés – Não acolhimento – A promessa de compra e venda relativa ao imóvel deixa claro que a aquisição foi pactuada apenas pelo *de cujus* e cônjuge – Posterior lavratura da escritura de compra e venda contendo a transmissão da nua-propriedade à filha do casal que escamoteia verdadeira doação, cujos efeitos seriam ultimados quando do falecimento dos pais – Simulação que é evidente, até porque em se tratando de aquisição de moradia popular em política social, não se concebe a participação de quem não figurou no pacto original – Inteligência do art. 167, § 1º, inc. I, do CC – Decote do negócio simulado que é de rigor – Sentença correta – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença proferida por Sua Excelência, o Dr. José Gilberto Alves Braga Júnior, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Santa Fé do Sul que, às p. 186/193 destes autos, ação declaratória

de nulidade ajuizada por **VERA NILZA DE QUEIROZ, CÉLIA APARECIDA DE QUEIROZ, CARLOS ROBERTO DE QUEIROZ e WALDOMIRO BENTO RODRIGUES** contra **MARIA CÂNDIDA DE CARVALHO e ANA FLAVIA DE QUEIROZ**, julgou procedente o pedido.

Recorrem as rés, aduzindo que a sentença desconsiderou que a única parcela do imóvel que pode ser objeto da demanda é a meação do *de cujus*. Sustentam que dois foram os negócios jurídicos constantes da escritura – uma compra e venda da nua-propriedade, e uma compra e venda do usufruto, devendo ser observada a proporção de preço a cada um destes negócios, limitando-se a decisão, no máximo, a 33% do imóvel. Manifestam inconformismo com a sentença, que teria partido de premissa equivocada, haja vista que a aquisição da nua-propriedade foi legítima e deu-se diretamente por Ana Flavia perante seus pais (o *de cujus* e a corré Maria Cândida), nada havendo de irregular, especialmente porque Ana Flávia teria capacidade financeira para tanto. Assim, defendem que o negócio deve ser preservado ou, subsidiariamente, depurado apenas o excesso na doação sobre a legítima, razão pela qual pugnam pelo provimento do recurso com o propósito de ver julgado improcedente o pedido (p. 211/224).

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões às p. 231/239, pelo desprovimento do recurso.

Há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

O falecido Arthur Rodrigues de Queiroz, casado em primeiras núpcias com Eunice Marta de Queiroz, deixou como filhos os autores Carlos, Célia,

Vera e Waldomiro.

Em segunda união com a apelante Maria Cândida, sobreveio como filha a apelante Ana Flávia.

É certo que em **4 de agosto de 1999**, o *de cujus* e a apelante Maria Cândida firmaram com a Companhia Regional de Habitações de Interesse Social – CRHIS, um instrumento de promessa de venda e compra cujo objeto era o imóvel da Rua João Alcalá Garcia, 722, quadra 17, lote 14, no Conjunto Habitacional Bartolo Rossafa, em Santa Fé do Sul (p. 21/23).

À época, a apelante Ana Flávia tinha apenas 13 anos (p. 156).

Da escritura de compra e venda atinente à promessa antes referida, extrai-se que, **em vez da figuração apenas de Maria Cândida e Arthur como compradores, também figurou a pessoa de Ana Flávia, filha do casal** (p. 24/27).

Essa participação já é, *per se*, indevida, uma vez que a escritura de compra e venda é ato de ultimação frente à quitação da promessa de venda e compra **pactuada apenas por Maria Cândida e Arthur**, de modo que a outorga de escritura a terceiro que não participou da promessa significa aquinhoar como adquirente pessoa estranha à aquisição.

Mas não é só.

Verifica-se que a Companhia Regional de Habitações de Interesse Social, na referida escritura, **alienou a nua-propriedade para Ana Flávia, e apenas o usufruto para os verdadeiros adquirentes, Arthur e Maria Cândida.**

De fato, se relegássemos a natureza social do negócio, poder-se-ia admitir, em tese, a possibilidade de a escritura conter negócios sucessivos. Entretanto, o mínimo esperado é que houvesse lastro nas operações.

Explica-se.

Conforme já dito, a aquisição original foi pactuada por Maria Cândida e Arthur, que pagaram as parcelas e, enfim, agregaram o patrimônio a si.

Da forma como realizado o negócio, o efeito prático é de **integral transferência do patrimônio para Ana Flávia, afinal, na condição de nua-proprietária, com o falecimento dos pais/usufrutuários, seria integral proprietária do imóvel.**

Esse ato, todavia, viola claramente a legítima, afinal, prejudica os filhos unilaterais de Arthur (autores) na meação deste.

A operação em tela, portanto, **equivale à doação do bem para a apelante Ana Flávia, com simples reserva de usufruto.**

Houve mesmo simulação, aqui caracterizada como os atos que "aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem" (art. 167, § 1º, inc. I, do Código Civil).

A única operação verdadeira, aqui, é a da compra e venda do imóvel por Arthur e Maria Cândida perante a Companhia Habitacional.

É inócua a prova da suposta capacidade financeira de Ana Flávia, eis que **não há a mínima demonstração de que ela, efetivamente, tenha feito frente à aquisição da nua-propriedade perante os genitores.**

As observações preliminares feitas pelas apelantes, por seu turno, não tem razão de ser. São indeterminantes e nada impactam na conclusão, afinal, decotado o negócio simulado, isto é, **afastada a transmissão da nua-propriedade**

para Ana Flávia, a sucessão de Arthur se limita à parcela inventariável.

É o juízo do inventário, por seu turno, que irá estabelecer qual é essa parcela inventariável, eventualmente respeitando a meação.

Sendo assim, para o que importa na causa em exame, basta o exame do negócio simulado envolvendo a inclusão de Ana Flávia na escritura pública, e sua depuração, **eis que motivado a preterir os filhos unilaterais do primeiro casamento do *de cujus*.**

Por fim, anote-se incabível o exame do que se denominou como pedido subsidiário nas razões recursais, por não se poder convalidar o negócio nulo para transformá-lo em mera doação inoficiosa passível de destaque do excesso.

A sentença, portanto, traz conclusão irretorquível que, bem por isso, fica aqui referendada.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, majorando-se a verba honorária para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR