



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436628

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003935-13.2023.8.26.0394, da Comarca de Nova Odessa, em que é apelante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados CLAUDIO CANDIDO DOS SANTOS e ANA PAULA FERNANDES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003935-13.2023.8.26.0394

Apelante: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelados: Claudio Candido dos Santos e Ana Paula Fernandes dos Santos

Comarca: 1ª Vara Cível do Foro de Nova Odessa

Magistrado(a): Luiz Gustavo Primon

Voto nº 6405

APELAÇÃO - Contrato de Doação de Imóvel. Simulação Configurada. - Existência de Contraprestações. - A imposição de obrigações como taxa de conservação, contribuição para fundo de melhoramentos e transporte revela a existência de contraprestações, o que descaracteriza a gratuidade da doação e configura a simulação, nos termos do art. 167 do Código Civil. - A simulação fica demonstrada pela divergência entre a forma contratual adotada (doação) e a real intenção das partes (compra e venda), sendo válida a declaração de nulidade do contrato de doação. - Conversão em Compra e Venda. Princípio da Conservação dos Negócios Jurídicos. - Em observância ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, admite-se a conversão do contrato nulo em contrato de compra e venda, desde que presentes os requisitos essenciais, como objeto certo e preço determinado, conforme art. 481 do Código Civil. - A alegação de inexistência de pagamento não impede a conversão, pois o valor da obrigação poderá ser apurado em liquidação de sentença, nos termos do art. 509, § 2º, do CPC. - Jurisprudência deste Egrégio Tribunal. - Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, nos autos ação declaratória de nulidade de rescisão contratual c/c depósito judicial movida por Ana Paula Fernandes dos Santos e Claudio Candido dos Santos, contra r. sentença de fls. 142/146, complementada pela decisão de fl. 155, cujo relatório adoto e transcrevo o dispositivo: ***“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado pela parte autora para CONDENAR a requerida a devolver 75% dos valores pagos referentes à aquisição do lote especificado no contrato de fls. 13/17, em parcela única e imediata, nos termos da fundamentação acima, atualizado monetariamente conforme índice contratualmente estabelecido a contar de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês contados do trânsito em julgado. Em***

razão da sucumbência, CONDENO a parte requerida ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios, os quais arbitro, com fundamento no art. 85, § 2º, CPC/2015, em 10% sobre o valor da condenação. Sobre a verba honorária arbitrada incidirá correção pela tabela prática deste E. Tribunal desde o ajuizamento da ação, com juros de mora a partir do trânsito em julgado dessa decisão. Na hipótese de interposição de recurso de apelação, por não haver mais juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo a quo (art. 1.010, CPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para oferecer resposta, no prazo de 15 dias. Em havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, remetam-se os autos à Superior Instância, para apreciação do recurso de apelação. Em caso de cumprimento de sentença, o peticionamento deverá ser eletrônico, nos termos do Comunicado CG nº 1.789/2017. Certificado o trânsito em julgado, tornem os autos conclusos para decisão a respeito das custas processuais, nos termos do Comunicado Conjunto nº 862/2023. Publique-se. Intimem-se. - Com razão o Embargante, ACOLHO os embargos para sanar a omissão apontada, DECLARANDO que deverá a parte requerida devolver 75% dos valores efetivamente pagos pela autora. Fica a sentença corrigida com o seguinte texto: "Dessa forma, declarada a rescisão contratual, deve a parte requerida proceder à devolução de 75% dos valores efetivamente pago pela parte autora, que deverá ser à vista, consonante Súmula nº 2 do E. Tribunal de Justiça Bandeirante." Sanada a omissão acima, no mais, fica mantida a sentença de fls. 142/146 tal qual proferida. Intimem-se."

Apela a parte ré (fls. 158/165). Aduz em apartada síntese que a r. sentença deve ser reformada visto que não há de se acolher a restituição dos valores pagos, pois os requerentes adquiriram imóvel de terceiro, mediante cessão de contrato de doação onerosa (fls. 13/17).

Que o lote foi doado pela Apelante à proprietária original (fls. 84) e depois cedeu à antecessora dos apelados (fls. 78/80), e, quando da cessão contratual (Requerimento de Alteração de Cadastro de fls. 13-17 e 73-75), os Apelados se sub-rogaram nos direitos e obrigações da Cedente, dentre as quais, a de quitar as taxas e contribuições do loteamento.

Alega que nenhuma importância foi recebida pela Apelante a título de preço do lote. E tanto a Apelante não recebeu qualquer valor pela aquisição do lote, que constou na Cláusula 1 do Requerimento de Alteração de Cadastro que “o Cedente e o Cessionário comunicam à Administradora a cessão dos direitos e obrigações relativos ao lote no item IV do quadro resumo, pelo valor informado no item V do mesmo quadro”. E, se algum valor foi pago pelos Apelados para aquisição do lote, esse valor foi recebido por terceiro e não pela Apelante, que apenas exerce a função de administradora do loteamento.

Sustentam que a própria sentença reconhece que os Apelados adquiriram o lote mediante cessão de contrato de doação, o fato de eles terem se sub-rogado nos direitos e obrigações do proprietário anterior não conduz à conclusão de que a rescisão deva se dar como se fosse um contrato de compra e venda, sendo totalmente incompreensível o r. “decisum” nesse tocante, mormente porque a Apelante não recebeu qualquer valor a título de preço, seja do Apelado, seja daqueles que os antecederam.

Que os apelados tinham ciência de que o descumprimento do encargo acarretaria a revogação da doação, conforme consta no “Requerimento de alteração de cadastro”.

Ainda, se os Apelados efetuaram algum pagamento à proprietária anterior, não há um comprovante sequer nos autos a demonstrar isso, de modo que não pode a apelante ser responsabilizada em indenizar aludida importância, pois nada recebeu.

Requer o provimento do presente recurso a fim de que a sentença seja reformada, condenando os apelados ao ônus sucumbência.

Ofertadas contrarrazões (fls. 172/176).

É o relatório.

De início, cumpre esclarecer a natureza jurídica da doação, destacando sua essência gratuita, conforme o escólio de Nelson Rosenvald:

“Os elementos caracterizadores da doação, além da natureza negocial, decorrem do conceito acima indicado: i) o animus donandi (intenção do doador de praticar liberalidade); ii) a transferência de bens ou vantagens em favor do donatário; iii) a aceitação de quem recebe (que não precisa, necessariamente, ser expressa). [...] O elemento subjetivo da doação (animus donandi ou liberalidade) significa a ação desinteressada de ceder a outrem um determinado bem, sem contraprestação. O doador deve estar premido pela vontade de enriquecer o donatário, por sua própria conduta, sem a obtenção de uma contraprestação.” (g.n.)

Constata-se, portanto, que a ausência de contraprestação configura elemento essencial à caracterização da doação. A existência de qualquer contrapartida em favor do requerido afasta a natureza gratuita do ato, descaracterizando-o como doação.

No caso concreto, verifica-se que a ré impôs o pagamento de taxa de conservação, bem como a contribuição mensal para o fundo de melhoramentos e de transporte, valores que possuem natureza contraprestacional, e não meramente de encargo. Tal circunstância evidencia a existência de um negócio jurídico distinto, próprio de um contrato de compra e venda.

Dessa forma, resta caracterizado o desvirtuamento do negócio, configurando-se a simulação quanto ao contrato de doação, pois a imposição de contraprestações nesse tipo de contrato indica sua descaracterização, convertendo-se, na realidade, em um contrato de compra e venda.

A doação, conforme dispõe o artigo 538 do Código Civil, é um negócio jurídico essencialmente gratuito. Se houver exigência de pagamentos periódicos (como taxa de conservação, contribuição para fundo de melhoramentos e transporte), esses valores podem ser considerados contraprestacionais, o que contraria a essência da doação.

Nesse contexto, a simulação ocorre quando as partes formalizam um contrato de doação, mas, na prática, estabelecem obrigações típicas de um contrato oneroso, como a compra e venda.

Constata-se, ademais, que a intenção real das partes era

firmar uma compra e venda, mas mascararam o contrato como doação, possivelmente com o fito de evitar a cobrança de tributos ou por outras razões desconhecidas.

Diante desse quadro, resta caracterizada a simulação no contrato de doação, o que impõe o reconhecimento de sua nulidade, nos termos do artigo 167 do Código Civil.

A respeito do tema, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante:

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AUTORA QUE FIGUROU COMO DONATÁRIA DE BEM IMÓVEL DE TITULARIDADE DA RÉ, CONSISTENTE EM UM LOTE NO LOTEAMENTO "TERRAS DE SANTA CRISTINA", EM AVARÉ/SP. CONTRATO EM QUE SE PREVÊ A DOAÇÃO, EM FAVOR DA AUTORA, DO IMÓVEL, PREVENDO-SE, ADEMAIS, A OBRIGAÇÃO DA REQUERENTE DE EFETUAR O PAGAMENTO DA TAXA DE CONSERVAÇÃO DO LOTEAMENTO, COMO CONTRAPRESTAÇÃO PELOS SERVIÇOS, DENTRE OUTROS, DE manutenção de ruas, vegetação, portaria E coleta de lixo. REQUERENTE QUE MANIFESTOU O INTENTO DE EXTINGUIR O CONTRATO, PORQUANTO NÃO MAIS ESTARIA LOGRANDO EFETUAR O PAGAMENTO DA VERBA. CONTRATO QUE PREVIA TAL TAXA DE CONSERVAÇÃO COMO "ENCARGO" APOSTO A "CONTRATO DE DOAÇÃO". Própria liberalidade, aliás, altamente controversa. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DA TAXA DE CONSERVAÇÃO DO LOTEAMENTO, outrossim, QUE NÃO SE CONFIGURA, JURIDICAMENTE, COMO ENCARGO. VERBA REVESTIDA DE NÍTIDO CARÁTER CONTRAPRESTACIONAL, E QUE EXISTIRIA AINDA, por hipótese, EM CASO DE DOAÇÃO PURA. PRECEDENTES DESTA CORTE QUE, EM CASOS ANÁLOGOS, REFERENTES AO MESMO LOTEAMENTO, AFASTAMA NATUREZA JURÍDICA DE ENCARGO À OBRIGAÇÃO IMPOSTA. PLEITO DE EXTINÇÃO DA RELAÇÃO CONTRATUAL FORMULADO PELA DEMANDANTE QUE ERA MESMO PROCEDENTE. SENTENÇA MANTIDA, OBSERVANDO-SE, TÃOSOMENTE, QUE NÃO FARÁ A AUTORA JUS AOS VALORES JÁ PAGOS, NÃO TENDO HAVIDO SEQUER, ALIÁS, PEDIDO NESSE SENTIDO NA EXORDIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO (TJSP; Apelação Cível 1129837-19.2022.8.26.0100; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento:

11/08/2023; Data de Registro: 11/08/2023);

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de procedência. APELAÇÃO. Parte ré que alega o descumprimento do encargo da doação. Partes que firmaram contrato de doação de lotes de terreno, estabelecendo a obrigação de pagamento da taxa de manutenção. Inexistência de prazo para cumprimento da obrigação. Falecimento da donatária antes da outorga da escritura definitiva. Taxas que foram inadimplidas após o falecimento da donatária. Notificação extrajudicial que não foram recebidas. Revogação da doação que demanda ação judicial, com o devido contraditório. Inadimplemento das taxas de manutenção que podem ser cobradas judicialmente. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1001454-64.2019.8.26.0185; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Estrela D'Oeste - 1ª Vara; Data do Julgamento: 01/10/2021; Data de Registro: 01/10/2021) Não há que se negar que o autor tinha pleno conhecimento da natureza do contrato firmado, e concordou com ele, razão pela qual não pode se “beneficiar” com a doação.

Não há que se negar que as partes tinham pleno conhecimento da natureza do contrato firmado.

Não obstante, reconhecida a simulação da doação, é possível sua conversão, em observância ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, consoante preconizado pelo artigo 170 do Código Civil, desde que preenchidos os requisitos essenciais do novo negócio. No caso, há objeto certo e preço determinado, conforme estabelece o artigo 481 do Código Civil, como bem apontado pelo magistrado de primeiro grau em sua escoreita sentença.

“Art. 170. Se, porém, o negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando resultar a intenção das partes e atender aos requisitos essenciais à sua validade.”

“Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.”

Além disso, no que tange à alegação da ré de que não

recebeu qualquer valor da parte autora, a quantia devida poderá ser apurada na fase de cumprimento de sentença, por meio de liquidação, nos termos do artigo 509, § 2º, do Código de Processo Civil, que dispõe:

“Quando a determinação do valor da condenação depender de apuração de fatos, será realizada a liquidação.”

Nesse sentido:

“Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que diante da omissão do autor em relação à liquidação do seu crédito, não admitiu a execução e determinou o arquivamento dos autos. Inconformismo. Prova do pagamento realizado que cabe ao autor, nos termos do artigo 373, I, do Código de Processo Civil. Necessidade de primeiro realizar a liquidação do título judicial para, então, descortinar a fase do cumprimento de sentença. Decisão mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2177972-20.2023.8.26.0000; Relator (a): Hélio Nogueira; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/09/2023; Data de Registro: 11/09/2023).

Assim sendo, de rigor a manutenção da r. sentença nos termos em que proferida, conforme artigo 252 do RITJSP.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois, **“desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”** (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto. Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator