



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432369

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001605-39.2024.8.26.0481, da Comarca de Presidente Epitácio, em que são apelantes CLÉLIA ANGÉLICA SIMÃO DO AMARAL (JUSTIÇA GRATUITA) e CLODOMIRO ALVES DO AMARAL FILHO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RAFAEL SANT'ANA MARTELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram a preliminar e, no mérito, 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) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25956

Apelação n. 1001605-39.2024.8.26.0481

Origem: 2ª Vara da Comarca de Presidente Epitácio

Juíza: Dra. Carolina Estrela de Oliveira Sacchi Molina

**Apelantes: CLODOMIRO ALVES DO AMARAL FILHO e CLÉLIA ANGÉLICA
SIMÃO DO AMARAL**

Apelado: RAFAEL SANT'ANA MARTELLI

**AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE
NEGÓCIO JURÍDICO – CONTRATO DE PERMUTA
DE IMÓVEIS – DIREITOS POSSESSÓRIOS** – Autores
que postulam a nulidade do contrato, alegando
inobservância da forma prescrita em lei, especialmente a
lavratura da escritura pública, obrigatória na hipótese de
negócios que visem à atribuição de direito real, conforme
art. 108 do Código Civil – Sentença de improcedência –
Recurso dos autores, com preliminar de nulidade da
sentença, em razão do julgamento antecipado da lide –
Necessidade de produção de prova oral e pericial para
apuração do valor dos imóveis - Rejeição – Pretensa
nulidade do negócio jurídico que independe da apuração do
valor dos bens, mas da análise da natureza do negócio
firmado pelas partes – Contrato de permuta dos imóveis que
envolveu apenas os direitos possessórios e não a
transferência da propriedade, uma vez que nenhuma das
partes é titular de domínio dos bens – Lavratura da escritura
pública que, embora seja possível por vontade das partes,
não é obrigatória para a transmissão dos direitos
possessórios, sendo válido o negócio celebrado por
instrumento particular – Inaplicabilidade do art. 108 do
Código Civil, na medida em que a posse não se qualifica
como direito real – Sentença mantida – Honorários
recursais devidos – **PRELIMINAR REJEITADA.
RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de ação proposta por CLODOMIRO ALVES
DO AMARAL FILHO e CLÉLIA ANGÉLICA SIMÃO DO AMARAL em face de
RAFAEL SANT'ANA MARTELLI, objetivando a declaração de nulidade do contrato
de permuta de imóveis firmado entre as partes, fundada na ausência de
formalização por escritura pública, além da indenização pelas benfeitorias
introduzidas no imóvel.

Sobreveio sentença de improcedência, cujo relatório se adota, tendo em vista que, no contrato de permuta constou apenas a obrigação das partes em relação à transmissão da posse, e não da propriedade, sem menção de valores dos imóveis. Pela sucumbência, os autores deverão arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre valor atualizado da causa, observada a gratuidade (fls. 132/136).

Apelam os autores, postulando a nulidade da sentença, pois o julgamento antecipado inviabilizou a produção das provas requerida, especialmente a prova oral e pericial, para demonstrar que o valor venal não corresponde ao real valor dos imóveis. No mérito, sustentam, em síntese, que o art. 108 do Código Civil estabelece que a escritura pública é obrigatória na hipótese de negócios que visem à atribuição de direito real, ainda que o compromisso não tenha previsto a obrigação de outorga.

Enfatizam que são pessoas idosas, o que afasta a irrevogabilidade e a irretratabilidade estabelecida no contrato. Reiteram que o valor venal não reflete o valor real dos imóveis, que ultrapassa a quantia correspondente a 30 salários-mínimos, a reforçar a necessidade da lavratura da escritura pública. Postulam, ao final, o acolhimento da preliminar, ou, no mérito, a procedência do pedido inicial (fls. 140/147).

Recurso processado e respondido a fls. 152/161.

É o relatório.

De início, fica rejeitada a preliminar de nulidade da sentença, arguida nas razões de apelação. Com efeito, as provas pretendidas pelos autores em nada influenciariam no desfecho dado à lide, sobretudo para indicação do valor dos imóveis. Na verdade, a pretensa nulidade do negócio jurídico em razão da inobservância da forma prescrita em lei, independe da apuração do valor dos bens, mas da análise da natureza do negócio firmado pelas partes, como se verá.

Superada a questão preliminar, passo ao exame do mérito.

Depreende-se da narrativa inicial que os autores eram possuidores do imóvel localizado na Rua Antonio Marinho de Carvalho Filho nº 19-48 Vila Palmira, e o réu, possuidor do imóvel localizado na Rua Rio de Janeiro nº 30-49, Jardim Real, ambos na Comarca de Presidente Epitácio/SP.

Relata que, em 06/10/2023, as partes firmaram contrato de permuta dos imóveis. No ato da celebração, os autores entregaram toda a documentação relativa à cadeia possessória, que comprovou serem os legítimos possuidores; por outro lado, não receberam nenhum documento relacionado ao imóvel pertencente ao réu.

Posteriormente, ao buscarem informações, souberam que o imóvel é de propriedade da empresa Empreendimentos Imobiliários Bérgamo Ltda., sendo que o réu não entregou documento que comprove a quitação.

Além disso, alegam que o imóvel entregue ao réu foi avaliado informalmente em R\$ 100.000,00, enquanto o imóvel recebido foi avaliado em R\$ 70.000,00. Logo, ultrapassada a quantia de 30 salários-mínimos, o negócio é nulo, pois deveria ter sido formalizado por escritura pública, nos termos do art. 108 do Código Civil. Por essa razão, ajuizaram a presente ação, visando à nulidade do contrato e o ressarcimento do valor de R\$ 6.500,00, gasto com os reparos no imóvel.

Em defesa, o réu refutou as alegações iniciais, alegando que a transmissão foi de direitos possessórios, e não da propriedade, estando cientes os autores das condições do negócio, tanto que houve tratativas prévias por mais de um ano, com vistoria local, ajustando as partes que cada qual se encarregaria de regularizar a situação do imóvel recebido. Afirmou que tinha ciência de que os autores eram posseiros e que recebeu o imóvel sem condições de moradia, tendo gastado para reformá-lo o total de R\$ 23.757,17, cuja restituição postulou, em caso de procedência do pedido inicial.

Não obstante os argumentos dos autores, o recurso não comporta acolhimento.

Com efeito, a relação jurídica entre as partes é incontroversa e está formalizada pelo contrato de fls. 14/16. Embora denominado de 'instrumento particular de compromisso de compra e venda', o negócio envolveu a permuta dos imóveis, dos quais as partes declararam ser legítimos possuidores.

A cláusula primeira descreveu os imóveis; a cláusula segunda estabeleceu que cada parte assumiria a posse naquela data; e a cláusula terceira estipulou a responsabilidade pela transferência da posse para seus respectivos nomes. O instrumento contratual não especificou valores dos imóveis.

Como se vê, o contrato de permuta dos imóveis teve como obrigação a transmissão exclusiva dos direitos possessórios, e não a propriedade. Destarte, inaplicável o art. 108 do Código Civil, na medida em que a posse não se qualifica como direito real.

Em resumo, a lavratura da escritura pública não é obrigatória para a transmissão dos direitos possessórios, sendo válido o negócio celebrado por instrumento particular, como no caso dos autos.

Cabe pontuar que os autores sequer juntaram a certidão da matrícula do imóvel permutado com o réu, deixando de comprovar que tinham a titularidade daquele bem. Pelo contrário, admitiram que eram apenas possuidores, não podendo, portanto, exigir que o réu comprovasse a propriedade do imóvel, sobre o qual também declarou ter apenas o direito de posse.

Equivocam-se os autores, portanto, quanto ao negócio jurídico entabulado, que, repita-se, não envolveu a transferência da propriedade, mas a mera transmissão dos direitos possessórios.

Como bem ressaltado pela magistrada sentenciante, “os autores procuram extrair consequências que não foram previstas no instrumento”, revelando, ao que parece, simples arrependimento com o negócio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

celebrado.

Em conclusão, não há elementos capazes de infirmar o fundamento da r. sentença, que fica mantida como proferida. Ficam os honorários em favor do patrono do réu majorados para 15% sobre o valor atualizado da causa, considerada a sucumbência recursal, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, observada a gratuidade processual.

Do exposto, pelo meu voto, **rejeito a preliminar e, no mérito, nego provimento ao recurso.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora