RECURSO ESPECIAL Nº 1.654.132 - SE (2017/0032026-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	MAYARA LARISSA DE CARVALHO SANTOS
ADVOGADO	:	THAIS PASSOS DE CARVALHO - SE002681
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	MARIA DOS PRAZERES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - PE010447 CLÁUDIA TELES DA PAIXÃO ARAÚJO - SE000177B MARCELA PORTELA NUNES BRAGA - DF029929
INTERES.	:	CELESTE ALVES DE CARVALHO
INTERES.	:	THIAGO LUIS DE CARVALHO SANTOS
ADVOGADO	:	TICIANE GARCEZ MENDONÇA DE CARVALHO E OUTRO(S) - SE005962

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por MAYARA LARISSA DE CARVALHO SANTOS, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal, em desafio a acórdão proferido em apelação cível pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. VENDA DE ASCENDENTE A DESCENDENTE SEM A ANUÊNCIA DOS DEMAIS DESCENDENTES. ANULABILIDADE. SIMULAÇÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. PRELIMINARES DE FALTA DE INTERESSE JURÍDICO E IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. REJEIÇÃO.
>
> 1. Apelação interposta pela Caixa, em face da sentença que julgou procedente o pedido de anulação do contrato de financiamento habitacional, determinando a exclusão de quaisquer ônus sobre o imóvel objeto do referido contrato, tendo em vista tratar-se de venda de imóvel que pertencia à mãe da autora e fora vendido ao seu irmão, sem o seu consentimento, implicando ofensa ao art. 496, do Código Civil/2002.
>
> 2. Rejeição da preliminar de falta de interesse jurídico suscitada pela CEF sob a alegação de que houve a extinção do contrato, em razão da adjudicação do imóvel por inadimplemento. Ainda que tivesse havido a adjudicação do imóvel pela Caixa em data anterior à citação, tal adjudicação se deu em cumprimento ao contrato que a Autora reputa nulo. Assim, a questão da nulidade precede e prejudica a própria adjudicação, não se podendo falar em falta de interesse de agir por esse fundamento.
>
> 3. A preliminar de impossibilidade jurídica do pedido deve igualmente ser rejeitada, porque a demanda proposta, com a finalidade de anular negócio jurídico, não encontra vedação no ordenamento jurídico.
>
> 4. O Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento dos Embargos de Divergência no Recurso 661.858/PR, adotou o entendimento de que a venda direta de ascendente a descendente sem o consentimento dos demais descendentes é negócio jurídico anulável e necessita, para ser invalidado, da comprovação de que houve efetiva simulação com o objetivo de dissimular doação ou pagamento de preço abaixo do praticado pelo mercado.

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 8C8C80E9-B80A-41FE-933A-503ED9FC918F

> 5. Não se demonstrou simulação de doação, na medida em que a própria presença da Caixa, como agente financiador, revela a efetiva existência de um negócio de compra e venda, com a liberação de valor significativo - R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), no ano de 2011 - para a genitora da Demandante. Tampouco há qualquer menção ao preço do negócio como sendo vil ou abaixo do praticado pelo mercado imobiliário. Apelação provida.

Opostos aclaratórios, foram esses rejeitados pelo acórdão de fls. 385-388.

Nas razões do recurso especial (fls. 396-420), alega a insurgente violação aos artigos 496 e 182 do Código Civil e 373 do NCPC.

Sustenta, em síntese:

a) ser anulável o contrato firmado entre sua genitora e irmão em virtude da ausência de consentimento dos demais descendentes;

b) "houve a venda de ascendente (Celeste Alves de Carvalho) a descendente (Thiago Luis de Carvalho Santos), sem o consentimento da autora, do pai e do outro irmão, que são os herdeiros necessários do bem imóvel vendido em transação com a Caixa Econômica Federal, o que por si só já demonstra simulação ou fraude, pois a Caixa não apresenta o processo administrativo, e os herdeiros não tinham conhecimento do fato, tanto que nunca saíram do imóvel"; e,

c) se ninguém mais além dos contratantes tem conhecimento do ajuste é inegável ter havido uma simulação ou fraude, sendo notório o prejuízo em razão da ausência de consentimento dos herdeiros e em virtude da autora vir a perder o único imóvel da família no qual reside.

Admitido o reclamo na origem ascenderam os autos a esta Corte Superior.

Às fls. 480-481, 496-500 e 503-505, as partes manifestaram interesse na instauração de procedimento de conciliação/mediação, sendo que a casa bancária ora recorrida requereu (fl. 497) fosse a audiência promovida perante o juízo federal de origem.

Pela decisão de fls. 507 reputou-se prejudicado o reclamo e determinou-se a remessa dos autos ao juízo de origem. Esse, de sua vez reencaminhou os autos a essa Corte Superior em virtude da frustrada tentativa de conciliação entre as partes.

Confira-se, por oportuno, trecho da deliberação de fls. 545-546:

> Dita audiência foi designada e ocorreu em 21/11/2019, não se havendo, todavia, obtido a autocomposição do litígio (id. 4058500.3281017). O requerido alega que a CEF sequer deu importância ao caso, quando se fez representar por uma Requer, por correspondente que sequer sabia sobre o que se tratava o caso e que já foi logo afirmando NÃO TEM PROPOSTA.
> isso, seja designada nova audiência de conciliação. Ocorre que, conforme a ata dessa audiência, a CEF se manifestou expressamente no sentido de que "não tem proposta de acordo, bem como não tem interesse em nova audiência de conciliação." Nesse contexto, não se justifica a designação de nova audiência, pois a instituição financeira já assentou o desinteresse na autocomposição do litígio e este juízo não pode, evidentemente, compeli-la

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 8C8C80E9-B80A-41FE-933A-503ED9FC918F

> a aceitar qualquer proposta formulada pela outra parte.
> A intimação da CEF para que tenha ciência de que o requerido oferece o pagamento da quantia de R$ 215.118,02 tampouco se justifica, pois, em audiência, já fora ofertado o montante de R$ 200.000,00 - recusado pela CEF. Demais disso, a nova proposta pode ser apresentada extrajudicialmente à instituição financeira.
> Por fim, no que concerne ao cancelamento do leilão do imóvel, anote-se, inicialmente, que não foi juntado comprovante da designação de leilão para data próxima, conforme alegado pelo requerido. Logo, não há informação oficial no sentido de que o leilão tenha sido aprazado para "daqui a três dias", consoante informado na manifestação do requerido. De qualquer forma, ainda que tenha sido, suspender o leilão exigiria, em última análise, que este juízo atribuísse efeito suspensivo a recurso especial que tramita, desde 02/2017 (id. 4050000.17944179, p. 1), no eg. STJ - o que, evidentemente, refoge da competência do juízo de origem.
> Lembre-se que os autos foram encaminhados a este juízo unicamente para que realizasse a tentativa de conciliação, de modo que, restando infrutífero esse intento, devem ser restituídos ao Tribunal Superior para o restabelecimento da autuação e consequente processamento e julgamento do recurso especial, conforme a decisão de id. . Requerimentos de natureza 4050000.17944179, p. 32 cautelar devem ser dirigidos àquela Corte.

Restabelecida a autuação do recurso no âmbito do STJ os autos foram conclusos a esse signatário.

É o relatório.

Decido.

O reclamo não merece prosperar.

1. Inviável o acolhimento da tese de nulidade do contrato de compra e venda realizado entre a ascendente e seu irmão, pois a Corte regional, embora tenha considerado incontroversa a inexistência de consentimento dos demais descendentes e herdeiros ao ato, reputou ausente a demonstração pela insurgente do efetivo prejuízo, haja vista que a autora não teria comprovado tratar-se de doação simulada, tampouco que a venda tenha se perfectibilizado por preço vil ou por quantia não condizente com o mercado imobiliário.

Confira-se o seguinte trecho do julgado:

> No caso concreto, portanto, constatada a presença dos requisitos formais do ato, quais sejam, a) a efetiva venda do imóvel; b) a relação de parentesco revelando a condição de ascendente da vendedora e descendente do comprador; e c) a ausência de consentimento expresso da outra descendente, autora desta ação, resta saber se há, efetivamente, negócio jurídico simulado, ou seja, se o negócio jurídico com forma de compra e venda consistiu, na verdade, em doação, ou se a venda se deu por preço vil, abaixo do preço de mercado.
> A resposta é negativa, ou seja, a Autora não demonstrou que se trata de doação simulada. Ao contrário, a própria presença da Caixa, como agente financiador, revela a efetiva existência de um negócio de compra e venda, já que houve financiamento do imóvel localizado na Rua Tenente Eduardo Dantas, nº 08, Conjunto Recanto dos Bosques, Bairro Luzia, CEP

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 8C8C80E9-B80A-41FE-933A-503ED9FC918F

> 49045-650, na cidade de Aracaju/SE, com a liberação do valor da venda, ao preço de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), no ano de 2011, para a genitora da Demandante.

Segundo a jurisprudência do STJ, para a anulação da venda de ascendente para descendente, sem a anuência dos demais, é necessária a demonstração de prejuízo pela parte interessada.

Nesse sentido os seguintes precedentes:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. VENDA DE ASCENDENTE PARA DESCENDENTE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).
> 2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de cerceamento de defesa e pela suficiência das provas produzidas nos autos para o julgamento da lide. Alterar esse entendimento é inviável na instância especial a teor do que dispõe a referida súmula.
> **3. Segundo a jurisprudência do STJ, para a anulação da venda de ascendente para descendente, sem a anuência dos demais, é necessária a demonstração de prejuízo pela parte interessada.**
> 4. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg no AREsp 159.537/PA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 14/10/2014, DJe 21/10/2014)
>
> DIREITO CIVIL. VENDA DE ASCENDENTE A DESCENDENTE SEM ANUÊNCIA DOS DEMAIS. ANULABILIDADE. REQUISITOS DA ANULAÇÃO PRESENTES.
> 1.- Segundo entendimento doutrinário e jurisprudencial majoritário, a alienação feita por ascendente à descendente é, desde o regime originário do Código Civil de 1916 (art. 1132), ato jurídico anulável. Tal orientação veio a se consolidar de modo expresso no novo Código Civil (CC/2002, art. 496).
> **2.- Além da iniciativa da parte interessada, para a invalidação desse ato de alienação é necessário: a) fato da venda; b) relação de ascendência e descendência entre vendedor e comprador; c) falta de consentimento de outros descendentes (CC/1916, art. 1132), d) a configuração de simulação, consistente em doação disfarçada (REsp 476557/PR, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, 3ª T., DJ 22.3.2004) ou, alternativamente, e) a demonstração de prejuízo (EREsp 661858/PR, 2ª Seção, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, Dje 19.12.2008; REsp 752149/AL, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, 4ª T., 2.10.2010).**
> (...)
> 6.- Decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina subsistente, Recurso Especial improvido.
> (REsp 953.461/SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2011, DJe 17/06/2011)

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 8C8C80E9-B80A-41FE-933A-503ED9FC918F

> Civil e processo civil. Recurso especial. Alegação de ofensa ao disposto no art. 535, II, do CPC. Omissão suprida em sede de embargos de declaração. Alegação de ocorrência de julgamento fora do pedido. Devida narração dos fatos. Correlato pedido julgado procedente na origem. Venda direta de ascendente a descendente sem o consentimento dos demais herdeiros. Ato jurídico anulável.
> Simulação.
> - Inexiste ofensa ao disposto no art. 535, II, do CPC, se sanada, no julgamento dos embargos de declaração, a questão tida por omissa.
> - A correta narração dos fatos na petição inicial com o correlato pedido julgado procedente na origem afastam a alegação de existência de julgamento fora do pedido na espécie.
> **- A anulação de venda direta de ascendente a descendente sem o consentimento dos demais descendentes necessita da comprovação de que houve, no ato, simulação com o objetivo de dissimular doação ou pagamento de preço abaixo do preço de mercado.**
> Recurso especial parcialmente conhecido e provido.
> (REsp 476.557/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2003, DJ 22/03/2004, p. 294)

Para derruir o entendimento firmado pela instância precedente acerca da ausência de demonstração de efetivo prejuízo ou venda por preço vil ou fora dos padrões do mercado, seria necessário proceder ao reenfrentamento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado a esta Corte Superior ante o óbice da súmula 7/STJ.

Ademais, inviável acolher a tese segundo a qual "se ninguém mais além dos contratantes tem conhecimento do ajuste é inegável ter havido uma simulação ou fraude, sendo notório o prejuízo em razão da ausência de consentimento dos herdeiros e em virtude da autora vir a perder o único imóvel da família no qual reside", isso porque mesmo na simulação ou fraude é imprescindível a demonstração do prejuízo, não sendo esse presumido, tanto que o ato é apenas anulável e não nulo de pleno direito.

2. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2020.

Ministro MARCO BUZZI
Relator

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 8C8C80E9-B80A-41FE-933A-503ED9FC918F