



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000564901

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002729-18.2018.8.26.0368, da Comarca de Monte Alto, em que é apelante/apelado _____ APARECIDO BREVIGLIERI, é apelada/apelante _____ (JUSTIÇA GRATUITA).

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 do réu e deram provimento ao recurso da autora. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores _____ PAZINE NETO (Presidente) e CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 23 de julho de 2020.

VIVIANI NICOLAU

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 33589

APELAÇÃO Nº : 1002729-18.2018.8.26.0368

COMARCA: MONTE ALTO

APTES. : _____

APDOS. : OS MESMOS

JUIZ SENTENCIANTE: GILSON MIGUEL GOMES DA SILVA

“APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico. Venda e compra realizada entre tio, ora falecido, e sobrinho. Impugnação da validade do negócio jurídico realizada por irmã do falecido. Recursos interpostos por ambas as partes em face de sentença de procedência do pedido, que declarou a nulidade da escritura de compra e venda do imóvel e determinou o cancelamento do registro na matrícula. Recurso do réu. Cerceamento de defesa não configurado. Réu que admitiu a possibilidade de julgamento antecipado. Não demonstrada a pertinência da prova oral. Provas documentais suficientes para exame do mérito da causa. Elementos fático-probatórios que evidenciam a ocorrência de venda e compra simulada, no intuito de fraudar a transmissão da herança a sucessores. Nulidade configurada. Recurso da autora. Honorários advocatícios arbitrados



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por equidade, em R\$ 2.000,00. Ausência de justificativa para a não adoção do critério legal. Honorários advocatícios devidos pelo réu arbitrados em 11% do valor atualizado da causa. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU. RECURSO DA AUTORA PROVIDO**". (v. 33589).

Trata-se de recursos de apelação interpostos em *ação declaratória de nulidade de negócio jurídico proposta* por _____ em face de _____, contra sentença de ***procedência do pedido, que declara a nulidade da escritura de compra e venda do imóvel e determina o cancelamento do registro em matrícula*** (prolatada no dia **31/07/2019** - fls. 205/211). Ônus de sucumbência a cargo do réu. Honorários advocatícios arbitrados em **R\$ 2.000,00**, por apreciação equitativa.

Dois os recursos.

2

Nas razões do apelo, o **RÉU** apresenta os fundamentos do pedido de reforma da sentença, assim resumidos: (i) preliminar de cerceamento de defesa, porquanto dispensada a produção de prova oral, relevante para aferir sobre o estado mental do falecido vendedor; (ii) no mérito, destaca que a escritura pública é dotada de fé pública e faz prova plena sobre a validade do negócio; (iii) que o fato de ser o vendedor pessoa com dificuldade de locomoção não o impedia de exercer os atos da vida civil; (iv) o vendedor não se encontrava em dificuldade financeira quando faleceu (fls. 226/237).

Por sua vez, em suas razões recursais, a **AUTORA** sustenta, em síntese, que os honorários advocatícios devem ser arbitrados no patamar de 10% a 20% sobre o valor da ação atualizado, com alicerce nas diretrizes previstas no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, remunerando de forma digna o trabalho desempenhado (fls. 243/252).

Contrarrazões às fls. 256/257 e 259/278.
 Não registrada oposição ao julgamento virtual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É O RELATÓRIO.

A essência dos fundamentos de fato e de direito esposados na inicial, e os principais atos processuais ocorridos durante o trâmite da demanda, foram bem sumarizados pelo relatório da sentença, que ora se reproduz para facilitar a compreensão da controvérsia:

“ _____ ajuizaram a presente ação declaratória de nulidade de negócio jurídico em face de _____, alegando que é irmã de _____, falecido em 22/05/2017, o qual não deixou descendentes, ascendentes ou cônjuge sobrevivente, somente ela e os irmãos _____ (falecido), Maria (falecida), Letícia (falecida) e Antônia. Afirma que ele era proprietário de uma casa, situada na _____ 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

3

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 _____. 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. _____, declarando-se a nulidade da inclusa escritura pública, com conseqüente 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. 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 Jaboticabal, 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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. _____, 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). 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”.

A r. sentença recorrida, proferida em julgamento antecipado, julgou procedente o pedido, com apoio nos seguintes fundamentos:

4

“Embora tenha o requerido sustentado que o negócio jurídico realizado com o falecido _____ é válido, não logrou êxito em comprovar. Conforme narrado em inicial, após a morte de _____, 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 _____ será recolhida em sua residência, devido à impossibilidade de sua locomoção” (fls. 29). Embora não haja possibilidade de se comprovar se o falecido 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

5

tamanha quantia, mesmo que em partes, desde o ano de 2013 ao 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 conseqüente 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



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Civil, registro que os demais argumentos apontados pelas partes, sobretudo pela parte requerida, não são capazes de infirmar a conclusão acima.”

Como preliminar, o réu suscita **cerceamento de defesa**, tendo em vista a dispensa de produção de prova oral, por meio do qual, entende, poderia demonstrar que o vendedor falecido detinha capacidade para praticar o negócio jurídico de compra e venda.

A preliminar não prospera.

Ao se manifestar sobre o despacho de especificação de provas, o próprio autor requereu o julgamento antecipado do feito, e apenas subsidiariamente, pugnou pela produção de prova testemunhal (fls. 129). Conformou-se, desta feita, com a possibilidade de resolução antecipada do julgado, o que torna contraditória a sua alegação.

Além disso, embora o réu afirme que ocorreu cerceamento de defesa, não aponta como a prova testemunhal seria capaz de demonstrar que o vendedor estava em

6

condições mentais de realizar o negócio enquanto estava vivo. Apenas refere que “*amigos e familiares*” poderiam ser ouvidos, sequer destacando quais pessoas poderiam depor e quais informações poderiam, ainda que em tese, fornecer para a finalidade proposta. A utilidade da prova não está demonstrada.

Não bastasse, o exame relativo à existência ou não de simulação não depende da aferição de condições de saúde do falecido vendedor, mas sobretudo de análise de provas documentais produzidas ao longo do processo. Trata-se de diligência dispensável.

Assim, seja porque o réu admitiu a possibilidade de julgamento antecipado; seja porque não demonstrou qual é a utilidade da prova que agora entende ser essencial; seja porque essa prova não se mostra imprescindível para comprovação da simulação, a preliminar de cerceamento de defesa é afastada.

No **mérito**, a alegação de que a escritura



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pública possui fé pública e faz prova plena é inócua. O documento público apenas produz os efeitos mencionados se válido, e a demanda questiona a própria validade da escritura pública.

Por outro lado, ao discorrer sobre a validade do negócio, o réu deixa de impugnar de forma eficaz pontos importantes abordados pela sentença, os quais evidenciam a simulação.

Com efeito, os irmãos do falecido não souberam da negociação. O falecido era idoso, sem capacidade de locomoção. O autor convivia há décadas com o falecido, e era seu sobrinho. A assinatura foi colhida na residência do *de cujus*. O negócio ocorreu pouco antes do falecimento do vendedor.

Os aspectos fáticos mencionados causam estranheza, mas as condições do negócio são também problemáticas.

O negócio foi realizado pouco antes do falecimento e por preço muito inferior ao valor do imóvel. Não há qualquer prova que demonstre que o falecido e seu sobrinho trataram, expressamente, que o bem seria vendido por preço inferior, como este último afirma em apelo. A relação de proximidade é insuficiente para justificar essa excepcionalidade.

7

Mais importante que isso, não há nenhum outro documento que demonstre que houve pagamento pelo negócio. O sigilo bancário do falecido foi quebrado, e não foi relacionado qualquer depósito que tornasse plausível a versão de que pagamentos em dinheiro vivo foram feitos pelo réu. O próprio réu afirmou não existir qualquer prova de pagamento, que não a menção na própria escritura de compra e venda.

Condições essencial do negócio de compra e venda, portanto, não está demonstrada. A versão de que expressiva quantia em dinheiro teria sido paga pelo imóvel é bastante incomum, e o argumento de que não há qualquer outro meio de comprovar que houve pagamento não é crível. O réu não traz esclarecimentos suficientes sobre as nuances de uma compra e venda realizada sob condições que fogem completamente dos costumes que envolvem esse tipo de negociação.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não é relevante aferir se o falecido estava em situação econômica ruim ou não, para reconhecimento da simulação. Tampouco é necessário investigar seu estado mental quando da realização do negócio. As peculiaridades já apontadas dão conta da comprovação de que a venda foi simulada, já que efetuada alienação por preço vil, sem prova de pagamento. O negócio jurídico prejudica diretamente direitos hereditários das pessoas relacionadas na linha de sucessão do *de cuius*. Embora colaterais, o falecido não deixou outros herdeiros na linha sucessória. Possuem direito à partilha do imóvel, frustrado por alienação realizada a preço vil para o sobrinho.

Correta, portanto, a solução dada pela sentença, que reconhece a nulidade do negócio.

Por fim, em relação aos **honorários advocatícios**, justifica-se o provimento do recurso.

Como regra, ressalvadas as exceções previstas nos §§ 3º e 8º do art. 85 do CPC/2015, o valor da verba honorária sucumbencial não pode ser arbitrado por apreciação equitativa ou fora dos limites percentuais fixados pelo § 2º do referido dispositivo legal.

Excepcionalmente, admite-se a fixação dos honorários sucumbenciais por apreciação equitativa, em observância aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e

8

vedação ao enriquecimento sem causa (vide REsp 1789913/DF, Rel. Ministro **HERMAN BENJAMIN**, **SEGUNDA TURMA**, julgado em 12/02/2019, DJe 11/03/2019).

Na espécie, o valor dado à causa, não atualizado, é de **R\$ 141.400,00**. De acordo com a sentença, o valor real do imóvel seria bem maior.

Considerando tratar-se de causa que envolve essencialmente questão de direito e análise de provas documentais, que não são numerosas e o fato de que o processo recebeu julgamento antecipado, dispensada a prática de outros atos processuais ou a produção de outras provas, o que exigiria maior trabalho dos patronos das partes, os honorários advocatícios devidos



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelo réu são fixados em 11% do valor atualizado da causa, quantia suficiente para remunerar os patronos com dignidade.

Não se trata de montante elevado ou desproporcional, a ponto de justificar a não incidência do texto legal, que prevê a fixação dos honorários tendo por base o valor da causa.

Concluindo, o recurso do réu é desprovido e o recurso da autora é provido para fixar os honorários advocatícios em 11% do valor atualizado da causa, já considerada a fase recursal

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU E DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA.**

VIVIANI NICOLAU
Relator