



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

Registro: 2025.0000379383

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012566-20.2021.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSÉ PAULINO e ELZA PEREIRA PAULINO, são apelados JOSE CARLOS PAULINO e KATIA MARIA MARIN MENDES PAULINO.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso dos réus e negaram provimento ao recurso dos autores. 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, 16 de abril de 2025.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



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

Apelação Cível N° 1012566-20.2021.8.26.0004

Apelantes: José Paulino e Elza Pereira Paulino

Apelados: Jose Carlos Paulino e Katia Maria Marin Mendes Paulino

(Voto n° 42,207)

EMENTA: DOAÇÃO – PRETENSÃO DOS AUTORES DE VEREM RATIFICADA DOAÇÃO DE IMÓVEL FEITA POR INSTRUMENTO PARTICULAR – IMPOSSIBILIDADE – A ESCRITURA PÚBLICA É EXIGÊNCIA LEGAL PARA A VALIDADE DE NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE ENVOLVEM IMÓVEL DE VALOR SUPERIOR A 30 SALÁRIOS MÍNIMOS – OS AUTORES ERIGIRAM, DE BOA-FÉ, CONSTRUÇÃO SOBRE O TERRENO QUE LHES FOI DOADO PELOS RÉUS E NELA RESIDIRAM POR MUITOS ANOS – CONSIDERANDO QUE O VALOR DA CONSTRUÇÃO EXCEDE O VALOR DO TERRENO, OS AUTORES ADQUIRIRÃO A PROPRIEDADE DO SOLO MEDIANTE O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO AOS RÉUS, CONFORME VALOR APURADO NO LAUDO PERICIAL (CC, ART. 1.225, PARÁGRAFO ÚNICO) – READEQUAÇÃO DO VALOR DA CAUSA AO VALOR DO OBJETO DA PRETENSÃO INICIAL - SENTENÇA MODIFICADA – RECURSO DOS AUTORES DESPROVIDO – RECURSO DOS RÉUS PROVIDO.

Cuida-se de recursos de apelação interpostos por ambas as partes contra a r. sentença de fls. 507/513, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado na inicial para o fim de declarar a propriedade do terreno de 129,292 metros quadrados, descrito na inicial, aos autores, os quais deverão indenizar a parte ré pelo valor de R\$ 241.151,56, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do TJSP, a partir do ajuizamento da ação, além de juros de mora de 1% ao mês, os quais incidirão a partir do trânsito em julgado.

Em razão da sucumbência proporcional, os réus foram condenados em 50% das custas e despesas processuais,

corrigidas desde o desembolso, além de honorários ao patrono dos autores, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC, bem como condenou os autores em 50% das custas e despesas processuais, corrigidas desde o desembolso, além de honorários do patrono dos réus, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Rejeitados os embargos de declaração opostos às fls. 568/572 (fls. 573/574), recorrem os autores pugnando pela reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, que houve *error in judicando*, porquanto pleitearam o reconhecimento da doação que os réus lhe fizeram. E, caso não fosse possível, requereram, alternativamente, que os réus lhes indenizassem o valor da construção realizada no terreno. Por isso, pugnam pela reforma do julgado para que os réus sejam condenados a lhes pagar indenização no importe de R\$241.151,56 (fls. 605/610).

Os réus, por sua vez, recorrem alegando que o proveito econômico perseguido pelos autores é bem superior ao valor atribuído à causa, motivo pelo qual deve haver a devida correção (fls. 577/582).

Contrarrazões às fls. 614/618 e 622/628.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 636).

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DOS RECURSOS - Os recursos são recebidos nos efeitos devolutivo e suspensivo.

2.- SÍNTESE DA DEMANDA - Os autores ajuizaram a presente ação visando à confirmação da doação do terreno descrito na inicial, que teria sido feita, em 10.06.2010, pelos requeridos ao autor José Carlos Paulino.

À época, os autores edificaram uma construção e nela passaram a residir juntamente com sua respectiva família.

Como a referida doação se deu por meio de instrumento particular, e tem por objeto imóvel com valor superior a 30 salários mínimos, os autores pretendem, por meio da presente ação, a confirmação do negócio, ou o pedido de arbitramento de indenização a ser paga aos requeridos pelo terreno que lhes foi cedido.

Citados, os réus apresentaram contestação (fls. 68/81).

Encerrada a instrução probatória, a MMª. Juíza singular houve por bem julgar parcialmente procedente o pedido.

3. - DO DIREITO - Inicialmente, não há como acolher a pretensão recursal dos autores.

Com efeito, o pedido inicial é claro ao pretenderem a confirmação da doação do terreno que lhes foi feita e, em caso de impossibilidade, pleitearem expressamente para que fosse estipulado o valor da indenização pelo terreno, *in verbis*: "Registre-se ainda que o imóvel, totalmente construído pelos Requerentes, excede em muito o valor do terreno, razão pela qual, caso os Requeridos insistam que

não lhes doaram o terreno, será preciso que se estipule judicialmente um valor de indenização a ser paga pelos Requerentes nos termos do parágrafo único do artigo colacionado acima como forma de indenizar os Requeridos pelo terreno” (fls. 5 da petição inicial).

Portanto, ao contrário do alegado em sede recursal, não houve qualquer *error in iudicando* no que toca à compreensão nem tampouco em relação aos limites da prestação jurisdicional.

Para dirimir os pontos controvertidos, foi deferida a produção de prova pericial no imóvel e oral por meio da ouvida de testemunhas (fls. 145/146).

De acordo com o laudo pericial, foi apurado que o terreno doado pelos réus aos autores, com metragem de 129,292 m², está avaliado em R\$241.151,56 e a construção nele realizada em R\$350.518,78 (fls. 432/473).

Os autores concordaram com a avaliação do *expert*, conforme petição de fls. 524/525. E os réus se mantiveram silentes.

Ora, considerando que a prova oral coligida aos autos demonstrou que houve boa-fé dos autores na construção erigida no terreno ocupado, e sendo inviável a validação da doação feita por se tratar de imóvel de valor superior a 30 salários mínimos, aplicável à hipótese o disposto no parágrafo único do art. 1.255 do CC.

Por conseguinte, acertada a decisão judicial que reconheceu que a propriedade do terreno deve ser adquirida pelos autores mediante o pagamento aos réus de indenização no valor equivalente a R\$241.151,56, conforme apurado no laudo pericial.

No que toca ao valor da causa, a razão está com os réus.

Como se sabe, o valor da causa deve corresponder ao proveito econômico que o autor busca por meio do ajuizamento da ação.

No caso, diante da invalidade da doação feita por meio de instrumento particular, a pretensão inicial se limitou ao pedido de arbitramento de indenização pelo valor do terreno ocupado pelos autores sobre o qual foi erigida a construção que lhes serviu de residência.

Por esse motivo, a decisão de fls. 124/126, prolatada em momento anterior à prova pericial, considerou o valor da causa como sendo 28,5% (percentual que o autor alega ter direito sobre o terreno) do valor venal integral do imóvel, ou seja, R\$ 85.714,00.

Posteriormente, o laudo pericial de fls. 432/473, que não foi impugnado por nenhuma das partes, apurou que o valor do terreno *sub judice* atinge a quantia de R\$241.151,56.

Destarte, considerando que o terreno ocupado pelos autores é o objeto da pretensão inaugural, deve o valor



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

da causa ser readequado para a referida quantia, nos termos do art. 292, § 3º, do CPC.

4.- DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Diante do desacolhimento da pretensão recursal dos autores, devem os honorários do patrono dos réus ser majorados para 15% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

O êxito do recurso dos réus não permite a incidência da regra contida no art. 85, § 11, do CPC.

5.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso dos autores e se dá provimento ao recurso dos réus.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica