



Rua Lydía Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE JAÚ - SP**

**DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA AO  
PROCESSO N.º 4002805-68.2013.8.26.0302**

**MARIA SILVIA PIRES DE ALMEIDA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora do documento de identidade RG n.º 6.172.585-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 060.235.878-79, residente e domiciliada na Rua Sebastião Martins Coelho, n.º 5, Vila Rica, Dois Córregos – SP, CEP 17300-000, por seus advogados e procuradores infra-assinados (Documento 01), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 282 e seguintes do Código de Processo Civil, propor a presente

**AÇÃO DECLARATÓRIA  
PELO RITO ORDINÁRIO**

em face de **FLÁVIA PRISCILA PAZZIAN**, brasileira, solteira, advogada, portadora do documento de identidade RG n.º 24.625.942-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF n.º 357.477.138-09, residente e domiciliada na Rua 13 de Maio, n.º 849 – Centro, na



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Cidade de Dois Córregos - SP, CEP 17300-000, e **NEURY NOUDRES PAZZIAN JUNIOR**, brasileiro, casado, advogado, portador do documento de identidade RG n.º 24.625.941-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 298.762.768-83, residente e domiciliado na Rua Frederico Ozanan, n.º 332, Centro, Cidade de Dois Córregos - SP, CEP 17300-000, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir aduzidos.

## I. PRELIMINAR – DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA

Trata-se a presente da ação principal vinculada à relação jurídica descrita nos autos da Medida Cautelar n.º 4002805-68.2013.8.26.0302, em trâmite perante este r. Juízo.

Nos termos do artigo 800 e seguintes do Código de Processo Civil, requer seja a presente Ação distribuída por dependência à referida Medida Cautelar.

## II. DOS FATOS

Conforme exposto na Medida Cautelar preparatória, a Autora é herdeira e sucessora dos direitos e obrigações de Antonio Pires de Almeida, falecido no início deste ano.

Antonio Pires de Almeida foi um empresário bastante conhecido na região, amealhando durante o decorrer da vida um significativo patrimônio.

A maior parte de seu patrimônio foi investida na aquisição de bens imóveis, cujas matrículas encontram-se acostadas aos Autos como Documento 13.

Conforme se verifica pelas respectivas Matrículas, a aquisição de todos os bens foi devidamente documentada, registrada e declarada perante os respectivos registros e órgãos públicos competentes.



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Para a melhor gestão do patrimônio, os bens foram aportados em duas “Holdings” Imobiliárias, denominadas Solução Participações e Negócios Ltda. e Harrington do Brasil Empreendimentos Imobiliários S/A (ficha cadastral trazida como Documento 29).

Em 2006 Antonio Pires de Almeida foi submetido a um procedimento de fiscalização da Secretaria da Receita Federal do Brasil, que resultou na imposição de exigências de valor extremamente representativo (Documentos 06 a 10).

Em que pese tais exigências mostrarem-se indevidas (o que posteriormente se confirmou com o cancelamento da maior parte do débito em julgamento administrativo proferido pelo antigo Conselho de Contribuintes, estando a parte remanescente integralmente depositada em Juízo – Documentos 06 a 10), tal situação gerou grande preocupação.

À época, Antonio Pires de Almeida procurou sua advogada de confiança, Cloriza Maria Cardoso Pazzian, genitora e advogada dos Réus, expondo-lhe toda a situação.

A advogada Cloriza sugeriu a contratação de seus serviços para criação de uma estrutura jurídica de proteção patrimonial dos bens que se encontravam aportados nas “Holdings” Imobiliárias.

Considerando a confiança e relação de proximidade que Antonio Pires de Almeida tinha com a advogada, todos os procedimentos sugeridos foram integralmente seguidos.

Sob a supervisão de sua advogada foi constituída a Sociedade Empresária Vista Longa Agropecuária e Administração de Bens Ltda., doravante denominada Vista Longa, para a qual os bens seriam transferidos.



Rua Lygia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj, 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Dada a vultosidade do patrimônio, a advogada Cloriza sugeriu que a nova empresa fosse administrada por pessoas de sua confiança, indicando para tanto seu filho e atual Réu da presente ação, Neury Noudres Pazzian Junior, em sociedade com Alexandre de Almeida.

Posteriormente a advogada Cloriza sugeriu que o segundo Sócio fosse substituído por sua outra filha, Flavia Priscila Pazzian, passando a empresa, a partir de 31 de agosto de 2007, a ser administrada por ambos os filhos da advogada de Antonio Pires de Almeida.

Tais operações societárias podem ser visualizadas através dos anexos atos societários de constituição e alteração contratual da sociedade empresária Vista Longa (Documentos 11 e 12).

Todos os bens imóveis registrados em nome das “Holdings” foram transferidos para a empresa Vista Longa.

Conforme orientação da advogada Cloriza, a transferência dos bens foi realizada mediante lavratura de Escrituras de Compra e Venda, figurando como vendedoras as empresas Solução Participações e Negócios Ltda. e Harrington do Brasil Empreendimentos Imobiliários S/A, e como compradora a empresa Vista Longa (Documento 14).

Juntamente com a lavratura das Escrituras foram assinadas Notas Promissórias emitidas pela empresa “compradora”, assinadas por Neury Noudres Pazzian Junior, indicando como beneficiárias as empresas titulares dos bens cedidos.

Como forma de demonstrar segurança ao negócio celebrado, e assegurar a devolução dos bens, a advogada Cloriza deixou em poder de seu Cliente um contrato particular denominado “INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E



Rua Lydla Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.”

Referido contrato consignou a cessão das quotas da empresa Vista Longa por Neury Noudres Pazzian Junior e Flavia Priscila Pazzian, a Antonio Pires de Almeida e herdeiros, por um valor simbólico em proporção ao total dos bens, demonstrando o intuito de que o patrimônio retornasse ao seu titular (Documento 15).

Como forma de demonstrar que Antonio Pires de Almeida manteria controle sobre os bens, o instrumento referenciou expressamente na Cláusula Terceira a concessão de poderes aos Cessionários para “a alteração e o arquivamento do contrato social na JUNTA COMERCIAL do Estado de São Paulo, para refletir a nova constituição societária, consoante disposição legal e societária” (Documento 15).

Para a administração dos bens foi fixada uma remuneração mensal a Neury e Flávia, a ser deduzida dos rendimentos originários das atividades da empresa Vista Longa, como retirada de pró-labore.

Comprometeram-se também Neury e Flávia a prestarem contas periódicas sobre a administração, gerência e fluxo financeiro das atividades da empresa.

A prestação de contas era realizada de forma informal, seguindo como exemplos alguns destes demonstrativos (Documento 28).

Contudo, em razão do advento de grave doença (câncer, que inclusive o levou a óbito – Documento 03), Antônio Pires de Almeida passou a enfrentar dificuldades de comunicação e locomoção.

Desde junho de 2012 os Réus e a advogada Cloriza passaram a evitar contato com Antonio Pires de Almeida, abstenho-se de prestar as contas a que se comprometeram.

Somou-se a esse contexto que, justamente na mesma época, Neury, Flávia e Cloriza, pessoas com padrão de vida comum na cidade, passaram a ostentar sinais exteriores de riqueza incompatível com suas atividades profissionais.

Com o falecimento de Antonio Pires de Almeida em 02 de fevereiro de 2013 (Documento 03), os Réus e a advogada Cloriza afastaram-se completamente da família de Antonio Pires de Almeida.

Em pesquisa junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, confirmou a Autora que Neury e Flávia haviam hipotecado dois dos bens da empresa Vista Longa (Matrículas 994 e 1.551 do Ofício de Registro de Imóveis de Dois Córregos) (Documento 24).

A maior surpresa veio em pesquisa realizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Brotas.

Apesar dos Réus terem formalizado a Cessão das Quotas da Empresa em 2010, no final do ano de 2012 os mesmos transferiram para “seus próprios nomes” um bem da empresa Vista Longa (Documento 25), por valor em completa disparidade com o de mercado.

Embora avaliado em R\$ 10.624.200,00 (dez milhões seiscientos e vinte quatro mil e duzentos reais) - (Documento 27), o imóvel localizado em Brotas/SP, com área de 177,07 alqueires, foi “vendido” para os próprios Réus, pelo valor de R\$ 2.378.000,00 (Dois milhões trezentos e setenta e oito mil reais).

Apesar de a escritura haver sido lavrada em 19 de dezembro de 2012, referido documento somente foi levado a Registro em 13 de maio de 2013, depois do falecimento de Antonio Pires de Almeida (Documentos 25 e 26).



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Ou seja, o bem foi alienado aos próprios administradores a título de uma suposta “venda”, por praticamente 25% do valor de mercado.

Diante de tal contexto, a Autora, juntamente com os demais Cessionários, solicitou o arquivamento perante a Junta Comercial do instrumento celebrado em 10 de dezembro de 2010 (Documento 15).

Em observância à **Cláusula Terceira do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Quotas da Sociedade Empresária Vista Longa Agropecuária e Administração de Bens Ltda.** (Documento 15), que autorizaram os Cessionários a procederem a “alteração” e “arquivamento” do contrato social perante a Junta Comercial, o respectivo ato societário foi assinado pela Cessionária Ileana Pires de Almeida, com a referência expressa e clara à referida concessão de poderes (Documento 16).

Tal situação foi notificada aos Réus via Cartório, conforme se comprova pelos Documentos 20 e 21.

Dada a completa quebra de confiança com a advogada Cloriza, a mesma também foi notificada da revogação de poderes para prática de quaisquer atos em nome da empresa Vista Longa e da Autora e Cessionários (Documento 22).

Também como forma de deixar clara a situação, a Autora Notificou o Contador da empresa, Bancos e Arrendatários, e publicou a retomada da administração em jornal local (Documento 17, 18, 19 e 23).

Ocorre que os Réus, agindo de má-fé e descumprindo o pacto anteriormente firmado com o Sr. Antonio Pires de Almeida, atacaram o instrumento de Cessão e Transferência de Quotas (no qual se documentou a forma de devolução dos bens), e,



Rua Lygia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

através da Medida Cautelar de n.º 4002538-96.2013.8.26.0302, obtiveram o deferimento de uma decisão liminar que suspendeu os seus efeitos.

Em contrapartida, a Autora da presente demanda ajuizou uma Ação Cautelar conexa, processada sob o n.º 4002805-68.2013.8.26.0302 perante este r. Juízo, postulando medidas de resguardo patrimonial até que a questão fosse solucionada.

Foi determinado por Vossa Excelência a suspensão da transferência das quotas da empresa, a indisponibilidade dos bens da empresa Vista Longa e do bem imóvel vendido por valor incoerente aos próprios Sócios, e a nomeação de Administrador Judicial para gerir e fiscalizar a atividade da empresa, evitando a dilapidação patrimonial até solução da questão.

Seguiu-se a propositura da Ação Principal dos Réus, na qual os mesmos replicam a situação completamente absurda já trazida na Medida Cautelar, imputando à Autora e demais sucessores atos que consideraram irregulares, sustentando que a venda dos bens indicados (Documentos 13) haveria sido legítima e válida, e que a Autora e os demais sucessores de Antonio Pires de Almeida estariam tentando se apropriar indevidamente de patrimônio que lhes pertencia.

Contudo, conforme será confirmado no decorrer da presente ação, apesar de haver sido juridicamente documentada uma venda de bens de Antonio Pires de Almeida à empresa Vista Longa, e uma posterior devolução deste patrimônio mediante a transferência de quotas à empresa ao mesmo e demais herdeiros, os elementos de prova já trazidos aos autos, e que serão confirmados por outras provas produzidas no decorrer do processo, demonstram uma situação diversa.

Será demonstrado no decorrer da presente ação que, da mesma forma que nada foi pago pela Cessão de quotas da empresa Vista Longa ao Antonio Pires de Almeida, nada foi pago pela suposta venda dos bens à empresa Vista Longa.



Rua Lygia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Conforme consta dos anexos Laudos de Avaliação (Documento 27), a serem confirmados por futura análise de Perito Judicial a ser designado por Vossa Excelência, verifica-se também uma total e completa disparidade entre os valores documentados e valores reais dos bens objeto da suposta venda e posterior devolução do patrimônio.

A simples comparação entre o valor real do patrimônio (de aproximadamente R\$ 42.000.000,00 – quarenta e dois milhões de reais), e o valor documentado da suposta venda e subseqüente transferência das quotas, demonstra que referidos negócios nunca corresponderam à efetiva realidade.

Diversos elementos demonstram que nunca houve a real vontade de Antonio Pires de Almeida em realizar a efetiva “venda” dos bens que atualmente figuram em nome da empresa Vista Longa, com a conseqüente transmissão indireta da titularidade dos mesmos aos Réus.

O que se poderá concluir da análise de tudo quanto foi e será trazido aos autos, é que a relação jurídica que efetivamente se consumou, ocultada pelos atos de “venda” dos bens à empresa Vista Longa, consistiu em mera transferência temporária de titularidade dos bens para “guarda” pelos Réus, seguida de posterior compromisso de devolução mediante a cessão das quotas da empresa.

### III. DO DIREITO

Conforme se observa dos fatos acima narrados, fica muito clara a verdadeira intenção das partes à época dos fatos, qual seja, única e exclusivamente, proteger os bens de Antonio Pires de Almeida em face da dívida fiscal atualmente cancelada, para posterior devolução dos mesmos ao seu titular.



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-8900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Conforme já exposto, foi realizada uma transferência temporária dos bens de Antonio Pires de Almeida para a empresa Vista Longa, que seria a partir de então administrada pelos Réus da ação, para posterior devolução destes mediante a cessão das quotas da empresa.

Apenas pelos documentos já trazidos aos autos, e independentemente de outras provas, é cristalino que não houve “vontade” de transmitir aos Réus a propriedade dos bens que atualmente estão em nome da empresa Vista Longa.

O que se verifica agora é que os Réus juntamente com sua genitora, aproveitando-se da proximidade e confiança que lhes foi depositada, e talvez seduzidos com uma oportunidade de enriquecimento única, arquitetaram um plano para apropriarem-se dos bens de seu Cliente.

Os Réus, que anteriormente pactuaram uma relação contratual de administração de bens de uma empresa, estão agora se apropriando de bens que lhes foram confiados, desrespeitando abertamente o negócio de fato anteriormente celebrado (Documento 15).

O Instrumento de Cessão transferindo as quotas da empresa Vista Longa aos Cessionários, e os demais elementos trazidos aos autos deixam claro o intuito previamente ajustado das partes.

O fato da transferência dos bens haver sido realizada em razão de um planejamento de proteção patrimonial, em nada afeta o ajuste celebrado entre as partes contratantes.

Sob qualquer ângulo que se observe, o pacto “*inter partes*” teria que ser respeitado, mostrando-se completamente ilícita a pretendida apropriação dos bens pelos Réus.



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Tal situação, além de completamente contrária a todas as normas e regras que disciplinam o exercício de relações civis e da própria advocacia, implicam em brutal ofensa às normas constantes do Código Civil.

O Código Civil de 2002 foi claro em proteger não apenas as relações jurídicas documentadas e exteriorizadas perante terceiros, mas também a boa-fé e lealdade do pacto em todas e quaisquer relações entre particulares.

Neste contexto, tratando-se de negócios jurídicos simulados, ainda assim devem ser mantidos e guardados os deveres decorrentes da boa-fé na concretização e eficácia do negócio dissimulado.

Com a edição do novo Código Civil os legisladores foram além de que seus antecessores, protegendo nos negócios simulados a real vontade pretendida pelas partes:

*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:*

- I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;*
- II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;*
- III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.*

Claro exemplo verifica-se em interessante artigo sobre o assunto<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> <http://jus.com.br/artigos/18724/responsabilidade-civil-pela-violacao-do-principio-da-boa-fe-nos-negocios-juridicos-dissimulados#ixzz2cHvLpaPR> - Leidy Merlyn Benthien - Advogada especialista em Direito Constitucional pela Academia Brasileira de Direito Constitucional. Professora das disciplinas de Direito Constitucional e Direito Processual Civil na UNIASSELVI/Fameblu e FAE/Blumenau.

*“A boa-fé permeia todo o sistema jurídico sendo princípio basilar do atual Código Civil, o qual passou a cominar de nulidade os negócios jurídicos simulados, antes apenas passíveis de anulação. Assim sendo, a simulação passa a ter regime jurídico diferenciado, possibilitando às próprias partes envolvidas argüirem tal nulidade e, por conseqüência, haver a responsabilização civil da parte pela quebra o princípio da boa-fé, o qual é resguardado pelo Direito nas relações jurídicas dissimuladas, ou seja, aquelas encobertas pelo negócio jurídico simulado nulo.(...)”*

*Há, portanto, um negócio jurídico aparente – simulado– e um negócio jurídico verdadeiro – o negócio dissimulado – o qual é encoberto.*

*No sistema do antigo Código Civil, a simulação somente poderia ser argüida pelos terceiros prejudicados e não pelas partes que simularam o negócio jurídico, o que veio a ser modificado com a entrada em vigor do atual Código Civil, que cominou com a pena de nulidade o negócio jurídico simulado. (...)”*

*Desta forma, o direito brasileiro protege o negócio jurídico dissimulado (verdadeiro) e cuja existência há de ser declarada por sentença, seguida da decretação de nulidade do negócio jurídico simulado. (...)”*

*Um contrato de compra e venda dissimulado terá as mesmas conseqüências jurídicas de um contrato de compra e venda público, que não foi encoberto por uma doação, por exemplo. Uma sociedade comercial de fato dissimulada por um contrato social onde figuram “testas de ferro” ou “laranja” terá a mesma proteção jurídica de uma sociedade legalmente constituída. (...)”*

*A proposta interpretativa defendida no presente artigo é reforçada pelo artigo 187 já referido, visto que o princípio da boa-fé deve ser aplicado em toda a extensão da contratualidade: antes, durante e após a sua execução; não apenas aos contratos regularmente manifestados, mas ainda àqueles encobertos pela simulação. (...)”*



Rua Lygia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Note-se que, nos negócios jurídicos dissimulados, há uma maior probabilidade de serem praticados atos ilícitos, especialmente pela parte beneficiada com a simulação (que muitas vezes é utilizada para percepção de vantagens e ganhos indevidos que não se encontram presentes no negócio dissimulado).

Por este motivo, é que o referido diploma legal prevê expressamente a possibilidade de que a simulação, e conseqüente nulidade dos atos simulados, possam ser arguidas inclusive pelas próprias partes ou quaisquer interessados:

*Art. 168. As nulidades dos artigos antecedentes podem ser alegadas por qualquer interessado, ou pelo Ministério Público, quando lhe couber intervir.*

*Parágrafo único. As nulidades devem ser pronunciadas pelo juiz, quando conhecer do negócio jurídico ou dos seus efeitos e as encontrar provadas, não lhe sendo permitido supri-las, ainda que a requerimento das partes.*

Assim, o negócio simulado (aparente), por não corresponder à vontade das partes, é nulo, e, portanto, não obriga.

Por tal razão, se um dos contratantes tentar locupletar-se indevidamente do negócio jurídico simulado, o outro poderá arguir nulidade do negócio aparente e a prevalência do ajuste real (THEODORO JR., 2008, p. 498).

