



## É nula a venda de imóvel sem o consentimento de herdeiros

É nula a venda de imóvel de pai para filho sem o consentimento de todos os herdeiros. O entendimento é do Tribunal de Justiça de Goiás. A 4ª Câmara Cível do TJ goiano acatou em parte a Apelação Cível de Luiza Lourenço da Silva e Divina, Suely e Leandro Rodrigues da Silva contra sentença que julgou improcedente a ação anulatória de ato jurídico movida contra Genserico Rodrigues de Souza e seu pai, José Rodrigues da Silva. Cabe recurso.

Os desembargadores reformaram a sentença de primeira instância. Os magistrados determinaram que o bem objeto da demanda retorne ao quinhão hereditário para que seja feita a regular partilha, segundo o TJ-GO.

O relator, desembargador Stenka Isaac Neto, considerou que, à época, a legislação pertinente (antigo Código Civil) exigia formalidade essencial ao suprimento da vontade dos menores incapazes, não podendo o consentimento ser convalidado pela assistência da mãe na transação e transferência do bem, cujo contrato de compra e venda foi firmado em 11 de setembro de 1981.

“De uma análise percuciente dos autos, há presunção de fraude, pois houve em relação aos filhos menores do casal o consentimento expresso que deveria ter sido suprido por ordem judicial”, ressaltou.

Para Stenka, não importa com que pretexto agiu a mãe dos três menores, Luíza Lourenço da Silva, “a consequência é que houve a subtração do quinhão hereditário dos demais herdeiros e isto é causa de tornar nula a venda”.

### Leia a ementa do acórdão

Civil. Apelação Cível. Ação de Nulidade de Ato Jurídico. Venda de ascendente. Questão Examinada à Luz do Código Revogado. Ausência de consentimento Válido de Todos Descendentes ao Ato. Nulidade da Transação. Afronta ao art. 1.132 do cc Ocorrência de Infrigência à Norma Legal. Licitude ou Eficácia da Ausência Consentimento. Menores Absolutamente Incapazes. Autorização Judicial. Exigência Formalidade Essencial ao Suprimento da Vontade dos Incapazes. Precedentes do STF-RE 83.176, RE 59.417, 76.054 e 79.109. Exclusão Parte por Falta Representação. Inversão Ônus Sucumbência, art. 12 Lei 1060/50.

1. O Código Civil, art.1.132, determina que os ascendentes não podem vender aos descendentes, sem que os outros descendentes expressamente o consintam.
2. O propósito do legislador é evitar que através de uma simulação fraudulenta o ascendente altere a igualdade dos quinhões hereditários de seus descendentes, encobertando por meio de fingidos negócios onerosos.
3. É nula a venda por falta de consentimento válido em face de menores, por fraudar disposição de lei precedentes Suprema Corte. Incontestável é a proibição absoluta do ato, posto que nulo não em virtude da simulação em si, mas por constituir o negócio real uma venda de ascendente a descendente, sem a



---

aquiescência expressa dos demais descendentes.

4. Se um dos descendentes é menor, cabe ao juiz autorizar o ato em nome do incapaz depois de ouvir o órgão ministerial, com a participação do curador especial (CC, art. 387). Não se pode utilizar da outorga da mãe, a título de suprimento de irregularidade, no intuito de formalizar legalmente venda envolvendo menores incapazes, sem a autorização judicial.

5. A lei exige solenidade essencial à validade do ato, a prévia autorização do juiz (art. 386, do CC). Sua preterição tem como alcance a nulidade, porquanto a falta de consentimento dos outros descendentes é a ausência de uma solenidade exigida para a substância do ato e não para sua forma.

6. O consentimento da mãe dos menores não tornou válida a transferência do bem, objeto da alienação, não podendo tal anuência ser suprida pela simples assistência da mãe na transação e transferência do bem.

7. Representação processual, regularizada para restabelecimento da parte no pólo ativo.

8. Inversão ônus da sucumbência, nos termos do art. 12, Lei 1.060/50. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Apelação Cível nº 79.851-7/188 – 200401280807

**Date Created**

01/12/2004