



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313971

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1138593-17.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante HDA ENGENHARIA LTDA, são apelados DORO FERREIRA, CLAUDIA CRISTINA LEMES SILVA e INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), MAURÍCIO PESSOA E JORGE TOSTA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SÉRGIO SHIMURA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 31951

Apelação n. 1138593-17.2022.8.26.0100

Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé)

Autora Apelante: HDA ENGENHARIA LTDA.

Réus Apelados: INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., DORO FERREIRA E OUTRO

Juiz: Dr. Paulo Guilherme Amaral Toledo

SOCIEDADE LIMITADA — HDA ENGENHARIA LTDA. - AÇÃO DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO — COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — ALEGAÇÃO DA AUTORA APELANTE DE QUE A COMPRA DO IMÓVEL TERIA SIDO FEITA EM NOME DA COMPANHEIRA DO RÉU (DORO FERREIRA) COM RECURSOS DESVIADOS DA “HDA” — SIMULAÇÃO — ART. 167, §1º, CC -INOCORRÊNCIA — A pretensão da autora apelante é a declaração de nulidade da aquisição pela ré CLÁUDIA do imóvel de Matrícula n. 198.272 do 9º CRI de São Paulo/SP, ao argumento de que teria sido adquirido com recursos desviados da empresa autora pelo corréu DORO FERREIRA, de forma simulada — No entanto, não há provas de que o imóvel tenha sido adquirido com recursos financeiros da HDA ENGENHARIA LTDA. - Imóvel que foi comprado em 2005 e quitado em 18/07/2007 — Em relação aos supostos desvios financeiros da pessoa jurídica HDA ENGENHARIA LTDA. por parte do réu DORO e sua filha ADRIANA (colaboradora da HDA), no montante de R\$ 3.434.452,51, teriam ocorrido posteriormente, entre

26/03/2012 a 08/01/2016, como alegado pela própria autora apelante na petição inicial - Sentença de improcedência mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de ação proposta por HDA ENGENHARIA LTDA., representada por HERIO NAGOSHI, contra DORO FERREIRA, CLÁUDIA CRISTINA LEMES SILVA E INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., objetivando a declaração de nulidade da aquisição pela ré CLÁUDIA do imóvel de Matrícula n. 198.272 do 9º CRI de São Paulo/SP, ao argumento de que teria se dado com recursos desviados da empresa autora pelo corréu DORO, em simulação.

Narra a inicial que a sociedade HDA ENGENHARIA LTDA. tem como sócios o autor HERIO e o réu DORO e, ao verificar que a empresa passava por dificuldades financeiras, constatou que DORO e sua filha ADRIANA (colaboradora da HDA) haviam se apropriado de R\$ 3.434.452,51 da empresa, no período de 26/03/2012 a 08/01/2016.

Diz a autora que, no ano de 2016, quando o réu desviava dinheiro da empresa, DORO, com o objetivo de blindar seu patrimônio, em 23/08/2016 efetuou a compra de um imóvel em nome de sua companheira, a corré CLÁUDIA (imóvel de Matrícula n. 198.272 do 9º CRI do CRI da Capital). Segundo a requerente, a compra e venda do imóvel foi simulada, pois DORO usufruiu dos desvios financeiros da conta da pessoa jurídica (HDA ENGENHARIA LTDA.) e comprou imóvel em nome de sua companheira.

Assim, com base na alegação de que houve simulação na compra e venda do imóvel (art. 167, §1º, I, CC), a autora pugnou pelo reconhecimento da nulidade do negócio jurídico de compra e venda do imóvel, bem como para que o imóvel seja *“direcionado ao patrimônio da pessoa jurídica, por ter sido comprado com valores oriundos de seu patrimônio”* (fls. 01/15).

A ré INCOSUL, incluída no polo passivo por ser a alienante do imóvel, afirmou ser totalmente alheia à discussão de fundo da ação, informando que o imóvel foi comercializado para DORO FERREIRA e CLAUDIA CRISTINA LEMES SILVA por instrumento particular de promessa de venda e compra, em 01/10/2005, pelo valor histórico de R\$399.900,00, **tendo sido os valores ajustados no contrato devidamente quitados em 18/07/2007**; em 08/12/2006, foram entregues as chaves do imóvel (fls. 316/321).

Os réus DORO e CLÁUDIA, por sua vez, apresentaram contestação arguindo a ilegitimidade passiva de CLÁUDIA, decadência, bem como que foi o autor que deu causa à dissolução da sociedade e fechamento da empresa em 2015. Afirmam que, na ação de dissolução de sociedade (Processo nº 1091799-79.2015.8.26.0100 – 5ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo), o perito apurou que o réu DORO não desviou recursos da empresa. Aduzem que residem no imóvel desde 2006, além do que a compra se deu em 2005, conforme R.7/198.272 da Matrícula do bem, com dinheiro da venda de outro apartamento (fls. 367/379).

Sobreveio sentença de improcedência, cujo relatório se adota, ao fundamento de que a quitação do preço do imóvel não se deu com recursos desviados da empresa autora, não tendo havido a alegada simulação para ocultar a compra feita com recursos da pessoa jurídica (fls. 542/545).

Inconformada, a empresa autora vem recorrer, sustentando, em resumo, que a efetiva aquisição de um bem imóvel somente se dá mediante registro em matrícula (que, no caso, foi feito em 2016), sendo que a existência de um contrato preliminar constitui apenas promessa de compra e venda. Na hipótese de a promessa não ter sido registrada, os direitos e deveres que dela advêm somente poderão ser opostos contra as partes contratantes, e não contra terceiros.

Assevera que os réus efetivaram a aquisição do imóvel em 2016, no mesmo período em que ocorreram os desvios financeiros da empresa. Aduz que restou cristalina a tentativa de ocultação patrimonial, uma vez que o Sr. Doro decidiu manter o imóvel apenas em nome de sua companheira Cláudia para se proteger de possíveis medida expropriatória.

Invoca o art. 167, I, CC, para sustentar a nulidade da compra e venda do imóvel, arguindo que o apelado Doro *“realizou a compra do imóvel em questão em nome da sua esposa para que não reste evidenciado que os valores utilizados nesta transação são fruto da fraude aplicada pelo apelante em conluio com sua filha em face da empresa HDA”*. Pede que o imóvel seja *“direcionado ao patrimônio da pessoa jurídica”*, por ter sido comprado com valores oriundos de seu patrimônio (fls. 555/564).

Recurso devidamente processado e respondido (fls. 568/575 e fls. 577/586).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Justiça gratuita. A apelante HDA ENGENHARIA LTDA. declarou sua hipossuficiência financeira e de seu representante legal, HERIO NAGOSHI, vez que está “inapta” junto à Receita Federal, tem inúmeras ações movidas contra si, além da situação de endividamento de seu representante.

Juntou os documentos de fls. 609/630 que corroboram a alegação de hipossuficiência financeira, inexistindo nos autos elementos que infirmem tal alegação de pobreza.

Defiro, assim, o pedido de justiça gratuita à apelante, todavia apenas para dispensá-la do pagamento do preparo, sem efeito retroativo, muito menos para isentá-la da condenação da verba sucumbencial fixada na r. sentença apelada.

Nulidade de ato jurídico. Compra e venda de imóvel. O recurso não prospera.

É certo que a propriedade de imóvel se adquire mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis (art. 1245, CC).

Todavia, considerando que o pedido inicial versa sobre alegação de simulação da venda do imóvel, por ter supostamente sido adquirido pelo réu apelado DORO, com valores desviados da HDA, é irrelevante a data do registro da compra e venda para efeito de comprovação da simulação.

É pertinente, isso sim, perquirir a data em que foi pago o valor pela compra do imóvel à vendedora INCOSUL.

No caso, os réus alegam que o imóvel foi adquirido em 2005 da INCOSUL, apesar de o registro da venda só ter sido feito em 2016, o que foi corroborado pelo extrato de pagamento juntado pela alienante INCOSUL, do qual se infere que o imóvel foi comprado em 2005 e quitado em 18/07/2007 (fls. 322).

A data da compra do imóvel, em 01/10/2005, consta da certidão de Matrícula do imóvel (fls. 46/49) e foi corroborada, outrossim, pelo termo de entrega de chaves a DORO, em 2006 (fls. 323).

Já os supostos desvios financeiros da pessoa jurídica HDA ENGENHARIA LTDA. por parte do réu DORO e sua filha ADRIANA (colaboradora da HDA), no montante de R\$ 3.434.452,51 teriam ocorrido no período de 26/03/2012 a 08/01/2016, como alegado pela própria autora apelante na petição inicial (fls. 01/15).

Assim, quando da compra do imóvel de Matrícula n. 198.272 do 9º CRI de São Paulo/SP e quitação do respectivo preço, sequer haviam se iniciado os alegados “desvios de recursos

da empresa”, de modo que não há como o réu ter utilizado de dinheiro desviado da HDA no período citado pela autora para pagar o bem.

A autora apelante, portanto, não logrou comprovar que o imóvel foi adquirido pelo sócio DORO com recursos financeiros da HDA ENGENHARIA LTDA..

Para que reste configurada a simulação, o Código Civil exige que o negócio jurídico aparente conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem, ou contenha declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira (art. 167, §1º, CC).

Nada disso se observou no caso em tela na alienação do imóvel pela INCOSUL à corré CLÁUDIA.

Não comprovado que a compra e venda do imóvel foi simulada, era mesmo de rigor a improcedência da demanda.

Como bem decidido pelo MM. Juiz sentenciante, dr. Paulo Guilherme Amaral Toledo: *“a quitação do preço não se deu com recursos desviados da empresa autora, como afirmado na inicial, de forma que não houve a alegada simulação para ocultar a compra feita com recursos da pessoa jurídica.*

A cessão efetuada pelo réu DORO da sua meação no imóvel à corré CLÁUDIA, consubstanciada na escritura de venda e compra lavrada apenas em nome desta, não foi simulada, pois não ocultou relação jurídica alguma e tampouco



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

retratou negócio inexistente. O primeiro nomeado era titular de parte dos direitos decorrentes do ajuste firmado coma INCOSUL e nesta condição os transferiu para a corré" (g/n) (fls. 542/545).

Por derradeiro, nos termos do art. 85, §11, CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, os honorários advocatícios fixados na sentença devem ser majorados para 15% sobre o valor da causa.

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

SÉRGIO SHIMURA
Relator