



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376251

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003281-03.2023.8.26.0337, da Comarca de Mairinque, em que são apelantes PAULO ROBERTO GOMES DE FREITAS e P. R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUTORA LTDA, é apelado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E POSSUIDORES DE CHÁCARAS E LOTES - ASSOCIAÇÃO TERRA LIVRE.

ACORDAM, em 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 9185

Apelação nº 1003281-03.2023.8.26.0337

Comarca: Mairinque

Apelantes: Paulo Roberto Gomes de Freitas e outro

**Apelada: Associação dos Proprietários e Possuidores de Chácaras e Lotes –
Associação Terra Livre**

Juiz(a): Dra. Carla Carlini Catuzzo

Apelação. Ação de obrigação de fazer. Sentença de improcedência. Recurso dos autores. Preliminares de ilegitimidade ativa e violação à dialeticidade recursal arguidas pela ré afastadas. Parte autora que cedeu a posse de cinco lotes à associação de moradores, por meio de instrumento particular de cessão de direitos possessórios. Pleito de reconhecimento de doação com encargo para construção de área de lazer aos moradores. Não acolhimento. Contrato de doação não se presume e a transferência de cinco terrenos exige, para sua validade, forma solene, por meio de escritura pública. Inteligência dos arts. 108 e 541, do CC. Ausência de prova satisfatória da alegada doação com encargo por parte dos autores. Dever que incumbe à parte demandante, nos termos do art. 373, I, do CPC. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela parte autora contra a r. sentença de fls. 259/263, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação de obrigação de fazer, nos seguintes termos:

“Diante de todo o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a ação movida por PAULO ROBERTO GOMES DE FREITAS e P. R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUTORA LTDA em face de ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E POSSUIDORES DE CHÁCARAS E LOTES - ASSOCIAÇÃO TERRA LIVRE” (sic).

Pela sucumbência, a parte autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em

10% do valor da causa.

Inconformados, apelam os requerentes **Paulo Roberto Gomes de Freitas e P. R. Empreendimentos Imobiliários e Construtora Ltda** (fls. 266/278), pugnando a reforma da r. sentença. Aduzem, em síntese, que não foi considerada a intenção do doador no caso em tela, uma vez que entregou 5 lotes de terreno, sem cobrança de preço ou contraprestação. Salientam que o encargo de destinação dos terrenos para servirem de área de lazer aos moradores do loteamento é de simples obrigação de fazer, consubstanciado na doação, cumpridos os requisitos mínimos legais.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 282/292, com preliminar de ilegitimidade ativa e violação à dialeticidade recursal. No mérito, pelo não provimento do apelo.

É o relatório.

De proêmio, analiso as preliminares arguidas pela apelada para afastá-las.

De fato, não há ilegitimidade ativa dos apelantes, apenas por compor o polo ativo da ação, em litisconsórcio facultativo, o representante legal da empresa que pactuou o contrato com a apelada.

Igualmente, não se evidencia a violação à dialeticidade recursal, vez que a irrisignação apontada pelos apelantes ataca os pontos específicos da motivação da r. sentença e pugna a reforma do dispositivo.

Assim, superados esses pontos, passa-se à análise da matéria de fundo.

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada pelos autores **Paulo Roberto Gomes de Freitas e P. R. Empreendimentos Imobiliários e Construtora Ltda** em face de **Associação dos Proprietários e Possuidores de Chácaras e Lores – Associação Terra Livre**, narram que a ré descumpriu o encargo existente em doação de 5 terrenos, ocorrida em 21/05/2019, para a construção de área de lazer aos moradores do condomínio.

O feito foi contestado e sobreveio a sentença de improcedência.

Pois bem.

Cinge-se a controvérsia da lide acerca da natureza jurídica dos instrumentos particulares de fls. 20 e 21 dos autos, pactuados sob a denominação de cessão de direitos possessórios, porém, aventados como contratos de doação com encargo, segundo os autores.

Com efeito, em que pese as alegações dos apelantes de que o instrumento particular foi celebrado imbuído de boa-fé e com intenção de doar os 5 lotes, para a legislação civil vigente é necessária a formalização da doação, que deve ser realizada por escritura pública ou instrumento particular, nos termos do art. 541, do Código Civil.

Tendo em vista que o objeto do instrumento particular são 5 terrenos, incumbia à parte autora, com fulcro no art. 108, do CC, formalizar a doação por meio de escritura pública, haja vista se tratar de transferência de imóveis com metragem superior a 1.000 m², cujo valor supera trinta vezes o maior salário-mínimo vigente:

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

Nesse diapasão, não bastam a boa-fé e a intenção do donatário para se consubstanciar a doação, ainda mais com encargo, uma vez que a doação não se presume, sendo imprescindível a obediência às formalidades legais, que pressupõe, inclusive, o recolhimento do tributo devido.

Assim, os apelantes nada trouxeram aos autos capaz de indicar, de forma minimamente segura, a validade da doação alegada, não se desincumbindo, assim, do ônus que lhes é imposto, nos termos do art. 373, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

A esse respeito, deve-se destacar que o Código de Processo Civil estabelece regras de distribuição do ônus da prova. Atribuído o ônus de provar à parte, a alegação levada a efeito, em caso de não produção de prova a fim de corroborá-la, acarreta como consequência a conclusão negativa no convencimento judicial acerca de sua ocorrência no mundo fático (verdade formal).

Segundo o artigo 373, incisos I e II, do Código de Processo Civil, cabe às partes a comprovação de suas alegações, impondo à demandante a prova dos fatos constitutivos de seu direito (cf., Cândido Rangel Dinamarco, Instituições de Direito Processual Civil, v. III, 2a ed., Malheiros, p. 72/74).

Corrobora o entendimento, o seguinte julgado do STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 557 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STJ. INADMISSIBILIDADE. ÔNUS DA PROVA. NATUREZA DO NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. DOAÇÃO. CONTRATO SOLENE. AUSÊNCIA DE PROVA. TRANSFERÊNCIA DE VULTOSA QUANTIA. LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE RESTITUIÇÃO. MÚTUO GRATUITO VERBAL. JULGAMENTO: CPC/73. (...) 2. O propósito recursal é decidir, primordialmente, sobre o ônus da prova e a natureza do negócio jurídico celebrado entre as partes: se empréstimo, como defende a recorrente em sua petição inicial; ou doação, como afirma o recorrido em sua defesa. (...). 5. O contrato de doação é, por essência, solene, exigindo a lei, para sua validade, que seja celebrado por escritura pública ou instrumento particular, salvo quando tiver por objeto bens móveis e de pequeno valor (art. 1.168 do CC/16). 6. No particular, a par de não haver qualquer documento que ateste expressamente o ato de liberalidade, não se pode considerar como de pequeno valor, para que se dispense a solenidade, a quantia de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sobretudo porque à época do depósito o montante representava quase 83 salários-mínimos vigentes. 7. A transferência de vultosa quantia da recorrente para o recorrido, sem a expressa estipulação de que se tratava de uma doação, induz à conclusão da existência da obrigação de restituí-la, e não o contrário, pois essa é a conduta ordinariamente esperada de quem a recebe por quem a entrega. 8. A legítima expectativa da recorrente de receber, ainda que sem a cobrança de juros, o montante que havia transferido, aliada à ausência de prova escrita da alegada doação, evidencia que o contrato estabelecido entre as partes se trata, em verdade, de um mútuo gratuito verbal. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. (STJ - REsp: 1758912 GO 2017/0062715-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 27/11/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de

Publicação: DJe 06/12/2018).

Em sentido semelhante, já decidiu esta Corte:

SUCESSÕES Inventário Imóvel Doação feita por instrumento particular Ato que necessitava de escritura pública Inteligência do artigo 134, inciso II, do antigo Código Civil Doador que não era legítimo proprietário do imóvel Impossibilidade de doação a "non domino" Recurso não provido.(TJSP; **Apelação Cível 0020706-97.2011.8.26.0008; Relator: Walter Barone; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 1ª Vara da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 14/08/2013; Data de Registro: 15/08/2013).**

AÇÃO DE COBRANÇA – Alegação de empréstimo verbal a pessoa jurídica da qual a ex-nora do autor é sócia – Ausência de provas a demonstrar a versão – Código Civil exige a formalização dos contratos de doação – Valor expressivo – Prova dos autos apontam para a existência do mútuo verbal que deverá ser pago pela apelante – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; **Apelação Cível 0041431-57.2013.8.26.0002; Relator: Silveira Paulilo; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2017; Data de Registro: 30/03/2017).**

APELAÇÃO – COBRANÇA – EMPRÉSTIMO DE QUANTIA – DOAÇÃO – AUSENTE PROVA DE CONTRATAÇÃO I – Natureza controversa do negócio jurídico entabulado entre as partes (empréstimo ou doação). Contudo, a doação não se presume; II – Transferência de quantia considerável (R\$ 45.000,00) para a empresa demandada (apelante), induzindo à conclusão da obrigação de restituir o montante à demandante; III – Inexistindo prova de doação. Instituto previsto nos artigos 538 e seguintes do Código Civil. Contrato de doação solene, exigindo a lei, para sua validade, que seja celebrado por escritura pública ou instrumento particular. RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP; **Apelação Cível 1000480-62.2017.8.26.0002; Relatora: Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento:**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

28/06/2023; Data de Registro: 28/06/2023).

Diante de tais circunstâncias, de rigor, portanto, a manutenção da r. sentença tal como lançada.

Assim, considerando o trabalho adicional desenvolvido nesta fase recursal pelo advogado da parte vencedora, os honorários sucumbenciais fixados na sentença ficam majorados de 10% para 15% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Estatuto de Ritos de 2015.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator