



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342246

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003725-26.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes WELLINTON CASTELLI, ENRICO ANTONIO CASTELLI e TEREZINHA DA MOTTA CASTELLI, é apelado IARA CAROLINA RITA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003725-26.2023.8.26.0114

APELANTES: WELLINGTON CASTELLI, ENRICO MOTTA CASTELLI e
TEREZINHA MOTTA CASTELLI

APELADA: IARA CAROLINA RITA

JUIZ: LUCAS PEREIRA MORAES GARCIA

VOTO Nº 38.328

***APELAÇÃO** – Ação Anulatória de Ato Jurídico – Alegação de aquisição de imóvel por seu então companheiro em nome de terceiros, a fim de frustrar futura partilha de bens - Sentença de procedência – Inconformismo dos réus, suscitando preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa e, no mérito, sustentando a inexistência de intenção de simulação, uma vez que todos os réus contribuíram financeiramente para compra do bem - Não acolhimento – Cerceamento de defesa não configurado - Prova documental constante dos autos suficiente para comprovação da existência de vício no negócio jurídico de compra e venda do imóvel objeto da lide - Sentença mantida - Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra decisão proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas, em Ação Anulatória de Ato Jurídico, proposta por IARA CAROLINA RITA contra WELLINGTON CASTELLI, ENRICO MOTTA CASTELLI e TEREZINHA MOTTA CASTELLI, que julgou procedente o pedido para o fim de reconhecer a simulação realizada através da escritura pública de fls. 47/50, devendo prevalecer o negócio dissimulado consistente na compra do imóvel pelo réu Wellington Castelli. Em razão da sucumbência, os réus foram condenados, solidariamente, ao pagamento das custas e despesas processuais adiantadas, bem como dos honorários advocatícios

ao patrono da

autora, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Apelam os réus, suscitando preliminar de nulidade da sentença por cerceamento do direito de produção de provas, sob a alegação de ser necessária a oitiva de testemunhas. Quanto ao mérito, sustentam, em síntese, que, ao contrário do entendimento constante da r. sentença, o simples fato de constar o nome dos genitores do primeiro réu como compradores do imóvel não caracteriza, por si só, intenção de dissimulação, mas apenas traduz o apoio familiar financeiro que recebeu para concretizar a compra do bem.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

Inicialmente, impõe-se a rejeição da preliminar de cerceamento de defesa suscitada pelos réus, uma vez que o magistrado não é obrigado a deferir todas as provas postuladas pelos litigantes, quando entender que os elementos existentes nos autos são suficientes para o julgamento da demanda, como no caso em tela, em que os autos oferecem elementos idôneos suficientes para gerar convicção probatória, tornando-se, portanto, desnecessária a produção das provas desejadas pelos apelantes, especialmente a produção de prova oral, que em nada contribuiria para o deslinde da questão.

Superada a matéria prejudicial, passo à análise do mérito do recurso.

Cuida-se de ação ordinária objetivando a declaração de nulidade da escritura de compra e venda de imóvel, sob a alegação de

ter havido simulação em relação aos adquirentes, com o escuso propósito de excluir referido imóvel da partilha de bens na hipótese de dissolução da união estável então existente entre a autora e o primeiro réu.

Em abono do inconformismo, sustentam os apelantes que a r. sentença que julgou procedente a ação deve ser reformada, pois inexistente intenção de simulação, uma vez que todos os réus contribuíram financeiramente para compra do bem.

Contudo, em pesem as alegações dos réus-apelantes, as assertivas deduzidas nas razões recursais não se revelam suficientes para reformar a r. sentença.

Com efeito, merece ser mantida, por seus próprios fundamentos, a r. sentença apelada da lavra do MM. Juiz LUCAS PEREIRA MORAES GARCIA que, de forma objetiva, bem analisou a questão submetida a sua apreciação, permanecendo consistente ante o cotejo das razões ofertadas pela apelante em seu recurso, no qual apenas reitera questões já resolvidas na decisão monocrática.

Portanto, considerando que o artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, nos recursos faculta ao relator “*limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”, norma que tem sido prestigiada não só por julgados deste Tribunal (Apelação Cível nº 0102667.26-2007.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Relator VIVIANI NICOLAU, j. 07.06.2011; Agravo de Instrumento nº 0003886.27.2011.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Relator CAETANO LAGRASTA, J. 23.03.2011), como também do Colendo Superior Tribunal de Justiça

(REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Relator JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Relator CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005), assim passo a proceder, ratificando os seguintes fundamentos da decisão monocrática:

“A autora objetiva a anulação da compra e venda do imóvel designado por Lote 33, da Quadra 12, do Loteamento Vila Georgina, objeto da matrícula 116.953 do 3º CRI Campinas.

Sustenta que o requerido Wellington agiu de maneira simulada ao registrar o referido imóvel no nome dos seus pais, com o intuito de fraudar a meação da parte requerente na partilha de bens ocorrida por ocasião da separação do casal.

O imóvel foi adquirido pelo réu Wellington em 26/01/2022 no valor de R\$400.000,00 (contrato fls. 42/46), pagos da seguinte forma: R\$ 195.000,00 representados pelo apartamento nº 32 do Conjunto Habitacional Residencial São Gabriel; e 205.000,00 em dinheiro.

No entanto, na lavratura da escritura pública do negócio, constou como compradores, os réus Terezinha e Enrico, genitores de Wellington (fls. 47/50).

O réu sustenta que o negócio jurídico é válido porque o apartamento nº 32 que foi dado como parte do pagamento do imóvel do Lote 33, foi adquirido em 2019, antes da constituição da união estável. Mas por questões burocráticas somente realizou o registro em 2022. E o valor de R\$ 205.000,00 em dinheiro foi fornecido pelos corréus.

Pois bem.

A simulação é uma declaração falsa, enganosa, que não exprime a vontade de fato dos participantes, visando aparentar negócio diverso do

efetivamente desejado. Trata-se de vício social, pois que objetiva iludir e prejudicar terceiros.

Como ensina CARLOS ROBERTO GONÇALVES, a simulação “trata-se, em realidade, de vício social. A causa simulandi tem as mais diversas procedências e finalidades. Ora visa burlar a lei, especialmente a de ordem pública, ora fraudar o Fisco, ora a prejudicar credores, ora até guardar em reserva determinado negócio. A multifária gama de situações que pode abranger e os seus nefastos efeitos levaram o legislador a deslocar a simulação do capítulo concernente aos defeitos do negócio jurídico para o da invalidade, como causa de nulidade.”(DIREITO CIVIL BRASILEIRO, 10ª ed., 2012, Editora Saraiva, p.446).

A simulação pode ser absoluta ou relativa. Simulação absoluta é aquela em que no ato simulado não se encontra qualquer outra relação negocial efetiva entre as partes. As partes não realizam nenhum negócio jurídico, há apenas aparência de um negócio jurídico.

Simulação relativa ocorre quando há dois negócios, um, simulado, ostensivo, aparente, que não representa o íntimo querer das partes (negócio simulado); e outro oculto, que justamente constitui a relação jurídica verdadeira (negócio dissimulado).

Ainda, a simulação relativa apresenta duas modalidades, conforme o elemento do negócio sobre o que incida. A simulação subjetiva, ou das pessoas, e a simulação objetiva, sobre o conteúdo do negócio, mais especificadamente, sobre a natureza do ato ou sobre o seu valor.

No primeiro caso, a parte principal do negócio não é a que aparece como tal”1. “Na interposição real, ao contrário, 'a pessoa interposta adquire os direitos decorrentes do contrato, embora com o objetivo de transferi-los a terceiro'. A simulação objetiva, versando sobre o conteúdo do ato, é pertinente à natureza

do negócio”2, enquanto na simulação subjetiva ocultam-se os sujeitos, ou um deles, como é frequente, verificando-se a interposição fictícia ou a interposição real da pessoa”3. No caso dos autos, verifica-se que a transmissão do bem se deu de maneira simulada, porquanto praticada com intenção diversa da declarada. Senão vejamos.

Primeiro porque ao contrário do entabulado no instrumento particular de compra e venda de fls. 42/46, constou na escritura pública como compradores, os genitores de Wellington (fls. 47/50), sem qualquer justificativa para tanto.

Segundo que a alegação de Wellington de que por mera liberalidade e disponibilidade de seus pais, eles lhe doaram o valor de R\$ 205.000,00 para a aquisição do imóvel não justifica o registro do imóvel em nome deles, em desacordo com o contrato de compra e venda anteriormente firmado.

Portanto, a prova amealhada aos autos comprova a existência de vício no negócio jurídico de compra e venda do imóvel objeto da lide. No entanto, em relação aos vendedores de boa fé, o negócio jurídico permanece válido.

Como supracitado, a simulação é relativa porque existiram dois negócios: um consistente na compra e venda para os genitores do réu e um dissimulado, oculto, que justamente constitui a relação jurídica verdadeira (negócio dissimulado).

De todo modo, restou plenamente comprovada a simulação operada, pois evidente a divergência entre a vontade e a declaração, o acordo entre as partes e o objetivo de enganar, a teor do disposto no artigo 167 do Código Civil.

Como consequência, o negócio jurídico simulado é nulo, nos termos do art. 167 do Código Civil. Entretanto, na simulação relativa, ao contrário do que ocorre com a absoluta, como existem dois negócios jurídicos, ainda permanece a tarefa de examinar a validade de ambos.

O artigo 167 do Código Civil é expresso ao dispor

que nulo o negócio jurídico simulado, subsistirá o que se dissimulou, "se válido for na substância e na forma".

Desta forma, considera-se válida a compra e venda Lote 33, da Quadra 12, do Loteamento Vila Georgina em relação aos vendedores de boa-fé, Paulo Eduardo Santos, Kleber de Oliveira Fassini e Elisabete Macedo dos Santos, e inválida a compra e venda do referido imóvel em relação aos compradores corréus Terezinha da Motta Castelli e Enrico Antonio Castelli.

Por fim, em relação as alegações dos réus que de que o bem originário utilizado para compra do imóvel (apartamento nº 32) foi adquirido antes da constituição da união estável em tese não se comunicaria para fins de partilha, devem ser dirimidas na ação de dissolução de união estável e partilha, limitando-se este juízo ao reconhecimento da simulação operada em relação ao imóvel objeto da lide” (verbis, cfr. fls. 184/186).

Como se percebe, claramente, a outra decisão não se pode chegar senão aquela ofertada pelo MM. Juiz de Primeira Instância em sua irreprochável sentença.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono dos apelados em decorrência do presente recurso, majorados os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, com fundamento no artigo 85, parágrafo 11º, do Código de Processo Civil.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator