



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

DECISÃO MONOCRÁTICA

APELAÇÃO Nº 0002423-56.2008.815.0131

ORIGEM: Juízo da 5ª Vara Mista da Comarca de Cajazeiras

RELATOR: Desembargador João Alves da Silva

APELANTE: Geralda Carolino de Almeida (Adv. Ozael da Costa Fernandes – OAB/PB n. 5510)

APELADO: Lígia Pereira Vieira de Almeida e Maria de Fátima Pereira da Costa (Adv. João de Deus Quirino Filho – OAB/PB n. 10.520)

APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO. COMPRA E VENDA SIMULADA DE ASCEDENTE PARA CÔNJUGE. “DOAÇÃO” DO IMÓVEL. RESPEITO À LEGÍTIMA DOS HERDEIROS. NECESSIDADE DE PERÍCIA TÉCNICA PARA SE AVERIGUAR QUAL O VERDADEIRO VALOR DO IMÓVEL NA ÉPOCA. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. NULIDADE DA SENTENÇA *EX OFFICIO*. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO ART. 1.013, § 3º, DO CPC. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. PRECEDENTES DO STJ. RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU, PARA REGULAR PROCESSAMENTO DO FEITO. APLICAÇÃO DO ART. 932, III, DO CPC. RECURSO PREJUDICADO.

- É necessária uma prova técnica para se avaliar o verdadeiro valor do imóvel situado na Rua Rafael Holanda, 50, Centro, na cidade de Cajazeiras/PB, já que o valor do contrato de compra e venda (R\$ 10.000,00) é irreal e não condiz com o valor de mercado. Ademais, não se pode ter como parâmetro apenas os valores alegados pelas testemunhas do caso, como requer a recorrente.

- É nula a sentença e, conseqüentemente, prejudicado o exame do *meritum causae* nesta instância, eis que inaplicável a teoria da causa madura (1013, §3º, CPC), dada a necessidade de realização da prova técnica para se averiguar o real valor do imóvel à época.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por Geralda Carolino de Almeida contra sentença prolatada pelo Juízo da 5ª Vara Mista da Comarca de Cajazeiras, nos autos

da ação ordinária de nulidade de ato jurídico, ajuizada pela apelante em desfavor de Lígia Pereira Vieira de Almeida e Maria de Fátima Pereira da Costa.

Na sentença, a douta magistrada a quo julgou improcedentes os pedidos iniciais, por entender que a venda do imóvel não invadiu a legítima dos herdeiros necessários (50% do seu patrimônio total).

Irresignado com tal provimento, a parte autora vencida ofertou as razões recursais, arguindo, em suma, que o magistrado a quo serviu-se da informação contida na escritura de partilha (fl.128), que avaliou erroneamente o imóvel em R\$ 33.000,00 (trinta e três mil). Ademais, assevera que é possível notar pelos depoimentos colhidos em audiência que tal preço está abaixo da realidade.

Alega que existe um erro material na escritura de inventário que há de ser retificado pelas vias adequadas em momento oportuno, assim, esse documento é inábil em atestar o valor do bem.

Afirma que “a doação deve ser totalmente desfeita, vez que o bem doado ultrapassa, por si só, a parcela disponível do patrimônio do autor da herança. Mesmo tendo de parâmetro o menor valor mencionado pelas testemunhas (R\$ 80.000,00), tem-se que a doação desse imóvel invade a legítima.”

Ao final, requer seja o apelo provido para reformar a sentença desafiada, julgando procedente o pedido formulado na inicial.

Contrarrazões às fls. 275/297.

Instado a se manifestar, o Ministério Público opinou pelo provimento do recurso (fls. 303/307).

É o que importa relatar.

VOTO

Colhe-se dos autos que Geralda Carolino de Almeida aforou a presente demanda objetivando a nulidade da transferência do bem imóvel, por ser negócio jurídico simulado.

O feito tomou seu trâmite regular, sobrevindo a sentença ora guerreada que, conforme relatado, julgou improcedente a ação ordinária de nulidade de ato jurídico, por entender que a venda do imóvel não invadiu a legítima dos herdeiros necessários. É contra essa decisão que se insurgiu a parte promovente.

A controvérsia devolvida ao crivo desta instância jurisdicional transita em redor de saber se a venda do imóvel situado na Rua Rafael Holanda, 50,

Centro, na cidade de Cajazeiras/PB, sendo um negócio jurídico simulado, invadiu ou não a legítima dos herdeiros.

Pois bem. Analisando detidamente os autos, verifico que o magistrado a quo entendeu que a instrução probatória foi deficiente, entretanto, em vez de diligenciar para solucionar alguma pendência, decidiu o caso, in verbis:

“No presente caso, em que pese a instrução probatória deficiente nos autos, o que se pode perceber da forma como se sucederam os fatos, é que o falecido Antônio perpetrou uma verdadeira simulação, desfazendo-se do imóvel para depois readquiri-lo, para fazer constar a nova esposa como compradora, em detrimento dos herdeiros necessários.” (fl. 264)

Vale salientar que o MM Juiz de Direito entendeu que, mesmo havendo simulação no contrato de compra e venda do imóvel, deveria subsistir o negócio jurídico dissimulado, qual seja, a doação do imóvel, haja vista não ter invadido a legítima dos herdeiros necessários, senão vejamos:

“Contudo, o art. 167, do Código Civil é expresso ao dispor que, mesmo nulo o negócio jurídico simulado, subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma, ou seja, no caso em apreço, o negócio jurídico dissimulado de doação, somente se reputaria inválido, deixando de subsistir, se a doação do imóvel à nova esposa não fosse permitida pelo ordenamento pátrio.

Ao contrário, o que se verifica dos autos é que, além de o doador ser, ao tempo da doação, plenamente capaz para a prática dos atos da vida civil, conforme escritura de inventário e partilha de fls. 127/134, não ocorreu a chamada invasão da legítima dos herdeiros necessários.”

A apelante, em suas alegações, afirma que o valor do imóvel utilizado pelo magistrado a quo está abaixo do mercado, já que as testemunhas afirmaram em seus depoimentos que o real valor do imóvel, na época, era, no mínimo, R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Por isso, o bem doado ultrapassa, por si só, a parcela disponível do patrimônio do autor da herança e deve ser integralmente anulado.

Diante do que foi narrado, a discussão devolvida a esta instância se resume em saber se a “doação” do imóvel para Lígia Pereira Vieira de Almeida invadiu ou não a legítima dos herdeiros, ou seja, qual o valor de mercado do imóvel na época do negócio jurídico para se ter a certeza que não ultrapassou os 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio total.

Para se ter uma conclusão justa do caso em comento, entendo ser necessária uma prova técnica para se avaliar o verdadeiro valor do imóvel situado na Rua Rafael Holanda, 50, Centro, na cidade de Cajazeiras/PB, já que o valor do contrato de compra e venda (R\$ 10.000,00) é irreal e não condiz com o valor de mercado. Ademais, não se pode ter como parâmetro apenas os valores alegados pelas testemunhas do caso, como requer a recorrente.

No caso, o magistrado não foi explícito em relação ao valor do imóvel que ele considerou para chegar à conclusão de que não invadiu os direitos dos herdeiros e julgar improcedente os pedidos iniciais. A sentença deve ser certa e determinada, devendo não haver dúvidas quanto à decisão.

Sobre o tema, leciona Gilmar Ferreira Mendes que **“a garantia de proteção judicial efetiva impõe que tais decisões possam ser submetidas a um processo de controle, inclusive a eventual impugnação. Daí a necessidade de que as decisões judiciais sejam devidamente motivadas (CF, art. 93, IX). E motivar significa dar as razões pelas quais determinada decisão há de ser adotada, expor as suas justificações e motivos fáticos-jurídicos determinantes. A racionalidade e, dessa forma, a legitimidade da decisão perante os jurisdicionados decorrem da adequada fundamentação por meio das razões apropriadas”**.¹

Como bem asseveram Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, **“as partes têm direito de receber do órgão jurisdicional sentença certa, isto é, decisão que resolva a lide, a respeito da qual não pare dúvidas”**.²

Desta feita, não subsistem dúvidas acerca da necessidade de realização de perícia por um avaliador competente e compromissado com o Juízo, para se saber o verdadeiro valor do imóvel na época do negócio jurídico e elucidar se esta quantia ultrapassou ou não a legítima dos herdeiros. Diante disso, entendo que a sentença deve ter sua nulidade reconhecida, de ofício, para que se realize uma instrução probatória mais abalizada, com a conseqüente apreciação e prosseguimento do feito.

Ressalte-se, contudo, não poder ser invocado, nesta ocasião, o teor do artigo 1013, § 3º, do CPC, consagrador da teoria da causa madura, a qual permite ao Tribunal julgar desde logo a lide. Tal conclusão desponta do fato de o feito não se encontrar em condições de julgamento, demandando, conseqüentemente, dilação probatória, no sentido da realização da prova técnica supracitada, sob pena de

¹ Curso de Direito Constitucional. Mendes, Gilmar Ferreira; Branco, Paulo Gonet; Coelho, Inocêncio Mártires. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 614.

² Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante. 10 ed., rev., ampl. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 667.

configuração da supressão de instância, reprovável no ordenamento pátrio.

À luz de tal entendimento e reforçando, *in casu*, a necessidade de realização da perícia atuarial, merece destaque a irretocável Jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, refletida por meio do julgado seguinte:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. REVISÃO DO VALOR DA COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. REQUERIMENTO DE PERÍCIA PARA DEMONSTRAÇÃO DE DESEQUILÍBRIO ATUARIAL EM CASO DE EVENTUAL ACOLHIMENTO DO PEDIDO. PROVA NECESSÁRIA. PRECEDENTES. AGRAVO IMPROVIDO. 1. Nas demandas em que se pleiteia a revisão de complementação de aposentadoria configura cerceamento de defesa o indeferimento de perícia técnica requerida com o objetivo de demonstrar eventual risco de comprometimento do equilíbrio atuarial do sistema. Precedentes. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg AgRg AREsp 677.121/PR, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, 3ª TURMA, 20/10/2015, DJe 28/10/2015).

Entendo que não se aplica o princípio da causa madura supracitado, tendo em vista que se necessita de uma instrução processual mais pormenorizada e detalhada, para se analisar qual é o real valor do imóvel em questão.

Ante todo o exposto, declaro, de ofício, a nulidade da sentença, devendo o magistrado a quo instruir devidamente o processo e proferir nova decisão. Por fim, julgo prejudicado o recurso apelatório, nos termos do que preceitua o art. 932, III, do CPC.

Publique-se. Intimem-se

João Pessoa, 31 de julho de 2017.

Desembargador João Alves da Silva
Relator

