



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000353034

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000259-71.2022.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. (REVEL), é apelado PEDRO MOREIRA LEITE.

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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1000259-71.2022.8.26.0045

Apelante: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.

Apelado: Pedro Moreira Leite

Interessados: Sinvaldo Bispo Ferreira e Adenilma Maria de Jesus

(Voto n° 44,090)

EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO – SIMULAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA POR MEIO DO PACTO DE LOCAÇÃO - A LOCAÇÃO FOI UM SUBTERFÚGIO PARA QUE A REQUERIDA PUDESSE VENDER O IMÓVEL NO LOTEAMENTO EM QUESTÃO - NULIDADE DO NEGÓCIO – DEVIDA A MANUTENÇÃO DA POSSE DO BEM PELO AUTOR - PRECEDENTE – SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, CONFORME ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TJSP – RECURSO DESPROVIDO

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 266/273, que, no bojo de ação declaratória de nulidade de negócio jurídico, julgou procedentes os pedidos para (i) declarar a nulidade do contrato de locação e aditamento, reconhecida a subsistência do negócio jurídico simulado de compra e venda entre as partes, (ii) manter o autor na posse no terreno caracterizado pelo lote 06 da quadra 15 do Loteamento Arujá Centro Residencial, localizado na Rua Maria Gonçalves de Oliveira, em Arujá/SP, (iii) confirmando a tutela de urgência (fls. 206/207), proibir a inclusão do nome do requerente nos órgãos de proteção ao crédito pela requerida, referente aos débitos do contrato objeto da controvérsia, e (iv) determinar a apuração dos valores pagos pela parte autora em favor da ré, para fins de quitação do valor do imóvel, a ser feito em fase de liquidação de sentença; os valores depositados nos pelo autor, a título de consignação em pagamento dos

aluguéis acordados com a requerida, deverão ser convertidos no pagamento do valor do bem, nos termos do item "iv"; diante da necessidade de se apurar os valores pagos pelo requerente, com possível restituição da importância paga a maior, bem como a penhora no rosto dos autos efetuada no presente feito, fica suspenso o levantamento dos valores depositados, em favor da requerida; diante da sucumbência, arcará a ré com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados 20% do valor da causa corrigido.

Irresignada, pugna a apelante pela reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que o contrato de locação não está eivado de qualquer vício de consentimento ou simulação, de modo que deve ser mantido; o apelado desfrutará de flagrante vantagem se lhe for dado permanecer na posse do imóvel ao largo de qualquer contraprestação; a indisponibilidade de bens não obsta a celebração de contratos de locação, porquanto não recaia sobre o uso e gozo dos imóveis (fls. 289/302).

Recolhido o preparo (fls. 303/305), o recurso foi recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo.

Contrarrazões às fls. 306/323.

Por fim, as partes não manifestaram oposição ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

1.- DA SÍNTESE DA DEMANDA - Cuida-se de ação

declaratória de nulidade de negócio jurídico ajuizada por Pedro Moreira Leite em face de Imobiliária e Construtora Continental Ltda. (fls. 01/17).

Consta que o autor, em outubro de 2015, celebrou com a requerida contrato de locação atinente ao lote 06 da quadra 15 do Loteamento Arujá Centro Residencial. O real intuito das partes seria firmar o compromisso de compra e venda do referido imóvel, sendo que o valor dos alugueres seria abatido do preço final do bem. Proibida de comercializar imóveis de sua propriedade por força de determinação judicial, a ora apelante teria simulado o negócio jurídico. Por seu turno, o apelado postula ficar na posse do bem.

Concedida a tutela de urgência (fls. 206/207), a ré, citada, não apresentou contestação, tendo sido decretada sua revelia (fls. 231 e 256).

Em minudente pronunciamento, o MM. Juiz *a quo* julgou procedentes os pedidos para (i) declarar a nulidade do contrato de locação e aditamento, reconhecida a subsistência do negócio jurídico simulado de compra e venda entre as partes, (ii) manter o autor na posse no terreno caracterizado pelo lote 06 da quadra 15 do Loteamento Arujá Centro Residencial, localizado na Rua Maria Gonçalves de Oliveira, em Arujá/SP, (iii) confirmando a tutela de urgência (fls. 206/207), proibir a inclusão do nome do requerente nos órgãos de proteção ao crédito pela requerida, referente aos débitos do contrato objeto da controvérsia, e (iv) determinar a apuração dos valores pagos pela parte autora em favor da

ré, para fins de quitação do valor do imóvel, a ser feito em fase de liquidação de sentença; os valores depositados nos pelo autor, a título de consignação em pagamento dos aluguéis acordados com a requerida, deverão ser convertidos no pagamento do valor do bem, nos termos do item "iv"; diante da necessidade de se apurar os valores pagos pelo requerente, com possível restituição da importância paga a maior, bem como a penhora no rosto dos autos efetuada no presente feito, fica suspenso o levantamento dos valores depositados, em favor da requerida; diante da sucumbência, arcará a ré com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados 20% do valor da causa corrigido (fls. 266/273).

2.- DO DIREITO - O r. *decisum* não merece reparo.

Da detida análise dos autos, infere-se que houve simulação de compra e venda, camuflada mediante celebração de pacto de locação, em que o autor, na qualidade de pretenso comprador, fora ludibriado a celebrar o contrato de locação, acreditando que a requerida, após o término do prazo contratual, cumpriria a promessa de que regularizaria o bem e transmitiria sua titularidade.

Com efeito, diante do decreto de indisponibilidade de bens, a locação foi um subterfúgio para que a requerida pudesse vender o imóvel no loteamento em questão.

Bem observou o i. Magistrado que "os celebrantes do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

contrato de locação acreditavam, de fato, que a assinatura do documento lhes concedia a garantia da aquisição futura da propriedade do lote. Não é possível crer que o contratante alugaria um terreno sem construções, a fim de erigir sua residência, ciente de que poderia perdê-la de forma definitiva caso se findasse a relação locatícia entre as partes. Outrossim, o contrato juntado nos autos também fornece a informação de nítida inobservância ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, ante a previsão de o locatário se ver desprovido do direito de retenção por qualquer benfeitoria ou acessão eventualmente realizada no imóvel. Do conjunto probatório, portanto, é possível verificar que inexistente a possibilidade de se reconhecer efetiva relação locatícia entre as partes" (*verbis*).

Em hipótese análoga, envolvendo idêntica apelante, entendeu a C. 32ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça: "AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO - REJEITADA ARGUIÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA, POR ALEGADA PARCIALIDADE DA MAGISTRADA SENTENCIANTE, COM PROLAÇÃO DE DECISÃO EXTRA PETITA - ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE TERRENO SITUADO EM LOTEAMENTO URBANO - CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO A REVELAR QUE A CELEBRAÇÃO DA LOCAÇÃO TEVE POR FINALIDADE CONTORNAR A DECRETAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DOS BENS DA RÉ, EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA, SENDO A REAL INTENÇÃO DAS PARTES A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO BEM IMÓVEL - DECLARAÇÃO DA NULIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE DEVE SER MANTIDA - PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO DO AUTOR ÀS PENALIDADES POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - DESCABIMENTO - CONDUCTA QUE NÃO SE ENQUADRA DENTRE AQUELAS ELENCADAS NO

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

ARTIGO 80 DO CPC – SENTENÇA MANTIDA RECURSO DESPROVIDO”
(Ap. 1003671-83.2017.8.26.0045, rel. Des. Andrade Neto,
j. 27.08.2024).

Por isso, a r. sentença deve ser prestigiada por seus próprios e bem lançados fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo não provimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, que assim dispõe, *in verbis*: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Nesta Seção de Direito Privado, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos. Anote-se, dentre tantos outros: 1ª Câmara, Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, j. 17.06.2010; 1ª Câmara, Agr. Instr. 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 17.06.2010; 1ª Câmara, Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 08.06.2010; 2ª Câmara, Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, j. 29.06.2010; 2ª Câmara, Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, j. 22.06.2010; 3ª Câmara, Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. 13.04.2010; 5ª Câmara, Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, j. 19.05.2010; 6ª Câmara, Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, j. 27.05.2010; 6ª Câmara, Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, j. 1º.07.2010.

Prestigiando este entendimento, o C. Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, já teve oportunidade de reconhecer “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no *decisum*” (2ª T., REsp nº 662.272-RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; 2ª T., REsp nº 641.963-ES, rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; 2ª T., REsp nº 592.092-AL, rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e 4ª T., REsp nº 265.534- DF, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1º.12.2003).

3. - DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Em razão do insucesso do recurso, os honorários devem ser acrescidos de 5% ao valor já fixado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

4.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica