



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345058

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023909-27.2018.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MILTON CAVALCANTI DE QUEIROZ FILHO, LEONARDO CAVALCANTI DE QUEIROZ e EDSON JOSE ALVES DE CASTRO, são apelados LINDOMAR GOMES DE OLIVEIRA JÚNIOR, MARIA DIRCE GOMES DE OLIVEIRA e MARIA CECILIA GOMES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelações Cíveis nº 1005992-71.2018.8.26.0008 e 1023909-27.2018.8.26.0001

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: LEONARDO CAVALCANTI DE QUEIROZ e EDSON JOSE ALVES DE CASTRO

Apelados: LINDOMAR GOMES DE OLIVEIRA JÚNIOR, MARIA DIRCE GOMES DE OLIVEIRA e MARIA CECÍLIA GOMES DE OLIVEIRA

Ações: Ação de despejo por falta de pagamento e Ação condenatória de obrigação de fazer

Comarca: São Paulo - Foro Regional VIII – Tatuapé - 5ª vara cível

Juíza prolatora: Ana Carolina Vaz Pacheco de Castro

Votos nº 7.919 e 7.920

RECURSOS DE APELAÇÃO. LOCAÇÃO. Ação de despejo por falta de pagamento. SIMULAÇÃO DE CONTRATOS DE COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO. Ação condenatória de obrigação de fazer. Não comprovada a relação locatícia. Simulação reconhecida. Sentença de procedência da ação condenatória e improcedência da ação de despejo. Insurgência. - Ônus probatório. Art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Verossimilhança da alegação de que LINDOMAR não figurou como locatário do imóvel. Simulação dos contratos de compra e venda e de locação que mascara a celebração de mútuo entre particulares. Ausência de comprovação pelos compradores MILTON, LEONARDO e EDSON, no sentido de que o

preço de compra e venda seria diverso daquele estampado no contrato (R\$ 50.000,00). Montante irrisório frente ao valor de mercado do imóvel (R\$ 320.000,00). Prova oral que caminha em convergência à tese de ocorrência de simulação dos instrumentos. Relação locatícia não demonstrada. Inadequação da via processual de despejo. Inteligência do art. 5º, da Lei nº 8.245/91. Declaração de nulidade da escritura de compra e venda do imóvel e do contrato de locação. Confirmação. Negócio jurídico nulo que não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo. Inteligência do art. 169 do Código Civil. Sentença mantida.

RECURSOS DESPROVIDOS.

I. Relatório

Trata-se de RECURSOS DE APELAÇÃO interpostos por **LEONARDO CAVALCANTI DE QUEIROZ** e **EDSON JOSE ALVES DE CASTRO** contra a respeitável sentença de fls. 525/535 (autos nº 1005992-71.2018.8.26.0008) e fls. 841/851 (autos nº 1023909-27.2018.8.26.0001), de relatório adotado, de improcedência da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO** por eles promovida contra **LINDOMAR GOMES DE OLIVEIRA JÚNIOR** e procedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER** contra eles e **MILTON CAVALCANTI QUEIROZ FILHO** promovida por **LINDOMAR GOMES DE OLIVEIRA JÚNIOR, MARIA**

DIRCE GOMES DE OLIVEIRA e MARIA CECÍLIA GOMES DE OLIVEIRA.

Em razões recursais (fls. 547/561 – autos nº 1005992-71.2018.8.26.0008), os autores da ação de despejo reiteram que “não há como considerar simulação no contrato de compra e venda, pois não ocorreu qualquer mácula”. Afirmam que a sentença não considerou a existência de contrato de locação “firmado por uma administradora de renome”, bem como que as cláusulas do contrato celebrado são “claras e transparentes”. Ressalta que são infundadas as teses apresentadas pelo apelado LINDOMAR, uma vez que “se passaram aproximadamente dez anos sem que houvesse qualquer tipo de manifestação do recorrido”.

Em razões recursais (fls. 869/891 – autos nº 1023909-27.2018.8.26.0001), os réus da ação condenatória de obrigação de fazer reiteram a tese no sentido de que adquiriram o imóvel objeto da demanda de MARIA DIRCE GOMES DE OLIVEIRA e MARIA CECÍLIA GOMES DE OLIVEIRA, uma vez que elas não conseguiram honrar o pagamento parcelado do preço acordado com JAMIL STRACIERI e LEILA MARIA FERNANDES STRACIERI (R\$ 320.000,00), credores dos antigos proprietários MARCOS ANTONIO FERREIRA BRUNO e MARIA DE LOURDES BELLOTO BRUNO (fls. 324/328). Afirmam que pagaram as parcelas restantes a JAMIL e LEILA no valor de R\$ 50.000,00 e entregaram às vendedoras apeladas MARIA DIRCE e MARIA CECÍLIA (filhas do apelado LINDOMAR) R\$ 100.000,00 em espécie e os veículos Jeep/Cherokee, Renault/Scenic e “duas carretas”, “o que totalizou o mesmo valor pago na época, ou seja,

R\$ 320.000,00”; que os veículos apontados não foram transferidos a MARIA DIRCE e MARIA CECÍLIA “para que não ocorresse o risco da penhora (RENAJUD) em seus próprios nomes”, diante da “avalanche” de processos judiciais que sofriam; que o valor levado a registro (R\$ 50.000,00), ainda que divergente do montante despendido para a aquisição do imóvel (R\$ 320.000,00), “está dentro da legislação vigente, respeitando o que na época era o valor venal correspondente”; que foi gerada a guia para pagamento do ITBI de acordo com o valor venal do imóvel; que a compra e venda do imóvel ocorreu de forma regular, de modo que é indevida a anulação da escritura por suposta simulação; que a transação goza de presunção de veracidade e autenticidade; que a pretensão dos autores “ultrapassa o prazo prescricional para a anulação da escritura de compra e venda”; que não ficou comprovada a prática de agiotagem por MILTON e que “a imaginação fantasiosa das recorridas beira ao absurdo”.

Recursos tempestivos, preparados (fls. 562/563 – autos nº 1005992-71.2018.8.26.0008) (fls. 917/918 – autos nº 1023909-27.2018.8.26.0001), e respondidos (fls. 567/571 e fls. 922/926).

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos que em 2005 as apeladas MARIA DIRCE GOMES DE OLIVEIRA e MARIA CECÍLIA GOMES DE OLIVEIRA, filhas do apelado LINDOMAR GOMES DE OLIVEIRA JÚNIOR, celebraram com os vendedores MARCOS ANTONIO FERREIRA BRUNO e MARIA DE LOURDES BELLOTO

BRUNO contrato de compra e venda de imóvel rural, localizado na Estrada de São Sebastião, nº 300, Jacareí/SP, pelo preço de R\$ 320.000,00, composto por entrada de R\$ 80.000,00 e parcelas conforme indicação no instrumento, a serem pagas aos credores JAMIL STRACIERI e LEILA MARIA FERNANDES STRACIERI (fls. 324/328 - 1023909-27.2018.8.26.0001).

Nos termos da narrativa apresentada pelos apelantes, diante da dificuldade no adimplemento das parcelas acordadas, as apeladas MARIA DIRCE e MARIA CECÍLIA alienaram o imóvel aos apelantes LEONARDO CAVALCANTI DE QUEIROZ e EDSON JOSE ALVES DE CASTRO, pelo preço de R\$ 320.000,00. Nesse ponto, afirmam os apelantes que apesar de constar no contrato celebrado a aquisição pelo preço de R\$ 50.000,00, também realizaram o pagamento de R\$ 100.000,00 em espécie e realizaram a transferência dos veículos Jeep/Cherokee, Renault/Scenic e “duas carretas”, contabilizando o montante total de R\$ 320.000,00, valor idêntico ao despendido pelas apeladas na aquisição anterior.

Os apelados apresentam versão diversa, na qual, diante das dificuldades financeiras enfrentadas, o apelado LINDOMAR entrou em contato com o suposto agiota MILTON CAVALCANTI QUEIROZ FILHO e organizou a celebração de contrato verbal de mútuo em favor de suas filhas MARIA DIRCE e MARIA CECÍLIA no valor de R\$ 50.000,00 e, como garantia do mútuo, ofereceram o imóvel por elas adquirido em momento anterior. Assim, foi celebrado contrato simulado de compra e venda do imóvel e respectivo contrato de locação, no qual os

locativos mensais representariam o valor dos juros a serem adimplidos e, em caso de inadimplemento, o imóvel figuraria como garantia real.

Diante da controvérsia estabelecida acerca da dinâmica contratual envolvendo o imóvel objeto do litígio, os apelantes ajuizaram ação de despejo contra LINDOMAR, frente ao inadimplemento, iniciado em 2016, dos locativos mensais avançados. Os apelados, por sua vez, ajuizaram ação condenatória de obrigação de fazer, em busca do reconhecimento da simulação que maculou os contratos de compra e venda e locação do imóvel e consequente declaração de nulidade da escritura pública de compra e venda e condenação ao cumprimento da obrigação de fazer consistente na devolução do imóvel.

Na origem, o juízo *a quo* reconheceu a ocorrência de simulação dos contratos de compra e venda e de locação e declarou a procedência da demanda condenatória de obrigação de fazer e a improcedência da ação de despejo, nos seguintes termos:

“(i) JULGO PROCEDENTE a ação ajuizada por LINDOMAR GOMES DE OLIVEIRA JUNIOR, MARIA DIRCE GOMES DE OLIVEIRA e MARIA CECÍLIA GOMES DE OLIVEIRA em face de MILTON CAVALCANTI QUEIROZ FILHO, LEONARDO CAVALCANTI DE QUEIROZ e EDSON JOSÉ ALVES DE CASTRO, que tramita sob o nº 1023909-27.2018.8.26.0001 para o fim de: a) declarar a nulidade da escritura de compra e venda de fls. 35/38 que tem por objeto o imóvel localizado na Estrada de São

Sebastião Nº 300, na Comarca de Jacareí - SP (matrícula nº 2.764 do Oficial de Registro de Imóveis de Jacareí/SP) e de seu respectivo registro imobiliário (R-3-2.764 de fls. 40); b) declarar a nulidade do contrato de locação de fls. 42/51, firmado em 12/03/2007, que é objeto da ação de despejo nº 1005992-71.2018.8.26.0008; c) condenar os réus na obrigação de fazer, consistente em devolver o imóvel aos autores, no prazo de 10 dias, sob pena de serem estes reintegrados coercitivamente nestes próprios autos, expedindo-se mandado para tanto. Em razão da sucumbência, condeno Milton, Leonardo e Edson ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios em favor do patrono dos autores, fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado, observados os critérios elencados no artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil.

ii) JULGO IMPROCEDENTE a ação ajuizada por LEONARDO CAVALCANTI DE QUEIROZ e EDSON JOSE ALVES DE CASTRO em face de LINDOMAR GOMES DE OLIVEIRA JÚNIOR, que tramita sob o nº 1005992-71.2018.8.26.0008, ficando revogada a liminar de despejo. Em razão da sucumbência, condeno os autores Leonardo e Edson ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios em favor do patrono do réu, fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado, observados os critérios elencados no artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil” (fl. 850).

II.2. A despeito dos alentados argumentos trazidos pelos apelantes nas razões de ambos os recursos interpostos,

são muitas as inconsistências evidenciadas na narrativa apresentada, de modo a revestir de verossimilhança a tese dos apelados no sentido da ocorrência da simulação dos contratos.

De saída, é incontroverso que o imóvel rural, localizado na Estrada de São Sebastião, nº 300, Jacareí/SP, foi adquirido pelos apelados em 2005 e que, após celebração de contrato de compra e venda no valor de R\$ 50.000,00, a propriedade foi registrada em nome dos apelantes. Nesse ponto, ainda que os apelantes afirmem que o contrato foi celebrado por valor irrisório porque as apeladas sofriam com “avalanche” de processos judiciais, com risco de constrição patrimonial, causa muita estranheza o fato de inexistir qualquer comprovação acerca do pagamento do montante em espécie (R\$ 100.000,00) e da transferência dos veículos Jeep/Cherokee, Renault/Scenic e “duas carretas”, que teriam sido transferidos para terceiros pelo mesmo motivo (risco de constrição patrimonial).

A esse respeito e em análise dos depoimentos prestados por EDSON e MILTON ponderou o juízo *a quo*:

“No depoimento pessoal prestado por Edson José Alves de Castro nos autos do processo nº 1023909-27.2018 (fls. 410/413), a despeito de alegar ter comprado o imóvel de Lindomar e suas filhas, seu relato é bastante rebuscado, contendo informações desencontradas e pouco convincentes. Ora afirmou a entrega de veículos em pagamento, ora disse ter havido troca de veículos entre as partes e posterior entrega em pagamento do mesmo veículo recebido em troca e que os pagamentos mensais relativos à aquisição do imóvel eram

fruto de seu salário como professor de R\$ 3.000,00 por mês e de trabalhos de entrega, os quais foram feitos de forma “picada” e em dinheiro. Não soube precisar o ano em que comprou o imóvel ou suas dimensões, se existia ou não curso d'água ou se fazia divisa com algum rio, nem mesmo quanto tempo depois o imóvel teria sido alugado para o próprio Lindomar. Em relação aos dois imóveis construídos na propriedade, não soube informar quantos dormitórios tinham, porque não entrou em nenhuma delas e não deu a volta pela casa, afirmando que foi ao local apenas uma vez, em companhia de Milton, pai de Leonardo, e que comprou o sítio sem visitá-lo, sem saber como era. Também nada soube precisar sobre a forma de pagamento e quanto foi pago por Leonardo na aquisição de tal imóvel. Relatou ter efetuado todos os pagamentos em espécie diretamente a Lindomar e não possuir nenhum recibo comprovando tais pagamentos. Nem mesmo soube informar em que Cartório teria sido lavrada a escritura de compra e venda. Também ouvido em juízo (fls. 414/416), Milton Cavalcante de Queiroz Filho, pai de Leonardo Cavalcante de Queiroz, afirmou ter sido ele quem realmente comprou o imóvel, que foi registrado em nome do filho Leonardo, porque tinha problemas de saúde e desejava desde logo transferir o imóvel a ele. Contou que Edson lhe apresentou Lindomar e pareceu ser um bom negócio, já que Lindomar iria vender o imóvel e alugá-lo logo em seguida, o que lhe daria uma renda. Relatou que pagou R\$ 160.000,00, mais um veículo Jeep Cherokee, e quitou junto à pessoa de Jamil dois cheques emitidos pela filha de Lindomar que teriam sido devolvidos por insuficiência

de fundos. Informou ter pago o restante de forma “picada”, em dinheiro, mas perdeu os recibos” (fl. 846).

Os relatos obtidos em audiência revelam o claro desencontro entre as informações e valores apresentados em razões recursais e os colhidos na produção da prova oral. O restrito substrato factual e documental que oferece alicerce à tese dos apelantes, no sentido da compra do imóvel rural dos apelados pelo valor de R\$ 320.000,00, permite conclusão segura de que o imóvel não foi adquirido pelo valor por eles informado (R\$ 320.000,00), mas sim pelo montante estampado no contrato celebrado (R\$ 50.000,00).

Nesse mesmo sentido, ainda que fosse razoável a argumentação no sentido de que o contrato de compra e venda foi celebrado e registrado pela cifra de R\$ 50.000,00, diante de suposto risco de constrição patrimonial que sofriam as apeladas MARIA DIRCE e MARIA CECÍLIA, é certo que a operação oferecia risco relevante aos compradores apelantes, que deveriam ter adotado todas as cautelas necessárias para comprovar os valores pagos “por fora”.

Assim, como corolário lógico da conclusão anterior, alcançada após detida análise das provas produzidas nas duas demandas, é possível confirmar a tese dos apelados no sentido de que foi irrisório o valor da alienação do imóvel em favor dos apelantes (R\$ 50.000,00), frente ao valor de compra do mesmo imóvel pelos apelados em 2005 (R\$ 320.000,00) e ao de sua avaliação nestes autos em 2022 (R\$ 3.863.003,19 – fl. 734 dos autos nº 1023909-27.2018.8.26.0001). A situação evidenciada, por

sua vez, traduz forte indício de que a compra e venda e subsequente locação do imóvel foram mesmo fruto de simulação, com o objetivo de mascarar o contrato verbal de mútuo entre particulares, no qual o imóvel figurou como garantia real.

Com efeito, é impossível reconhecer a validade do contrato de locação celebrado entre as partes, ainda que *“firmado por uma administradora de renome”*, como alegam os apelantes. A afirmativa perde verossimilhança diante do próprio relato da testemunha Raquel Gonzalez Rodrigues, ex-funcionária da suposta imobiliária de renome, que sinalizou que o papel da imobiliária era somente *“fazer os contratos, receber os alugueres e repassar”*, bem como que as assinaturas não foram colhidas na imobiliária (fls. 408/409).

Os apelantes afirmam que celebraram os contratos de compra e venda e posterior locação com os apelados, mas, diante da simulação alegada pelos apelados, estavam obrigados a comprovar a regularidade da compra e venda e existência de relação locatícia, nos termos do inciso I do art. 373 do Código de Processo Civil.

Contudo, desse ônus os apelantes não se desincumbiram, uma vez que inexistente substrato documental ou factual apto a emprestar ares de regularidade aos contratos celebrados. Não é possível encontrar verossimilhança na narrativa frágil apresentada pelos apelantes, que inclusive sofreu com múltiplas alterações no curso das demandas.

No ponto, cabe destacar que a ação de despejo

por falta de pagamento é instrumento processual próprio para situação de vínculo locatício, nos termos do art. 5º, da Lei nº 8.245/91, no caso, inexistente.

Esse é o entendimento que tem prevalecido nos julgados desta Corte estadual, inclusive nesta C. Câmara:

“Locação de imóveis. Ação de despejo por denúncia vazia. Alegação de locação verbal. Não comprovada a relação locatícia. Ação julgada improcedente. Apelação dos autores. Renovação dos argumentos iniciais. Ausência de documento apto a sustentar a pretensão autoral. Inexistência de prova acerca da alegada relação locatícia. Ônus da prova de quem alega (art. 373, I, do CPC). Autores que não se desincumbiram desse mister. Sentença mantida. Arbitramento de honorários recursais: necessidade. Art. 85, §11º, do CPC. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1010266-92.2015.8.26.0005; Relator: FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 22/10/2020).

“AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA FUNDADA EM CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL - AUSÊNCIA DE ELEMENTOS MÍNIMOS DE CONVICÇÃO QUANTO À EFETIVA EXISTÊNCIA DA RELAÇÃO LOCATÍCIA – PRESENÇA, EM CONTRAPARTIDA, DE DADOS QUE EVIDENCIAM QUE O RÉU OCUPA O IMÓVEL A TÍTULO DIVERSO - NÃO DEMONSTRAÇÃO DOS FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO – RECONHECIMENTO – APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 373, I, DO CPC – AÇÃO IMPROCEDENTE – SENTENÇA MODIFICADA RECURSO PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1009525-14.2017.8.26.0286; Relator: ANDRADE NETO; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 09/09/2020).

“Locação. Ação de despejo por falta de pagamento julgada improcedente. Relação locatícia não demonstrada. Recurso desprovido.”
(TJSP; Apelação Cível 1003479-69.2019.8.26.0405; Relator: PEDRO BACCARAT; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 28/11/2019).

Por fim, é imperioso ressaltar que a sentença prolatada não enseja modificação sob o argumento apresentado de que a pretensão dos apelados no sentido da devolução do imóvel alienado *“ultrapassa o prazo prescricional para a anulação da escritura de compra e venda”*. Ainda que firmado em 2006, é bem conhecido o fato de que o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo, nos termos do que dispõe o art. 169 do Código Civil.

Assim, é caso de confirmar a acertada solução que aos litígios foi empregada pelo juízo singular, o que acarreta o desprovento dos recursos. E, como consequência do integral decaimento recursal, em atenção ao que preceitua o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% para 15% do valor atualizado da causa, em ambas as demandas, os honorários devidos pelos apelantes ao advogado dos apelados.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

CLAUDIA MENGE
Relatora