



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401645

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016332-32.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante ANA PAULA PEREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARIA DO CARMO DE VASCONCELOS CHWAT, ROBSON VASCONCELOS LIMA e COOPERATIVA HABITACIONAL BONLAR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1016332-32.2023.8.26.0224

Comarca: Guarulhos

Apelante: Ana Paula Pereira dos Santos

Apelados: Maria do Carmo de Vasconcelos Chwat, Robson
Vasconcelos de Lima e Cooperativa Habitacional Bom Lar

Voto nº 65.111 (m)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. NULIDADE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de declaração de nulidade de contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre as recorridas. A parte autora alega ter convivido em união estável com um dos recorridos e que o imóvel foi adquirido durante essa união, sendo posteriormente vendido de forma simulada para lesar a partilha de patrimônio.

II. Questão em Discussão: determinar se há elementos suficientes para declarar a nulidade do contrato de compra e venda do imóvel.

III. Razões de Decidir: III.1. A recorrente não apresentou documentos comprobatórios da união estável ou que a sua aquisição tenha sido realizada no curso do vínculo conjugal; III.2. A recorrente não demonstra participação na aquisição do bem, não trazendo aos autos o contrato ou comprovantes de pagamento; III.3. A escritura que refere a existência de prévio compromisso de compra e venda, conforme averbado junto à matrícula, não foi trazida aos autos. Inviável a conclusão de que o recorrido seja parte em referido compromisso de compra e venda.

IV. Dispositivo e Tese: A nulidade de contrato de compra e venda de imóvel não pode ser declarada sem prova documental suficiente da união estável e da participação na aquisição do bem.

APELO DESPROVIDO.

1) Trata-se de recurso de apelação interposto em relação à r. sentença de fls. 169/172, que julga

improcedentes os pedidos formulados para declaração de nulidade do contrato de compra e venda celebrado entre as requeridas Maria do Carmo e a Cooperativa Habitacional.

Apelo da parte autora às fls. 175/185, reafirmando o histórico da preambular de que conviveu em união estável com o recorrido Robson e que no ano de 2007 adquiriram o imóvel em questão por meio de financiamento, obtendo a quitação no ano de 2019. Aduz que durante a separação, a recorrida Maria do Carmo celebrou contrato com a Cooperativa sobre o mesmo imóvel, em simulação para lesar a recorrente quanto ao patrimônio a partilhar. Alega que apresentou rol de testemunhas e que postulou a designação de audiência de conciliação.

Contrarrazões às fls. 201/210.

É o relatório.

2) A sentença combatida não comporta reforma.

Em relação à arguição de que não teria sido observado o rol de testemunhas apresentado, tem-se que o Juízo é o destinatário das provas, cabendo-lhe repelir aquelas que se mostrem inúteis ou protelatórias ao deslinde do feito. No caso em tela, diante da prova documental derivada da relação jurídica, mostra-se despicienda a oitiva de testemunhas para coleta de impressões pessoais

subjettivas.

Outrossim, a compra e venda de bem imóvel, nos termos do artigo 108 do Código Civil, deve ter sua validade aferida a partir da forma documental prescrita naquele dispositivo.

Em relação à audiência de conciliação, as partes podem chegar à composição a qualquer tempo, independentemente da intervenção judicial para tanto.

Antes de adentrar ao mérito, consigna-se que os documentos acostados à apelação não serão apreciados, posto que não submetidos à dilação probatória sob o crivo do contraditório e porque não podem ser considerados documentos novos. Na forma do artigo 434 do Código de Processo Civil, os documentos destinados à prova das alegações das partes devem ser juntados com a petição inicial e com a contestação, somente podendo ser considerados documentos novos, conforme artigo 435 do mesmo diploma, aqueles que fazem prova de fatos ocorridos posteriormente – o que não é o caso.

Pois bem.

Na preambular, a recorrente não acostou quaisquer documentos comprobatórios sobre a existência de união estável com o recorrido Robson, sendo inviável precisar a existência da união estável e se, de fato, a suposta

aquisição do bem imóvel ocorreu durante o período de convivência marital.

Não bastasse o cenário precário quanto à configuração da união estável – pressuposto essencial para que seja reconhecida alguma nulidade decorrente da inobservância da titularidade da recorrente sobre o bem – não está suficientemente demonstrado que efetivamente tenha participado da aquisição do bem.

Alega que celebrou contrato de financiamento no ano de 2007 para aquisição do bem, ocorrida em 2019, com a quitação do financiamento. Deste negócio jurídico, não acosta cópia do contrato entabulado, nem comprovantes de pagamentos de parcelas do financiamento ou outras despesas relativas ao bem, não havendo quaisquer indícios de que efetivamente tenha participado de sua aquisição, como sustenta.

Da matrícula do bem, fls. 19/21, confirmando-se a observação do Juízo de origem, nada costa. Ao contrário: a matrícula se inicia com a propriedade da Cooperativa Habitacional e o primeiro e único negócio jurídico entabulado encontra-se à R. 2 da matrícula, com referência da venda à recorrida Maria do Carmo e seu esposo Daniel.

Observa-se que, de fato, em referida anotação registral consta a seguinte observação: “*Na escritura consta*

que a venda e compra foi feita em solução ao compromisso de compra e venda (não trazido a registro) firmado pela COOPERATIVA HABITACIONAL BONLAR EM 02/02/2007, em favor de terceiro, pelo valor de R\$62.000,00 e que tal terceiro transmitiu à ora compradora os direitos decorrentes do mencionado compromisso pelo valor de R\$140.000,00”.

Observa-se, portanto, que há uma escritura pública lavrada que menciona os detalhes da transação que fora efetuada entre as recorridas para aquisição do bem. Tratando-se de instrumento público com registro notarial, cabia à recorrente tê-lo trazido aos autos, a fim de demonstrar que tal compromisso de compra e venda cujos direitos foram objeto de cessão era titularizado pelo recorrido Robson.

Não trouxe aos autos tal escritura e não justificou a impossibilidade de fazê-lo, para que fosse objeto de específica determinação judicial, limitando-se à juntada da matrícula.

É completamente inviável a conclusão de que o compromisso de compra e venda alhures referenciado tenha sido celebrado pelo recorrido Robson, à míngua de outros elementos de prova que demonstrem a aquisição do bem (contrato, comprovantes de pagamento etc).

Ainda que assim não fosse, pelo parco acervo

documental acostado à inicial, inviável afirmar que a aquisição do bem tenha se realizado na constância da união estável, já que não há documento idôneo que comprove o vínculo marital no ano de 2007.

Deve ser rejeitada, *in totum*, a postulação recursal.

3) Pela solução do recurso, honorários de sucumbência majorados a 15% sobre o valor da causa, nos termos do §11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, observada a concessão da Justiça Gratuita.

APELO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator