



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295502

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005428-56.2022.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ADALBERTO RODRIGUES PEREIRA (ESPÓLIO), PATRICIA GOMES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), JULIANA GOMES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), EVERTON GOMES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), JOSÉ NILSON RODRIGUES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e VERONILCE CARDOSO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LINDOLN JOÃO RODRIGUES PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1005428-56.2022.8.26.0007

APELANTE: PATRICIA GOMES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e
OUTROS

APELADO: LINDOLN JOÃO RODRIGUES PEREIRA

COMARCA: ITAQUERA – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: SUELI JUAREZ ALONSO

Voto nº 12152

EMENTA:

APELAÇÃO- AÇÃO DECLARATÓRIA COM PEDIDO DE ANULAÇÃO/NULIDADE DE ATO JURÍDICO. ALEGAÇÃO DE QUE RÉU TERIA TRANSFERIDO IMÓVEL DA GENITORA PARA SEU NOME, EM DETRIMENTO DOS AUTORES, SEUS IRMÃOS, POR MEIO DE SIMULAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PROVA DO VÍCIO ALEGADO, NA FORMA DO ARTIGO 167 DO CÓDIGO CIVIL- RÉU QUE OCUPAVA CASA DIVERSA DA GENITORA, SE CADASTROU EM 2013 NO PROGRAMA DE HABITAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL, SENDO CONTEMPLADO NOS TERMOS DO PEDIDO ANALISADO PELA MUNICIPALIDADE, NO CONTEXTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, NOS TERMOS DA LEI Nº 13.465/2017- REQUERENTES QUE NÃO SE DESINCUMBIRAM DO ÔNUS DE DEMONSTRAR A EXISTÊNCIA DE SIMULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO APTO A DECRETOAR SUA NULIDADE, NOS TERMOS DO ARTIGO 373, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AFASTADA A HIPÓTESE DE SIMULAÇÃO NO ATO JURÍDICO- DECADÊNCIA MANTIDA- SENTENÇA CONFIRMADA - RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 238/241, de relatório adotado,

julgou procedente a ação de obrigação de fazer com pedido de anulação de ato jurídico ajuizada por ADALBERTO RODRIGUES PEREIRA REPRESENTADO POR PATRÍCIA GOMES PEREIRA, JULIANA GOMES PEREIRA, EVERTON GOMES PEREIRA, JOSÉ NILSON RODRIGUES PEREIRA e VERONILCE CARDOSO DA SILVA em face de LINDOLN JOÃO RODRIGUES PEREIRA, nos seguintes termos: *“julgou improcedente o pedido. Condeno os autores ao pagamento das custas processuais, corrigidas a partir de cada desembolso e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor dado à causa, corrigido desde o ajuizamento da ação, condicionado aos termos do art. 98, parágrafo 3º do Código de Processo Civil.”*.

Apelam os réus, alegando, estar provada a simulação nos autos, confirmado que o apelado residia no imóvel desde 2013, à título precário, porque a genitora permitiu a moradia provisória no imóvel e que esse litigou de má-fé, não fazendo prova da regularização do art. 15, Lei nº 13.465/17. Aduz tratar de declaração de nulidade de negócio jurídico fundado no art. 168 do CC e, que a prova de posse da genitora está demonstrada por meio do contrato de mútuo. Defendem que a partir do óbito da genitora o apelado, sem o conhecimento dos demais herdeiros realizou o cadastramento na prefeitura, em 2013, para o fim de obter a propriedade; também que o documento de fls. 71 não é idôneo para provar as alegações. Batem-se contra a ocorrência da decadência, porque não houve regularização do imóvel e, o prazo teria iniciado na data do ajuizamento da ação em 10 de março de 2022. Pedem o provimento do recurso (fls. 244/262).

O recurso foi regularmente processado, apresentação de contrarrazões (fls. 266/276).

Decisão de fls. 261 com determinação de manifestação pelas partes e petições de fls. 284/286, 288/291.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 –O recurso não comporta provimento.

Segundo consta da narrativa, no imóvel, morava há mais de 15 anos, a *de cujus* Delícia Rodrigues Pereira, genitora das partes, sendo o terreno de propriedade da Prefeitura. Ao iniciar programa de recadastramento de imóveis, realizou o pré-cadastro, mas, com o seu óbito, foi descoberto pelos demais irmãos que o Senhor Lindoln cadastrou a propriedade em seu nome, depois cedeu parte do imóvel (localizado na Rua Araboia, 11, casa 3, Vila 1º de Outubro, CEP 08452630, São Paulo -SP - doc. anexo) para locação em nome de uma das partes, o Senhor Adalberto. Em contestação, pontuado que o Sr. Lindoln reside no imóvel Casa 01, há 30 anos, sendo o local ocupação que deu origem ao Loteamento Vila 1º de Outubro. No terreno está a sua casa 01; sua genitora residia na casa 02 até o seu falecimento e, a casa 03. Em 2013, iniciou o programa de regularização fundiária cadastrando pessoas, mas somente em 2017, quando fiscal visitou o local e verificou quem estava de fato na posse do imóvel, a situação foi regularizada. Pretende a declaração de nulidade do título de propriedade emitido pela Coordenadoria de Regularização Fundiária da Prefeitura de São Paulo no imóvel localizado na Rua Araboia, 11, Vila 1º de Outubro, Guaianases.

Instigados por essa Relatoria, sobre inconsistências de informações, a autora às fls. 284/286 discorre que: *“A casa com entrada no portão 01 está localizada nos fundos do terreno e passou a ser ocupada pelo réu após dificuldades financeiras, mediante autorização de sua mãe, Sra. Delícia. A casa de portão 02 sempre foi habitada pela Sra. Delícia até seu falecimento. Atualmente, encontra-se alugada, conforme contrato de*

aluguel de fls. 36 a 44, e os depósitos dos aluguéis continuam sendo realizados na conta da viúva do requerente, Sr. Adalberto, que repassa os valores aos cunhados em partes iguais. Na casa de portão 03 reside a Sra. Márcia, sobrinha de criação, da Sra. Delícia, que obteve autorização para morar no terreno e construiu sua moradia sobre a laje.”

Após, da petição do réu de fls. 288/290, se extrai que:
“Casa 2 se refere ao segundo piso da casa 1, e era a ocupada pela mãe do Apelado, Sra. Delícia, até seu falecimento. Algum tempo após o óbito, os Apelantes, que nunca haviam frequentado o local, apareceram na casa do Sr. Lindoln alegando que possuíam direitos sobre o imóvel uma vez que a sua mãe residia lá. Eles adentraram a casa 2, retiraram todos os pertences da mãe falecida, se desfizeram dos móveis e, sem qualquer consentimento do Apelado, alugaram o imóvel para um terceiro, desaparecendo em seguida (...) Casa 3: A Sra. Márcia, prima do Apelado, e que não é parte integrante dessa lide, reside no local há mais de 15 anos. Com autorização expressa do Apelado, ela construiu um andar sobre a casa 2, com entrada independente, dando origem à casa 3, onde permanece até a presente data. (...) esclarece-se que o Apelado não tem conhecimento de qualquer outro procedimento além do processo de nº 2018-0.006.046-3 que culminou na obtenção do registro de propriedade em seu nome cujas cópias se encontram a fls. 205.”

Como cediço, o negócio jurídico é válido quando presentes os requisitos enunciados no artigo 104 do Código Civil, quais sejam, agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei. No entanto, é nulo o negócio jurídico simulado, nos termos do já mencionado art. 167 do Código Civil:

Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou

transmitem;

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

§ 2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado.

A respeito preleciona Serpa Lopes¹:

Então temos duas classes de vícios: a primeira, a dos que aderem à vontade, penetrando-a sob a forma de motivos, nos casos em que se força a deliberação, produzindo uma divergência entre a vontade manifestada e a vontade real, ou ainda quando não permite a formação desta. Nesta primeira classe, figuram o erro, dolo, e a coação. Na segunda, encontram-se a simulação e a fraude contra credores, onde não há uma contaminação puramente psíquica, e que não produzem uma desarmonia entre o que se passa no recesso da alma, e o que exterioriza em palavras ou atos; são defeitos sociais que atacam a vontade e a tornam juridicamente inoperante.

No conjunto probatório acostado, ao contrário do que quer fazer crer os apelantes, não restou demonstrado vício apontado a ensejar a nulidade do ato jurídico.

O réu está residindo na “casa 01”, há aproximadamente 30 anos, com companheira e filha. No local, em 2013, a Prefeitura por meio da Secretaria Municipal de Habitação e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP), iniciou programa de regularização fundiária, cadastrando as famílias, tendo o apelado efetivado o requerimento de cadastro em 2013. Por meio das informações do local, apuradas por fiscal da Municipalidade, confirmada a moradia, de modo que, publicado no Diário Oficial seu nome e o devido processo administrativo (fl. 171/172). Em 03/02/2018, o imóvel foi regularizado por meio da Certidão de Registro de Imóveis (fls. 169/170).

¹ Curso de Direito Civil, vol. I, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 6ª edição, p. 247.

Não há que se falar em posse precária. A situação individual do réu lhe permitiu o reconhecimento do título, no processo de regularização fundiária, na condição de titular da “casa I”, isso porque, o direito à posse e à propriedade é consequência do reconhecimento da condição de titular, nos termos do pedido analisado pela Municipalidade, no contexto da regularização fundiária, nos termos da Lei nº 13.465/2017.

O documento trazido pelas partes, às fls. 176/177, em nada altera a questão, trata-se apenas de cadastro, sem a devida demonstração que tenha originado Regularização Fundiária; sem divergências, também, quanto ao fato da Sra. Delícia Rodrigues Pereira ocupar a “Casa 2”.

De mais a mais, há de se destacar, ainda, o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, no tocante à distribuição do ônus da prova, destacando que incumbia aos autores a demonstração cabal da existência de simulação no negócio jurídico ora discutido. Os requerentes não se desincumbiram do ônus de demonstrar a existência de simulação do negócio jurídico apto a declarar sua nulidade.

Os negócios jurídicos, principalmente efetivado na forma pública pela Municipalidade, gozam de presunção de legalidade e de legitimidade e, nessas condições, somente pode ser declarada a nulidade diante de prova efetiva do vício da simulação alegado.

Destarte, a anulação do negócio jurídico exige prova contundente de que houve simulação, não podendo ser declarada a invalidade por mera presunção.

No mais, tendo os autores tomado conhecimento do fato no óbito da Sra. Delícia, quando do ajuizamento do feito, já transcorrido o prazo decadencial, nos termos do art. 178 do CC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Os honorários fixados na sentença ficam acrescidos em 5%, observada a gratuidade de fl. 63.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR