



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MONTE ALTO
FORO DE MONTE ALTO
1ª VARA
PRAÇA DA BANDEIRA, Nº 17, Monte Alto - SP - CEP 15910-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002729-18.2018.8.26.0368**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: [REDACTED]

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Aos 10 de julho de 2019, faço conclusão destes autos ao Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gilson Miguel Gomes da Silva**

Vistos.

[REDACTED] ajuizaram a presente *ação declaratória de nulidade de negócio jurídico* em face de [REDACTED], alegando que é irmã de [REDACTED], falecido em 22/05/2017, o qual não deixou descendentes, ascendentes ou cônjuge sobrevivente, somente ela e os irmãos [REDACTED] (falecido), [REDACTED] (falecida), [REDACTED] (falecida) e [REDACTED]. Afirma que ele era proprietário de uma casa, situada na [REDACTED], nº [REDACTED], nesta cidade, descrito na matrícula nº [REDACTED] do Cartório de Registro de Imóveis local. Nos últimos meses de vida, passou a maior parte do tempo acamado, impossibilitado de realizar qualquer ato juridicamente válido, e nunca soube de negócio envolvendo seu irmão e o requerido. Contudo, após o falecimento, quando os irmãos se reuniram, e também estava presente o sobrinho requerido, foram por ele informados que, meses antes do falecimento, adquiriu a propriedade em questão pelo valor de R\$ 141.400,00, através de Escritura de Venda e Compra, no dia 27/03/2017, a qual foi registrada em 18/05/2017, ou seja, quatro dias antes do falecimento de [REDACTED].

Afirma que houve simulação no negócio realizado, visando excluir os legítimos herdeiros da expectativa de direito à sucessão que lhes seria legalmente atribuída, pois o valor do bem ao tempo do negócio era R\$ 400.000,00, bem como não há comprovação do pagamento ao falecido. Assim, pretende seja reconhecida a simulação do negócio jurídico de compra e venda celebrado entre o requerido e o falecido Sr. [REDACTED], declarando-se a nulidade da inclusa escritura pública, com consequente cancelamento do registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Subsidiariamente, sejam reconhecidos os defeitos do dolo e da lesão, anulando-se a inclusa escritura pública de compra e venda e todos os seus efeitos (fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MONTE ALTO
FORO DE MONTE ALTO
1ª VARA
PRAÇA DA BANDEIRA, Nº 17, Monte Alto - SP - CEP 15910-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1002729-18.2018.8.26.0368 - lauda 1

01/19). Juntou documentos (fls. 20/37).

Foi deferida a prioridade na tramitação, bem como os benefícios da assistência judiciária gratuita (fls. 38/39).

O requerido foi citado (fls. 43).

Na audiência designada (fls. 47/48), a conciliação resultou infrutífera.

O réu apresentou contestação (fls. 49/54), acompanhada de documentos (fls. 55/98). Afirma que possui 65 anos e nunca constituiu família, sendo proprietário de um sítio, dois terrenos e uma apartamento em [REDACTED], algumas aplicações e o imóvel adquirido do *de cujus*, o qual foi pago com o valor da venda de sete terrenos, feita entre 2013 e 2015. Sustenta que o contrato é válido, salientando que o falecido sempre esteve com plena capacidade mental até o fim de seus dias. Afirma que viveu com ele durante quarenta anos, tendo adquirido o bem por preço justo, pois o imóvel é simples e antigo. Destarte, consta a declaração expressa na escritura do efetivo recebimento do preço e, mesmo que fosse feita doação, seria válida, pois não há herdeiros necessários. Pugnou pela improcedência do pedido.

Réplica às fls. 102/119.

Manifestação do autor às fls. 120/125.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (fls. 126), as partes manifestaram-se às fls. 129 e 130/134.

O feito foi saneado (fls. 135), sendo fixados pontos controvertidos, e deferida a produção de prova documental e oral.

Manifestação das partes às fls. 138/140 e 143/151.

Foi deferido em parte o pedido de fls. 139/140, para determinar a quebra do sigilo bancário do falecido, Sr. [REDACTED], a fim de verificar se ele depositou em Instituição Financeira o montante ou parte deste, supostamente recebido pela alienação do imóvel em tela (fls. 154).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MONTE ALTO
FORO DE MONTE ALTO
1ª VARA
PRAÇA DA BANDEIRA, Nº 17, Monte Alto - SP - CEP 15910-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1002729-18.2018.8.26.0368 - lauda 2

Não foi conhecido o agravo de instrumento interposto pelo requerido (fls. 157/163).

Ofícios das instituições financeiras às fls. 166/172, 185/190 e 191.

Manifestação das partes às fls. 195/200 e 201/204.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O julgamento antecipado está autorizado, nos termos do artigo 355, inciso I, do CPC, sendo inócuo e despiendo produzir demais provas em audiência ou fora dela.

Com efeito, tenho que, no caso dos autos, necessária a comprovação, através de documentos, que não houve a venda simulada, não sendo a prova oral capaz de demonstrar tal circunstância.

O pedido é procedente.

A autora alega que é irmã de [REDACTED], falecido em 22/05/2017, o qual não deixou descendentes, ascendentes ou cônjuge sobrevivente, somente ela e os irmãos [REDACTED] (falecido), [REDACTED] (falecida), [REDACTED] (falecida) e [REDACTED]. Afirma que ele era proprietário de uma casa, situada na [REDACTED], nº [REDACTED], nesta cidade, descrito na matrícula nº [REDACTED] do Cartório de Registro de Imóveis local. Nos últimos meses de vida, passou a maior parte do tempo acamado, impossibilitado de realizar qualquer ato juridicamente válido, e nunca soube de negócio envolvendo seu irmão e o requerido. Contudo, após o falecimento, quando os irmãos se reuniram, quando também presente o sobrinho requerido, foram por ele informados que, meses antes do falecimento, adquiriu a propriedade em questão pelo valor de R\$ 141.400,00, através de Escritura de Venda e Compra, no dia 27/03/2017, a qual foi registrada em 18/05/2017, ou seja, quatro dias antes do falecimento de [REDACTED].

Afirma que houve simulação no negócio realizado, visando excluir os legítimos herdeiros da expectativa de direito à sucessão que lhes seria legalmente atribuída, pois o valor do bem ao tempo do negócio era R\$ 400.000,00, bem como não há comprovação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MONTE ALTO
FORO DE MONTE ALTO
1ª VARA
PRAÇA DA BANDEIRA, Nº 17, Monte Alto - SP - CEP 15910-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1002729-18.2018.8.26.0368 - lauda 3

pagamento ao falecido. Assim, pretende seja reconhecida a simulação do negócio jurídico de compra e venda celebrado entre o requerido e o falecido Sr. [REDACTED], declarando-se a nulidade da inclusa escritura pública, com consequente cancelamento do registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Subsidiariamente, sejam reconhecidos os defeitos do dolo e da lesão, anulando-se a inclusa escritura pública de compra e venda e todos os seus efeitos.

O réu por sua vez, alega que possui 65 anos e nunca constituiu família, sendo proprietário de um sítio, dois terrenos e uma apartamento em [REDACTED], algumas aplicações e o imóvel adquirido do de cujus, o qual foi pago com o valor da venda de sete terrenos, feita entre 2013 e 2015. Sustenta que o contrato é válido, salientando que o falecido sempre esteve com plena capacidade mental até o fim de seus dias. Afirma que viveu com ele durante quarenta anos, tendo adquirido o bem por preço justo, pois o imóvel é simples e antigo. Destarte, consta a declaração expressa na escritura do efetivo recebimento do preço e, mesmo que fosse feita doação, seria válida, pois não há herdeiros necessários. Pugnou pela improcedência do pedido.

Pois bem.

Embora tenha o requerido sustentado que o negócio jurídico realizado com o falecido [REDACTED] é válido, não logrou êxito em comprovar.

Conforme narrado em inicial, após a morte de [REDACTED], os irmãos reuniram-se, momento em que também estava presente o sobrinho requerido, o qual informou que, meses antes do falecimento, adquiriu a propriedade em questão pelo valor de R\$ 141.400,00, através de Escritura de Venda e Compra, no dia 27/03/2017, a qual foi registrada em 18/05/2017.

Primeiramente, causa estranheza que nenhum familiar soubesse de tal venda, mormente considerando que o falecido passou a maior parte do tempo acamado em seus últimos meses de vida, fato não desmentido pelo requerido, que apenas alegou que ele sempre esteve com plena capacidade mental até o fim de seus dias.

Ademais, na própria Escritura de Venda e Compra (fls. 26/29), constou que *“a assinatura do vendedor [REDACTED] será recolhida em sua residência, devido à impossibilidade de sua locomoção”* (fls. 29).

Embora não haja possibilidade de se comprovar se o falecido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MONTE ALTO
FORO DE MONTE ALTO
1ª VARA
PRAÇA DA BANDEIRA, Nº 17, Monte Alto - SP - CEP 15910-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1002729-18.2018.8.26.0368 - lauda 4

estava com sua capacidade mental preservada para alienar o imóvel, não se pode olvidar que contava com 84 anos e encontrava-se muito debilitado, como já exposto acima, sendo crível que pudesse ter sido “ludibriado” para firmar tal negócio, considerando ainda que o requerido, seu sobrinho, residiu com ele por cerca de quarenta anos.

Outrossim, restou demonstrado que o valor supostamente pago pelo requerido não correspondia aquele do mercado imobiliário da época.

A parte autora trouxe avaliação imobiliária no sentido de que tal bem, para fins de comercialização, alcançaria o importe de R\$ 400.000,00, enquanto foi vendido por R\$ 141.400,00.

Embora tenha o requerido alegado que o bem foi adquirido por preço justo, pois o imóvel é simples e antigo, não trouxe qualquer prova para corroborar suas assertivas. Poderia ter trazido avaliação imobiliária, como fez a parte autora, a fim de demonstrar que, de fato, o imóvel foi vendido pelo preço que valia, mas não, manteve-se inerte, limitando-se a alegar, sem comprovar.

Destarte, não ficou comprovado nos autos o suposto pagamento. Com efeito, conquanto tenha sido demonstrado que o requerido efetuou venda de terrenos, como alegado, não se pode dizer que a quantia apontada foi de fato entregue ao falecido.

A parte ré não fez o menor esforço para demonstrar tal fato. Ao contrário, disse que pagou em moeda corrente, e o dinheiro não foi sacado de contas bancárias, mas das vendas dos lotes, que ocorreram entre 2013 e 2015, quando a escritura apenas foi lavrada em 27/03/2017. Ainda, afirmou que não apresentou declaração de imposto de renda e não existe outro documento que comprove o pagamento, somente restando a afirmativa na Escritura de Compra e Venda.

Determinada a quebra de sigilo bancário do falecido, foi possível constatar, através dos ofícios oriundos das instituições financeiras (fls. 166/172, 185/190 e 191), que o numerário supostamente recebido não figura em nenhum banco.

Ora, totalmente inverossímil e inaceitável acreditar que o requerido tivesse entregado tamanha quantia, mesmo que em partes, desde o ano de 2013 ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MONTE ALTO
FORO DE MONTE ALTO
1ª VARA
PRAÇA DA BANDEIRA, Nº 17, Monte Alto - SP - CEP 15910-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1002729-18.2018.8.26.0368 - lauda 5

falecido, e não houvesse nada nas instituições financeiras, cabendo salientar que o valor de R\$ 25.761,80 se mostra irrisório quando comparado ao valor supostamente recebido pela venda.

Não se pode também olvidar que a escritura fora lavrada dois meses antes do óbito, e registrada quatro dias antes do óbito (fls. 25, 26/29 e 30/31).

Portanto, forçoso reconhecer que a venda foi simulada, visando afastar a ordem de vocação hereditária legalmente prevista, merecendo acolhimento o pedido para declarar a nulidade da escritura pública e consequente cancelamento do registro no Cartório de Registro de Imóveis local.

Com efeito, o artigo 167, § 1º, inciso II, do Código Civil, assim dispõe:

“Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º. Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;”

Outrossim, o artigo 166, inciso VI, do Código Civil prevê:

“Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

(...)

VI tiver por objetivo fraudar lei imperativa”.

Assim, reputo suficientemente apreciada a questão posta a julgamento, até porque o julgador não está obrigado a atacar um por um os argumentos das partes, mas tão-somente expor os seus, de modo a justificar a decisão tomada, atendendo assim ao requisito insculpido no artigo 93, IX, da Constituição Federal e na ordem legal vigente. Ainda, atento ao disposto no art. 489, §1º, inc. IV, do Novo Código de Processo Civil, registro que os demais argumentos apontados pelas partes, sobretudo pela parte requerida, não são capazes de infirmar a conclusão acima.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MONTE ALTO
FORO DE MONTE ALTO
1ª VARA
PRAÇA DA BANDEIRA, Nº 17, Monte Alto - SP - CEP 15910-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1002729-18.2018.8.26.0368 - lauda 6

Diante de todo o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado na inicial para: **a. DECLARAR** a nulidade da Escritura de Venda e Compra firmada por [REDACTED] e [REDACTED], tendo como objeto o imóvel situado na [REDACTED], nº [REDACTED], nesta cidade, descrito na matrícula nº [REDACTED] do Cartório de Registro de Imóveis local; **b. DETERMINAR** o cancelamento do registro junto à matrícula ([REDACTED]) do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Alto. Em consequência, julgo resolvido o processo, com apreciação de mérito, com fundamento no inciso I, do artigo 487, do CPC.

Diante da sucumbência experimentada, condeno o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais, de comprovado desembolso, assim como honorários advocatícios, ora arbitrados, por equidade, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), atento ao disposto no art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

P.R.I.

Monte Alto, 31 de julho de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

1002729-18.2018.8.26.0368 - lauda 7