



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354469

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010697-80.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é parte recorrente Rodrigo dos Santos Rocha de Almeida, Irenice Cristina Braga de Almeida, é a parte recorrida Manoel Ademar Batista de Oliveira Espólio, Vanessa França de Oliveira Andrade Inventariante.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JAIR DE SOUZA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 23582

Apelação nº: 1010697-80.2021.8.26.0114

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Campinas

Foro de origem: Foro de Campinas

Vara de origem: 8ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Tamar Oliva de Souza Totaro

Recorrente: Rodrigo dos Santos Rocha de Almeida, Irenice Cristina Braga de Almeida

Recorrido(a): Manoel Ademar Batista de Oliveira Espólio, Vanessa França de Oliveira Andrade Inventariante

APELAÇÃO. Anulatória de contrato de compromisso de compra e venda celebrado. Reconhecimento da validade do instrumento particular. Descabimento. Objeto impossível e indeterminável. Declaração de doação entre doadores e réus não regulariza a situação do imóvel vendido, seja quanto à demarcação/divisão, seja quanto à titularidade registrária, nos termos do art. 1.245 do CC. Bem imóvel não pertence apenas aos supostos doadores, conforme certidão de matrícula do imóvel. Objeto é indivisível, uma vez que a forma de descrição do bem no contrato não permite sua correta individuação para futura ação de demarcação e divisão. Inépcia do recurso de apelação. Afastada. Existência de irresignação contra os fundamentos da r. Sentença. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 168/171, que julgou procedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente em síntese na declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado, condenando-se os Réus a restituir o valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), corrigido, com juros, até a

data do efetivo pagamento, sendo o valor depositado em conta judicial vinculada ao processo de inventário nº 1041796-05.2020.8.26.0114, que tramita perante a 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campinas/SP;.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a pretensão do ESPÓLIO DE MANOEL ADEMAR BATISTA DE OLIVEIRA em face de RODRIGO DOS SANTOS ROCHA DE ALMEIDA e IRENICE CRISTINA BRAGA DE ALMEIDA, para DECLARAR a nulidade do contrato objeto da lide e CONDENAR os réus a restituírem ao autor o importe de R\$90.000,00, devidamente corrigido desde o desembolso das parcelas que o compõem e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Condeno os réus ao pagamento das custas e dos honorários sucumbenciais em favor do advogado da parte contrária, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do CPC, art. 85, §2º. Para análise do pedido de gratuidade, apresentem os réus, em 5 dias, as 3 últimas declarações de IR ou comprovante idôneo de rendimentos, sob pena de indeferimento. P. I. e, oportunamente, arquivem-se."

No presente instante, inconformada, a parte recorrente suscita: i) inocorrência de nulidade; ii) O objeto é juridicamente e fisicamente possível posto que não há, no ordenamento jurídico, norma que impeça a venda de parte ideal de imóvel, ainda que indiviso.

Pugna pelo reconhecimento da validade do instrumento particular de compra e venda.

Recurso tempestivo e sem preparo (justiça gratuita - fls. 258).

A parte recorrida apresentou contrarrazões requerendo o desprovemento do recuso de apelação, pelos seguintes fundamentos: i) inépcia do recurso; ii) A tese dos Apelantes se firma na suposta declaração dos proprietários da fração alienada do imóvel, com o teor de que o bem jurídico em questão foi doado verbalmente àqueles que venderam o imóvel; iii) a declaração em questão sequer possui firma reconhecida dos proprietários e não cumpre os requisitos mínimos legais para que pudesse servir como procuração para a realização do ato de alienar o terreno; iv) além de Adão Aparecido Braga, constam outros 12 (doze) proprietários, e não há especificação da fração ideal de cada proprietário, tampouco a descrição da área cabível a cada um, tratando-se de um todo indivisível; v) não há a anuência dos demais doze proprietários, e eventuais cônjuges, acerca da alienação de parte da propriedade a terceiros.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Inicialmente, a preliminar de inépcia do recurso de apelação deve ser AFASTADA, uma vez que houve irresignação contra os fundamentos da r. Sentença.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da

CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada acerca da nulidade do negócio jurídico celebrado entre as partes:

"É incontroversa a realização de negócio jurídico entre o de cujus e os réus, realizado por instrumento particular de compra e venda, relativo a um imóvel intitulado "Terreno 500m², situado no quinhão dois do Sítio São João em Barranco Alto, Jaguariúna/SP" (fls. 65/67). Incontroversa, ainda, a quitação do preço lá previsto, o que de todo modo está provado às fls. 68/69. Entretanto, trata-se de negócio nulo, porque relativo a objeto impossível e indeterminável, conforme art. 166, II, do CC. É incontroverso que o bem que foram vendido não havia sido desmembrado ou demarcado, além de não pertencer aos vendedores.

A declaração de fls. 112/113 não supre os problemas acima apontados, porque não regulariza a situação do imóvel vendido,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

seja quanto à demarcação/divisão, seja quanto à titularidade registrária, nos termos do art. 1.245 do CC.

É incontroverso e se verifica da certidão de matrícula de fls. 118/111 que o bem pertencia a 13 pessoas e está descrito como um imóvel de metragem muito maior do que aquele que foi vendido ao falecido. Ademais, a forma de descrição do bem no contrato de fls. 65/67 não permite sua correta individuação para futura ação de demarcação e divisão. Soma-se a isso a ausência de informação de que o comprador tenha recebido a posse do imóvel, de forma que não se pode interpretar o negócio como uma venda a non domino ou como um contrato de gaveta envolvendo apenas a posse do bem.

Assim, o negócio é nulo e as partes devem retornar ao status quo ante, com a restituição ao autor de tudo o que pagou, no total de R\$90.000,00."

Incidente na íntegra o art. 166 do CC, que segue:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

- I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;
- II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;
- III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;
- IV - não revestir a forma prescrita em lei;
- V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;
- VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;
- VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a

prática, sem cominar sanção.

No caso, o objeto da presente ação é impossível e indeterminável, bem como não pertence aos vendedores.

Os recorrentes alegam que receberam o imóvel em doação, conforme declaração de fls. 112/113. Todavia, tal documento não regulariza a situação do imóvel vendido, seja quanto à demarcação/divisão, seja quanto à titularidade registrária, nos termos do art. 1.245 do CC.

Ademais, deve ser observado, através da certidão de matrícula de fls. 118/111, que o bem pertencia a 13 pessoas e está descrito como um imóvel de metragem muito maior do que aquele que foi vendido ao falecido, ou seja, o bem objeto da ação não pertencia apenas aos supostos doadores.

Ainda, o objeto é indivisível, uma vez que a forma de descrição do bem no contrato de fls. 65/67 não permite sua correta individuação para futura ação de demarcação e divisão.

Soma-se a isso a ausência de informação de que o comprador tenha recebido a posse do imóvel, de forma que não se pode interpretar o negócio como uma venda a non domino ou como um contrato de gaveta envolvendo apenas a posse do bem.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados no percentual de 10% sobre o valor da condenação e pelo presente ficam majorados para 15% deste referencial. Observe-se o benefício da justiça gratuita concedido aos recorrentes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, pelo meu voto, **REJEITO** a preliminar e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)