



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342174

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000509-55.2021.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante JUSSARA BRANDAO GUIMARAES, é apelada ROBERTA CAETANO GUIMARÃES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com a observação quanto a concessão da gratuidade com efeitos ex nunc, v. u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35901

Apelação nº 1000509-55.2021.8.26.0590

Apelante: Jussara Brandao Guimarães

Apelada: Roberta Caetano Guimarães

Comarca: São Vicente -

Juíza: Thais Cristina Monteiro Costa Namba

Apelação – Declaratória de Nulidade de Escritura Pública – A escritura pública goza de presunção "juris tantum" de veracidade, atribuindo eficácia jurídica e validade perante terceiros, até prova em contrário, no entanto, pode ser infirmado por meio da demonstração de sua nulidade - Demonstrada a apontada simulação, ante a existência de declarações não verdadeiras, nos termos do art. 373 do CPC, o pedido de nulidade da escritura pública deve ser julgado procedente – Sentença Mantida- Apelo Desprovido, apenas com a observação quanto a concessão da gratuidade com efeitos ex nunc.

Cuida-se de apelação interposta por **Jussara Brandão Guimarães**, contra a r. sentença de fls.522/535, que julgou procedente a ação intentada por **Roberta Caetano Guimarães** e improcedente o pedido reconvenicional, ao seguinte fundamento:

...

Assim, considerada a simulação perpetrada pela requerida, é imperioso reconhecer que a escritura pública de venda e compra de fls. 14/20, tendo por objeto o imóvel de matrícula nº 109.878, na realidade, trata-se de NEGÓCIO jurídico simulado e, portanto, VICIADO, o qual DEVE SER TORNADO SEM EFEITO em relação ao registro R.13, de 06 de maio de 2009.

De outro lado, a reconvenção deve ser julgada improcedente.

Considerando que houve reconhecimento da simulação e declaração de nulidade do negócio jurídico, por conseguinte, dada a acessoriedade dos pleitos reconvencionais, não há falar em condenação dos autores/reconvindos ao pagamento de alugueres ou condenação por danos morais.

Desse modo, de rigor a improcedência da reconvenção.

Afastada, consequentemente, a aplicação das demais regras legais e precedentes invocados, diante da falta de substrato fático que imponha sua incidência no caso. Os demais

argumentos apresentados não têm a capacidade de, nem mesmo em tese, infirmar a conclusão acima adotada, como se colhe dos fundamentos de fato e de direito expostos.

*Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** a presente ação e, assim, ante o reconhecimento da simulação, **DECLARO NULO** o registro R.13, de 06 de maio de 2009, da matrícula imobiliária nº 109.878 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.*

Condeno a ré Jussara ao pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas a partir do desembolso, bem como honorários advocatícios em favor do patrono da autora Roberta, que fixo em 10% sobre o valor da causa, devidamente atualizado até efetivo pagamento, com fulcro no artigo 85, §2º do CPC.

Pelo princípio da causalidade, em razão dos réus José Roberto e Angelina não terem dado razão à propositura da ação, bem como por haverem cooperado no feito, condeno a requerida Jussara a arcar com os honorários do patrono dos requeridos, que fixo em 10% sobre o valor da causa, também nos termos da legislação sobredita.

*Por fim, **JULGO IMPROCEDENTES** os pleitos reconventionais, também com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.*

Arcará a ré com as custas e despesas processuais da reconvenção, bem como com os honorários advocatícios em favor do patrono da autora, que fixo em 10% do valor atualizado da reconvenção, conforme artigo 85, § 2º, do Código de Processo.

Apela a ré (fls. 538/546). Sustenta, em apertada síntese que deixa de efetuar o recolhimento das custas de preparo do recurso, vez que não reúne condições econômicas no momento para arcar com as custas e despesas processuais sem o prejuízo de seu próprio sustento e de sua família.

Aduz que no caso em tela o irmão da apelante, o Sr. Jorge Antonio Brandão Guimarães que era casado com a apelada na época, não foi incluído no polo passivo da demanda, o que evidencia a impossibilidade de se pleitear anulação de negócio de compra e venda de imóvel, conforme os artigos 114 e 115 do CPC, que determinam o litisconsórcio passivo necessário, haja vista a obrigatoriedade da sua integração da lide, outorga uxória, e, por esse motivo é de rigor a anulação da sentença prolatada.

Que da análise da matrícula 109.878 juntada pela

apelante a fls. 14/20 dos autos, depreende-se a transmissão no dia 06/05/2009 do imóvel objeto da lide a apelante. Ou seja, a venda foi concretizada dentro da legalidade e devidamente registrada, estando presente a forma prescrita em lei, haja vista a matrícula 109.878 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente. A referida matrícula espelha o domínio da apelante sobre o imóvel, portanto deve assim prevalecer.

Assevera que o artigo 167 do Código Civil Brasileiro trata de negócios jurídicos simulados, estabelece que o negócio jurídico simulado é nulo, mas o que foi dissimulado subsistirá se for válido na substância e na forma. Isso significa que, se o conteúdo real do negócio for legal e válido, ele continuará em vigor, mesmo que tenha sido dissimulado de alguma forma, o que se admite pelo princípio da eventualidade.

Que a própria apelada alega expressamente que a simulação aventada se deu para proteger seus interesses legítimos, usando para tanto da substância e a forma do negócio em si, como no caso da alegada compra e venda simulada do imóvel, onde justificou dissimulação para proteger as finanças da apelada, porém, respeitando as leis que regem as transações imobiliárias. Nesse sentido, a argumentação da apelada não prejudicou interesses de terceiros, tampouco violou as normas legais, onde a simulação alegada não alterou a essência do negócio jurídico em questão, razão pela qual a ação é totalmente improcedente.

Dessa forma, há legalidade e legitimidade do negócio em questão, não alterando a substância nem a forma do negócio jurídico em tela, mas sim acrescentando uma camada de proteção ao patrimônio da apelada e seu marido, sem infringir as leis vigentes.

Por outro lado, diante da validade na substância e na forma da transmissão havida, a reconvenção automaticamente é procedente, devendo a r. decisão “a quo” ser reformada também para essa finalidade.

Requer seja recebido o presente recurso de apelação, vez que tempestivo, e, em consequência lhe seja dado integral provimento

para anular a r. sentença de fls. 522/535 diante da ausência do litisconsórcio necessário; ou s.m.j., seja dado integral provimento ao presente recurso de apelação para finalidade de reformar a r. sentença “a quo” e julgar totalmente improcedente a ação e procedente a reconvenção, como medida de rigor e da mais lúdima Justiça.

Ofertadas as contrarrazões (fls. 570/576), rebatendo a apelada articuladamente as razões do inconformismo.

É o Relatório.

Voto.

Anoto que o pedido de gratuidade por parte da ré, ora apelante, já foi formulado nestes autos e indeferido (fls. 212/214). Contra essa decisão foi interposto agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento (fls. 271/273).

Reitera a apelante, agora em sede recursal o pedido de gratuidade (fls. 541), o qual foi devidamente impugnado pela parte apelada em contrarrazões (fls. 572/573).

Determinado por este Relator a juntada de documentação complementar (fls. 581).

A apelante apresentou os documentos determinados e ressalta em sua manifestação de fls. 584/586 que a única importância que possui junto ao Banco Santander, é relativa a reserva para fazer o giro das mercadorias da sua loja de roupas, valores que são inferiores a R\$ 23.000,00, dos quais a apelante também utiliza para pagamentos das suas contas, ou seja, convênio dos filhos, alugueis da sua moradia e stand da sua loja, farmácia, mercado, remédios, e outros, cuja documentação comprobatória segue inclusa.

Discorre que possuiu diversas dívidas apontadas no Serasa e que não possui recursos para arcar com as custas de preparo do presente recurso, que são superiores a R\$ 28.640,85 (valor sem correção).

Ante a documentação acostada, defiro a gratuidade postulada pela recorrente, observando-se o disposto no artigo 98, caput, do Código de Processo Civil, no sentido de que o pedido de concessão de assistência judiciária pode ser formulado em qualquer momento processual, sendo admitido como possível o requerimento de assistência judiciária após a prolação da sentença, como no caso dos autos, todavia, sua concessão em sede recursal terá efeito *ex nunc*, conforme já decidiu o C. STJ:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. CONCESSÃO APÓS A PROLAÇÃO DA SENTENÇA. POSSIBILIDADE. EFEITOS EX NUNC .1. O pedido de concessão da assistência judiciária pode ser formulado em qualquer momento processual. Como os efeitos da concessão são ex nunc, o eventual deferimento não implica modificação da sentença, pois a sucumbência somente será revista em caso de acolhimento do mérito de eventual recurso de apelação. 2. O princípio da “invariabilidade da sentença pelo juiz que a proferiu”, veda a modificação da decisão pela autoridade judiciária que a prolatou, com base legal no artigo 463 do CPC, não impõe o afastamento do juiz da condução do feito, devendo o magistrado, portanto, exercer as demais atividades posteriores, contanto que não impliquem alteração do decidido na sentença.3. Recurso especial parcialmente provido. (STJ, REsp. 904.289/MS, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 03/05/2011, DJE 10/05/2011).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AGRAVANTE. 1. O recurso especial não se presta ao exame de suposta violação a dispositivos constitucionais, por se tratar de matéria reservada à análise do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, III, da Constituição da República. 2.Violação ao artigo 1.022 do CPC/15 não configurada. Acórdão estadual que enfrentou os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissões. Precedentes. 3. Conforme compreensão firmada por este Superior Tribunal de Justiça, a concessão da gratuidade da justiça, embora possa ser requerida a qualquer momento, apenas produz efeitos ex nunc, não retroagindo para abarcar atos processuais pretéritos. 4. Agravo interno desprovido." (g.n.) (AgInt nos EDcl no AREsp nº 1552867/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, 4ª T., j. 31/05/2021, STJ) –

(g.n.).

Assim, o deferimento da gratuidade de justiça em sede de apelação, não implicará na modificação da sentença de primeiro grau, no tocante às custas e honorários advocatícios sucumbenciais lá fixados.

No mais, o que importa para o direito são os fatos descritos e sua devida comprovação, cabendo ao julgador aplicar o direito conforme as provas carreadas aos autos e não escorar fatos em suas próprias opiniões ou intenções, mas, calcado no princípio da lógica do razoável. A propósito:

*"(...) Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados e do qual depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente". (g.n.) (Humberto Theodoro Júnior, in *Processo de Conhecimento*, Rio de Janeiro: Forense, vol. II, p. 531 - grifos nossos).*

O mesmo processualista, em outra obra nos ensina:

"Cada parte, portanto, tem o ônus de provar os pressupostos fáticos do direito que pretende seja aplicado pelo juiz na solução do litígio. Quando o réu nega o fato em que se baseia a pretensão do autor, todo o ônus probatório recai sobre este. Mesmo sem nenhuma iniciativa de prova, o réu ganhará a causa, se o autor não demonstrar a veracidade do fato constitutivo do seu pretensão direito. Actore non probante absolvitur réus." (Curso de Direito Processual Civil, 41ª edição, Volume I, Editora Forense, Rio de Janeiro, 2004 p. 387/388).

Não destoam o ensinamento de Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart:

"Se o ônus da prova for considerado na perspectiva da posição das partes, esse será do autor, que terá de provar a inexistência dos fatos constitutivos do direito. Se o ônus da prova for pensado na dimensão do interesse na demonstração dos pressupostos fáticos para a incidência da norma relativa ao direito discutido, o ônus

da prova será do réu, a quem incumbirá a prova da existência dos fatos constitutivos, pois a coisa julgada material, ao qualificar eventual decisão de improcedência, confere ao réu os mesmos efeitos que obteria se a ação declaratória fosse positiva. Caso o ônus da prova seja deixado ao autor, admitir-se-á que o direito do réu seja declarado sem que ele tenha produzido prova, ou, pior, que o direito do réu seja declarado apenas porque o autor não conseguiu provar a inexistência dos fatos constitutivos. Além disso, é impossível ao autor provar a inexistência de todos os possíveis fatos constitutivos do direito do réu, uma vez que os fatos constitutivos de um direito são somente do natural conhecimento daquele que se diz seu titular. Como é óbvio, uma ação declaratória negativa, pode ser proposta a partir dos fatos afirmados pelo réu, mas nunca daqueles que ele ainda pode alegar.” (Prova e convicção de acordo com o CPC de 2015, Thomson Reuters RT, 3ª edição, páginas 209/210).

Assim, segundo o art. 373, I e II do CPC, cabe às partes a comprovação de suas alegações, impondo ao autor a prova dos fatos constitutivos de seu direito; e a ré, demonstrar os fatos modificativos, impeditivos ou extintivos do direito da autora.

In casu, quanto a alegação de necessidade de que o irmão da apelante, o Sr. Jorge Antonio Brandão Guimarães que era casado com a apelada na época, não foi incluído no polo passivo da demanda, denota-se que tal questão não foi ventilada em contestação (fls. 147/158). Assim, as questões não suscitadas e não debatidas em 1ª grau não podem ser apreciadas pelo Tribunal, pois, se o fizesse, ofenderia frontalmente o duplo grau de jurisdição.

Se isso não bastasse, se fazia necessária apenas a inclusão dos integrantes da cadeia registral do imóvel no polo passivo, o que foi devidamente observado (R. 13), não se tratando de litisconsórcio passivo necessário em relação ao irmão da recorrente, notadamente porquanto nenhum prejuízo terá o mesmo pela não participação no processo, inexistindo nulidade onde não há prejuízo (*pas de nullité sans grief*).

Cinge-se a controvérsia em analisar a validade da compra do imóvel pela apelante. Sobre a simulação, nos ensina Caio Mário da Silva

Pereira,

O novo Código, incluindo a simulação como determinante da nulidade, rompeu com a teoria desta. Se inocente a simulação, por não ferir nenhum interesse social, está a coberto da declaração de nulidade ex officio, tanto mais que o próprio art. 167 ressalva o ato que se dissimulou, bem como os interesses de terceiros.

Não há na simulação um vício do consentimento, porque o querer do agente tem em mira, efetivamente, o resultado que a declaração procura realizar ou conseguir. Mas há um vício grave no ato, positivado na desconformidade entre declaração de vontade e a ordem legal, em relação ao resultado daquela, ou em razão da técnica de sua realização. Consiste a simulação em celebrar-se um ato que tem aparência normal, mas que, na verdade, não visa ao efeito que juridicamente devia produzir. Como em todo negócio jurídico, há aqui uma declaração de vontade, mas enganosa. E difere a simulação dos defeitos dos negócios jurídicos: do erro se distingue em que o agente tem consciência da distorção entre a vontade declarada e o resultado; do dolo difere, porque não se usam maquinações com o fito de levar o agente a realizar o que normalmente não faria, porém o agente procede na forma como o faz porque quer; da coação é diferente, em que inexistente qualquer processo de intimidação para compelir o agente a emitir a declaração de vontade; da fraude contra credores é distinta porque nesta a declaração de vontade está na conformidade do querer íntimo do agente, tendo como efeito um resultado prejudicial a terceiro, credor.

Tradicionalmente, o direito brasileiro entendia a simulação como defeito ligado ao interesse das partes, e tratava-a como causa de anulabilidade do ato. Assim se conceituava na Consolidação das Leis Cíveis de Teixeira de Freitas (art. 358), e assim subsistiu no Código Civil de 1916, sob a autoridade de Clóvis Beviláqua. O Código de 2002, à semelhança do Código alemão (BGB, § 117), considerou-a como causa de nulidade do negócio (art. 167).

Pode a simulação ser absoluta ou relativa. Será absoluta quando o negócio encerra declaração, condição ou cláusula não verdadeira, realizando-se para não ter eficácia nenhuma. Diz-se aqui absoluta, porque há uma declaração de vontade que se destina a não produzir resultado. O agente aparentemente quer, mas na realidade não quer; a declaração de vontade deveria produzir um resultado, mas o agente não pretende resultado nenhum. A simulação se diz relativa, também chamada dissimulação, quando o negócio tem por objeto encobrir outro de natureza diversa (e.g., uma compra e venda para dissimular uma doação), ou quando aparenta conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem ou transmitem (e.g., venda realizada a um terceiro para que este transmita a coisa a um descendente do alienante, a quem este, na verdade, tencionava desde logo transferi-la). E é relativa em tais hipóteses, porque à declaração de vontade deve seguir-se um resultado, efetivamente querido pelo agente, porém diferente do que é o resultado normal do negócio jurídico. O agente faz a emissão de vontade e quer que produza efeitos; mas é uma declaração enganosa, porque a consequência jurídica em mora é diversa que seria a regularmente

consequente ao ato. A estes casos de simulação, absoluta ou relativa, acrescentam-se, ainda, a hipótese de instrumento particular ser antedatado ou pós-datado, e a de figurar como beneficiária do negócio pessoa determinada, porém, na realidade, inexistente. Na dogmática do Código de 2002, somente é nulo o negócio jurídico em sendo absoluta a simulação. Se for relativa subsiste o negócio que se dissimulou, salvo se este padecer de outro defeito, na forma ou na própria substância (art. 167).

Encarada de um outro ângulo, ou seja, em razão da boa ou má-fé do agente (ou dois agentes), pode haver simulação inocente ou simulação maliciosa. Na primeira, faz-se uma declaração que não traz prejuízo a quem quer que seja, e, por isso mesmo, é chamada inocente e tolerada pelo direito (por exemplo, num contrato de compra e venda, as partes declaram haver sido pago o preço no ato, e em dinheiro, mas, na realidade, o comprador emite título de dívida em favor do alienante): a simulação é inocente porque a menção do pagamento do negócio aliis neque nocet neque prodest. Na segunda, há intenção de prejudicar a terceiros ou de violar disposição de lei, e, como expressão da malícia ou da má-fé do agente, inquina o ato negocial. Mas não existe padrão apriorístico para se determinar quando é inocente ou maliciosa a simulação, senão na apuração da finalidade, do animus do agente. Daí concluir-se que o mesmo ato ou a mesma declaração de vontade pode constituir simulação inocente ou maliciosa, conforme seja desacompanhada ou revestida de um propósito danoso: um marido que disfarça sob a forma de compra e venda um donativo a um parente, para que não o apoquente a mulher, faz uma simulação inocente, mas o mesmo processo será simulação maliciosa se o propósito é desfalcar o patrimônio conjugal e prejudicá-la.

A simulação inocente, porque o é e enquanto o for, não leva à nulidade do negócio. A maliciosa pode ter como consequência a nulidade do negócio. Pode ter, repetimos, este efeito, mas não o tem forçosamente.

Visto que, na simulação maliciosa, as pessoas que participam do negócio estão movidas pelo propósito de violar a lei ou prejudicar alguém, não podem arguir o vício, ou alegá-lo em litígio de uma contra a outra, pois o direito não tolera que alguém seja ouvido quando alega a própria má-fé: nemo auditur propriam turpitudinem allegans. Se o negócio é bilateral e foi simuladamente realizado, ambas as partes procederam de má-fé, e nele coniventes ambas, a nenhuma é lícito invocá-lo contra a eficácia da declaração de vontade. Se o negócio é unilateral, foi o próprio agente quem procedeu contra direito, e não tem qualidade para propriam turpitudinem allegans, pleitear a sua ineficácia. Mas o terceiro lesado, o representante do poder público, ou qualquer legítimo interessado, poderão postular a nulidade do negócio simulado (art. 168).

Se a ninguém causa dano, é descabida a invalidação do ato. Se fraudulenta, faltam aos partícipes da fraude condições morais para alegá-la. Não obstante deslocar a simulação do campo da anulabilidade para o da nulidade do negócio jurídico, não podem vigorar conceitos diversos.

Em face do princípio, atinente aos efeitos da

simulação, podem-se deduzir os respectivos corolários: a) realizado simuladamente o ato, a proibição a que os próprios agentes de má-fé pleiteiem a sua ineficácia terá como consequência interditar-lhes a ação de nulidade; se o negócio não for danoso a terceiros, os agentes serão compelidos a sofrer o resultado de uma declaração enganosa de vontade, ainda que a eles nociva ou divorciada de suas conveniências, e desta forma recebem a punição pela malícia; b) mas se o efeito do negócio é prejudicial, podem os prejudicados promover a declaração judicial de invalidade.

Melhor seria que o Código de 2002 mantivesse a doutrina consagrada no de 1916 e mantida no meu Projeto de 1965. Assim procedesse e evitaria a incongruência de catalogar como nulo o negócio simulado, ressaltando, entretanto, o negócio dissimulado (art. 167, caput), bem como os direitos dos terceiros de boa-fé (art. 167, § 2º). Aliás, o parágrafo segundo é bom subsídio para sustentar que só simuladores fraudulentos não têm a ação de anular o negócio jurídico simulado, tendo em vista que mesmo os terceiros somente terão ressaltados os seus direitos se estiverem de boa-fé, em face dos participantes do negócio jurídico simulado.

A prova da simulação nem sempre se poderá fazer diretamente; ao revés, frequentemente tem o juiz de se valer de indícios e presunções para chegar à convicção de sua existência" (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. 21. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005. v. 1, p. 636-639).

A prova oral é incisiva no sentido de que a apelante não foi a compradora do imóvel.

Assim, a r. sentença de fls. 522/535 analisou de forma criteriosa e objetiva todos os pontos controvertidos do conflito instaurado bem como as provas apresentadas e produzidas, chegando à bem fundamentada conclusão de procedência da ação, não oferecendo a apelante argumento algum capaz de alterar os fundamentos da decisão recorrida, que ora é adotada como razão de decidir, nos seus exatos termos:

Portanto, a questão controvertida consiste na análise de eventual existência de vício (simulação) do negócio jurídico de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 109878, perante o CRI de São Vicente/SP.

Vejamos:

A simulação "consiste na celebração de um negócio jurídico que tem aparência normal, mas que não objetiva o resultado que dele juridicamente se espera, pois há manifestação enganosa de vontade. O propósito daqueles que simulam o negócio jurídico e estão em concerto prévio é enganar terceiros estranhos ao negócio jurídico ou fraudar a lei" ("Código Civil Comentado" / Nelson Nery Junior, Rosa Maria de

Andrade Nery 11 ed. São Paulo: Editora Revistados Tribunais, 2014, p. 536).

De início, constatado que se trata de pedido de reconhecimento de simulação, afasto a incidência do instituto da prescrição suscitado pela requerida à fl. 402. Isso porque, a partir da vigência do Código Civil de 2002, o negócio jurídico simulado não se submete aos institutos da prescrição ou da decadência. Segundo E. STJ, no Ag. de Inst. no REsp 1.388.527, de relatoria do ministro Villas Bôas Cueva, a Terceira Turma confirmou a tese de que a simulação é insuscetível de prescrição ou de decadência, por ser causa de nulidade absoluta do negócio jurídico, nos termos dos artigos 167 e 169 do código.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE RELAÇÃO JURÍDICA CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. SIMULAÇÃO. DECADÊNCIA. INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. CONHECIMENTO DO DANO. ACTIO NATA. DANOS MORAIS COMPROVADOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A simulação é insuscetível de prescrição ou de decadência, por ser causa de nulidade absoluta do negócio jurídico simulado, nos termos dos arts. 167 e 169 do Código Civil. Precedentes. 3. O prazo prescricional é contado, em regra, a partir do momento em que configurada lesão ao direito subjetivo, sendo desinfluyente para tanto ter ou não seu titular conhecimento pleno do ocorrido ou da extensão dos danos (art. 189 do CC/2002). 4. O termo inicial do prazo prescricional, em situações específicas, pode ser deslocado para o momento de conhecimento da lesão ao seu direito, aplicando-se excepcionalmente a actio nata em seu viés subjetivo. 5. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem acerca da existência de dano moral e do montante indenizável demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, procedimento que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ. 6. (Agravado interno não provido. AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1388527 - MT (2013/0177404-7 – data do julgamento 13/12/2021).

Afastada a questão da prescrição, em termos para prosseguimento e finda a instrução processual, os elementos de convicção trazidos aos autos evidenciam a ocorrência de simulação do negócio jurídico registrado na escritura de venda e compra (fls. 14/20).

Em depoimento pessoal, a autora Roberta

Caetano Guimarães disse que a iniciativa de comprar o imóvel foi dela e do seu ex-marido. Esclareceu que ela e o ex-marido Jorge passaram em frente ao imóvel, que possuía uma loja na parte de baixo, e se interessaram pela compra, razão pela qual entraram em contato com o vendedor José Roberto e fizeram a negociação. Disse que Jussara nunca participou da negociação. Que na época em que foi feita a escritura havia impedimento do casal em registrar o imóvel em seu nome, pois possuíam restrições e tinham a intenção de obter crédito através de financiamento do imóvel e, por tal motivo, registraram o imóvel em nome da requerida. Afirmou que o pagamento do preço foi feito por ela e Jorge, que os valores saíram da conta conjunta do casal, de um consórcio da Savol, e que também deram dois veículos sendo uma Sprinter e um Mercedes Classe A. Disse que deram cheques também. Afirmou ter se separado de Jorge há quatro anos, em 2019. Relata que Jussara fez declaração de próprio punho informando que o imóvel era de Jorge e que existe procuração passada para Jorge para que este resolvesse as questões do imóvel, pois Jussara somente forneceu o nome para a realização da compra. Disse que, na época da compra, pediram que o vendedor fizesse uma procuração para o seu irmão e, posteriormente, eles fariam um financiamento imobiliário para montar um negócio no imóvel. Na época possuíam restrição financeira e não poderiam obter financiamento. Afirmou que Jussara nunca morou em São Vicente, sempre morou em Ribeirão Pires. Que não havia comodato verbal com Jussara. Esclareceu que na época da aquisição do imóvel Jussara trabalhava na Liquigás e não possuía recursos financeiros para comprar o bem. Disse que o casamento passou a desandar no início de 2019 e que a partir de então a requerida passou a fazer as ameaças de retomar o imóvel. Disse que o imóvel não foi incluído na relação de bens a partilhar no divórcio. Que na época da aquisição do imóvel trabalhava com o marido, tinham veículos de transporte público (lotação) e uma empresa de auto-peças. Afirmou que Jorge não tinha negócio com a Jussara, mas que ele administrava uma lotação em nome da Jussara, que também era do casal. Que Jussara era como uma "laranja". Que passado um tempo teve melhora na situação financeira, mas o ex-marido nunca deixou regularizar a situação do imóvel. Que a declaração de próprio punho juntada na exordial foi preenchida e assinada por Jussara, que não sabe explicar a diferença de caneta, pois foi documento produzido por Jussara. Afirma que quando do rompimento do relacionamento conjugal deixou o imóvel por um ano, depois voltou para casa e o ex-marido deixou o imóvel. Disse que no ano de 2020 residiu no imóvel de sua mãe, durante o período da separação e que o ex-marido permaneceu no imóvel, mas não se recorda o mês que saiu do imóvel. Esclarece que as contas de água estavam em seu nome e as contas de luz em nome

de terceiro. Que sempre pagou as contas de consumo e IPTU do imóvel, mas que estão atrasados, pois o autor não paga pensão. Que Jussara nunca pagou contas do imóvel. (fls. 519 – mídia armazenada no SAJ).

Colhido o depoimento pessoal de José Roberto Leite, este disse que negociou a venda do imóvel com o casal Roberta e Jorge. Que foi procurado por Jorge, que demonstrou interesse na compra do bem e que também negociou com Roberta. Afirma que nunca negociou com Jussara, que não a conhece. Esclareceu que o preço do imóvel foi feita em dinheiro e o restante com permuta com dois veículos, mas não se recorda no nome de quem estavam registrados os veículos. Disse não ter recebido cotas de consórcio como parte de pagamento, mas chegou a receber cheques pré-datados que voltaram por falta de fundos e que depois foram pagos com dinheiro. Relata ter outorgado procuração ao Roberto Caetano da Silva Júnior a pedido dos compradores e depois de dois anos descobriu que eles ainda não haviam registrado o imóvel. Afirmou que descobriu que o imóvel ainda não havia sido transferido, pois sofreu uma reclamação trabalhista, promovida por um ex-funcionário de sua empresa, que culminou com a penhora do imóvel objeto da lide. Que nessa ocasião exigiu a transferência do bem pelos compradores. Afirmou que a procuração ao irmão de Roberta foi outorgada no ato da compra. Que após a venda nunca mais teve contato com os compradores. Reiterou que nunca teve contato ou recebeu qualquer valor de Jussara, mesmo depois do ajuizamento desta ação, que nunca a conheceu. Disse que na época da transação os compradores Roberta e Jorge não informaram qualquer restrição que impedia o recebimento do imóvel e que disseram trabalhar no ramo de transporte na cidade de São Vicente/SP (fls. 520 – mídia armazenada no SAJ).

Também, em depoimento pessoal, Jussara Brandão Guimarães disse que sempre trabalhou com seu irmão na baixada santista, que seu pai faleceu quando tinha 16 anos e morava com sua mãe. Que guardava dinheiro todo mês e sempre deixou seu irmão tomando conta das suas finanças e bens. Afirmou que quando surgiu a oportunidade de comprar o imóvel, foi orientada por Jorge a comprar o imóvel. Que recebia dinheiro razoável por mês e resolveram comprar o imóvel para não gastar as economias. Disse que foi seu irmão quem negociou a compra, com a concordância de sua mãe e outras irmãs. Afirmou que o pagamento foi feito em dinheiro e um consórcio pago pelo irmão, mas que o dinheiro era seu. Afirmou que tinha conta-corrente no Itaú e hoje não tem mais. Que o dinheiro da compra saiu de sua conta e de sua irmã. Disse que a aquisição do imóvel foi feita em 2008 ou 2007 e o registro somente em 2009. Que Jorge transferiu o dinheiro, pois ele administrava suas contas. Que o lucro da lotação era administrado por Jorge e os valores dessa atividade

eram administrado por Jorge, mas não se recorda dos detalhes. Que trabalhava em Ribeirão Pires na Ultragaz e recebia R\$2.700,00 mensais. Que a casa foi comprada por R\$ 190.000,00. Disse que os veículos dados como pagamento pelo imóvel também foram comprados do lucro das lotações. Disse que declarava imposto de renda e declarava tudo que recebia das empresas por mês e por ano. Relatou que nunca tomou posse do imóvel, que morava em Ribeirão Pires e concedeu a casa para moradia do irmão. Que nunca foi feito contrato e que não sabia que eles não pagavam os encargos do imóvel. Disse que Roberta e Jorge já estão separados há uns cinco ou seis anos. Afirmou que não reconhece a declaração de fls. 22, que a letra no documento é de Roberta. Afirmou que costumava deixar folhas em branco assinadas e foi induzida a isso pelo irmão. Disse que declarou a titularidade do imóvel em seu imposto de renda. (fls. 522 – mídia armazenada no SAJ).

Pois bem.

Extraí-se da prova oral produzida, especificamente no depoimento pessoal prestado pela ré Jussara, que este apresenta versão divorciada dos demais elementos probatórios colhidos nos autos, com esclarecimentos vagos e de poucos detalhes, razão pela qual, segundo o princípio da livre persuasão motivada, revelam que efetivamente a escritura pública de venda e compra não corresponde ao negócio verdadeiramente celebrado, ou seja, consistiu em instrumento maliciosamente utilizado para propiciar vantagem à autora Roberta e o seu ex-marido Jorge, senão vejamos.

A prova dos autos aponta que o negócio jurídico foi viciado.

A uma porque NÃO há qualquer prova nos autos no sentido de que a Sra. Jussara teria negociado ou efetuado pagamento pela compra do imóvel objeto da lide. Não havendo qualquer indício nesse sentido, que não seja o registro na matrícula de fls. 14/20.

Também não existem provas das alegações feitas na peça de defesa da corré Jussara, que afirma ter efetuado o pagamento das despesas de água, luz e IPTU do imóvel (fls. 155), denota-se que os comprovantes de pagamento de fls. 186/199 não identificam o pagador.

Outrossim, não sobreveio aos autos qualquer documentação comprobatória de que a requerida Jussara possuía renda compatível para compra do negócio em espécie na época dos fatos.

A duas porque basta analisar o depoimento pessoal da autora e do vendedor José Roberto Leite, além de todos os demais documentos colacionados aos autos para que se verifique o que de fato ocorreu no caso em tela.

O vendedor do imóvel José Roberto Leite, em

seu depoimento pessoal (fls. 520), confirmou que negociou a venda do imóvel descrito na exordial com o casal Roberta e Jorge, confirmou que o pagamento pelo imóvel foi realizada através de uma depósito em dinheiro e a dação de dois veículos. Também mencionou o envolvimento de cheques, que posteriormente voltaram por falta de fundos. Disse, ainda, que desconhece a corré Jussara.

O vendedor José Roberto Leite também confirmou os fatos narrados pela autora acerca do pedido de uma procuração em nome do irmão de Roberta para que as partes resolvessem a questão do registro da escritura, mas somente depois de dois anos ficou sabendo que o registro ainda não havia sido levado a efeito. Esclareceu que ficou sabendo da ausência da transferência, pois sofreu ação trabalhista de ex-funcionário da sua empresa, que culminou com a penhora do imóvel em questão.

Nesse contexto, o documento de fls. 362/366 (termo de conciliação em ação trabalhista) comprova a narrativa do depoente, bem como demonstra que foi a autora da ação (Roberta), como terceira interessada, que efetuou o pagamento do débito trabalhista a fim de livrar o imóvel da constrição.

Adiante, a procuração de fls. 375/377 outorgada em 2011 por Jussara ao ex-marido da autora (Jorge), de fato transmite amplos poderes para que aquele fizesse uso e gozo, além de poder dispor do imóvel de acordo com seus interesses, ou seja, exercer o ânimo de dono.

Logo, os fatos narrados pela parte autora possuem verossimilhança. De fato, a requerida Jussara, em que pese afirme tenha comprado o imóvel como um investimento de suas economias, não trouxe qualquer elemento de prova aos autos tendo se limitado a afirmar que o irmão Jorge era responsável por todo o seu patrimônio, inclusive, realizando gerenciamento de contas bancárias.

Caberia a requerida ter trazido aos autos os comprovantes de pagamento do preço do imóvel, mas assim não fez.

Nessa mesma toada, ao analisar a sentença de fls. 317/322, proferida na ação de divórcio do casal Roberta e Jorge, é notório que é de costume do ex-marido da autora, bem como da mesma, a realização de transações tais como a dos autos.

Por fim, consigno, que em embora a arguição de falsidade interposta pela requerida Jussara tenha sido reconhecida como intempestiva, a constatação de eventual falsidade daquele documento não infirma todos os outros elementos de prova produzidos nos autos, que são firmes na conclusão para que apontam.

Portanto, não havendo prova do efetivo pagamento do suposto contrato de compra e venda, imperioso

reconhecer que a ré não logrou comprovar fato extintivo, modificativo ou extintivo do direito da autora, ônus probatório esse que lhe incumbia, diante das provas e fatos apresentados pela parte autora, a teor do disposto no art.373, II do CPC.

Nesse sentido:

AÇÃO PAULIANA - DECISÃO QUE INDEFERIU A INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA - PRETENSÃO DA AUTORA DE COMPELIR AS REQUERIDAS A APRESENTAREM DOCUMENTO COMPROVANDO A LICITUDE DA TRANSAÇÃO - TRATANDO-SE DE FATO QUE OBSTA O DIREITO DA AUTORA, O ÔNUS DA RESPECTIVA PROVA INCUMBE ÀS REQUERIDAS - APLICAÇÃO DA REGRA GERAL PREVISTA NOS INCISOS I E II, ARTIGO 373 DO CPC - DECISÃO MANTIDA - AGRAVO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2302336-35.2021.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valinhos - 3ª Vara; Data do Julgamento: 23/03/2022; Data de Registro: 23/03/2022)

Negócio jurídico. Ação de anulação de ato jurídico. Venda de ascendentes, representados pelo filho, à companheira dele. Ação julgada procedente. Irresignação dos réus. Preliminar. Cercamento de defesa. Inocorrência. Meio de prova requerido que era prescindível à causa. Mérito. Réus que não impugnaram especificamente a simulação. Negócio realizado, segundo eles, para atender a vontade dos genitores no sentido de beneficiar a neta, que sequer figurou no contrato. Falta de demonstração inequívoca da vontade dos genitores. Evidente tentativa de driblar a legítima dos autores. Ausência, ademais, de prova de o preço ter sido efetivamente pago. Ineficaz menção, na escritura, de quitação em dinheiro. Carência de comprovação da existência da quantia e de seu saque. Irmãos das partes que, além disso, confirmaram nada terem recebido. Negócio jurídico de compra e venda simulada e, portanto, nulo. Litigância de má-fé por parte dos réus. Não configuração. Conduta que não violou o princípio da lealdade processual. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1009657-49.2021.8.26.0248; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/07/2023; Data de Registro: 07/07/2023) destaquei sublinhei.

Assim, considerada a simulação perpetrada pela requerida, é imperioso reconhecer que a escritura pública de venda e compra de fls. 14/20, tendo por objeto o imóvel de

matrícula nº 109.878, na realidade, trata-se de NEGÓCIO jurídico simulado e, portanto, VICIADO, o qual DEVE SER TORNADO SEM EFEITO em relação ao registro R.13, de 06 de maio de 2009.

De outro lado, a reconvenção deve ser julgada improcedente.

Considerando que houve reconhecimento da simulação e declaração de nulidade do negócio jurídico, por conseguinte, dada a acessoriedade dos pleitos reconventionais, não há falar em condenação dos autores/reconvindos ao pagamento de alugueres ou condenação por danos morais.

Desse modo, de rigor a improcedência da reconvenção.

Afastada, consequentemente, a aplicação das demais regras legais e precedentes invocados, diante da falta de substrato fático que imponha sua incidência no caso. Os demais argumentos apresentados não têm a capacidade de, nem mesmo em tese, infirmar a conclusão acima adotada, como se colhe dos fundamentos de fato e de direito expostos.

Ante o exposto, julgo PROCEDENTE a presente ação e, assim, ante o reconhecimento da simulação, DECLARO NULO o registro R.13, de 06 de maio de 2009, da matrícula imobiliária nº 109.878 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

Condeno a ré Jussara ao pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas a partir do desembolso, bem como honorários advocatícios em favor do patrono da autora Roberta, que fixo em 10% sobre o valor da causa, devidamente atualizado até efetivo pagamento, com fulcro no artigo 85, §2º do CPC.

Pelo princípio da causalidade, em razão dos réus José Roberto e Angelina não terem dado razão à propositura da ação, bem como por haverem cooperado no feito, condeno a requerida Jussara a arcar com os honorários do patrono dos requeridos, que fixo em 10% sobre o valor da causa, também nos termos da legislação sobredita.

Por fim, JULGO IMPROCEDENTES os pleitos reconventionais, também com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Arcará a ré com as custas e despesas processuais da reconvenção, bem como com os honorários advocatícios em favor do patrono da autora, que fixo em 10% do valor atualizado da reconvenção, conforme artigo 85, § 2º, do Código de Processo.

Portanto, verificando-se que nas razões de apelação não há elementos novos, mas, tão somente, a reiteração de questões já

debatidas e bem enfrentadas pela r. sentença de primeiro grau, concluo pela aplicabilidade do disposto pelo artigo 252 do Regimento Interno desta Corte, que assim dispõe:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”.

Quanto a isso, já se pronunciou o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 662.272/ES, de relatoria do Min. João Otávio de Noronha:

“PROCESSUAL CIVIL. ACÓRDÃO PROFERIDO EM EMBARGOS DECLARATÓRIOS. RATIFICAÇÃO DA SENTENÇA. VIABILIDADE. OMISSÃO INEXISTENTE. ART. 535, II, DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. 1. Revela-se improcedente suposta ofensa ao art. 535 do CPC quando o Tribunal de origem, ainda que não aprecie todos os argumentos expendidos pela parte recorrente, atém-se aos contornos da lide e fundamenta sua decisão em base jurídica adequada e suficiente ao desate da questão controvertida. 2. É predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisorio. 3. Recurso especial não-provido (g.n.).”

A verba honorária fixada em sentença ora é majorada do percentual de 10% para 11%, em cada em prol do patrono da autora apelada que as contrariou, por força do artigo 85, § 11 do CPC.

Por fim, com o intuito de evitar o ritual de passagem estabelecido no art. 1.025 do CPC/2015, a multiplicação de embargos de declaração prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do art. 8º do CPC, (em especial, dos princípios da razoabilidade e da eficiência), assim como do princípio da duração razoável do processo, para fins de "prequestionamento", desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou em suas razões e contrarrazões de recurso.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apelo, apenas com a observação da concessão da gratuidade, com efeitos *ex nunc*.

Ramon Mateo Junior
Relator