Especificamente quanto a esse ponto, perfeitamente aplicável ao caso o Artigo 422 do Código Civil vigente que prevê:

*Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.*

O princípio da boa-fé, insculpido pelo ordenamento jurídico e presente no artigo acima mencionado, pode ser entendido como o dever que as partes do negócio têm de guardar a honestidade, a lealdade e a correção recíprocas, evitando-se ao máximo causar danos entre si ou a terceiros.

Tal comportamento negocial, pode ser subdividido em três pontos basilares, quais sejam o dever de proteção, de esclarecimento e de lealdade.

O primeiro dever pode ser traduzido pela obrigação que cada contratante tem em jamais causar danos ao patrimônio ou a pessoa do outro, o segundo, por sua vez, consiste na transparência e suficiência de informações que possam influir na sorte do negócio e, por fim, o terceiro impõe que o resultado pactuado não pode ter sua utilidade frustrada.

No caso dos autos, conjugando-se os três deveres mencionados, temos que os Réus, apesar de conscientes e bem informados da natureza jurídica negocial pactuada, acabaram por ferir os outros dois elementos, eis que, ao desvirtuarem sua essência e finalidade (transferência temporária de bens), feriram os direitos reais e pessoais da Autora e demais sucessores de Antonio Pires de Almeida.



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Soma-se a total discrepância entre o valor real dos bens e o valor constante nos atos que documentaram as operações, deixando muito clara a simulação e consequente nulidade dos atos.

Além da expressa proteção trazida pelo artigo 167 do Código Civil ao negócio dissimulado, verifica-se que os atos praticados pelos Réus, na qualidade de Sócios da empresa Vista Longa, violam frontalmente a legislação civil que veda o enriquecimento ilícito ou sem causa.

Conforme previsto no artigo 884 do Código Civil, é vedado pela Lei o enriquecimento de um particular sem uma causa jurídica legal que lhe propicie esse acréscimo patrimonial:

*Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.*

*Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido.*

No presente caso, independentemente das provas que serão produzidas quanto à ausência de pagamento pela aquisição originária dos bens pela empresa Vista Longa, verifica-se de plano a total discrepância entre o valor real dos mesmos e o valor documentado das transferências.

Isso se confirma inclusive na posterior transferência dos bens da empresa Vista Longa aos próprios Sócios, na qual se documenta uma operação de venda por valor que não tem qualquer relação com a respectiva quantia que seria obtida numa venda real.



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Afinal, embora avaliado em R\$ 10.624.200,00 (dez milhões seiscentos e vinte quatro mil e duzentos reais) - (Documento), o imóvel localizado em Brotas/SP, com área de 177,07 alqueires, foi vendido há alguns meses atrás, para os próprios Réus, pelo valor irreal de R\$ 2.378.000,00 (dois milhões trezentos e setenta e oito mil reais).

Portanto, sob todos os aspectos, depreende-se a nulidade dos atos praticados (uma vez que simulados), devendo restar íntegra a real e original intenção das partes envolvidas, e, independentemente da razão que deu ensejo à simulação, proteger a situação realmente pactuada, dando a cada qual o que é seu por direito e justiça!

#### IV. DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Diante de todo o exposto, considerando:

- a) A ocorrência da simulação, tanto no Contrato de Venda e Compra dos Bens à empresa Vista Longa, como no Instrumento Particular de Transferência onerosa das Quotas da empresa Vista Longa a Antonio Pires de Almeida e sucessores;
- b) Que o contrato dissimulado (que constituiu a real vontade das partes e é protegido pelo artigo 167 do Código Civil) consistiu na transferência provisória da administração do patrimônio aos Réus, na qualidade de sócios da empresa Vista Longa, com a posterior devolução destes mediante transferência das quotas da empresa Vista Longa a Antonio Pires de Almeida e sucessores;



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Requer:

- I. Seja reconhecida a simulação e conseqüente nulidade das transferências onerosas de quotas e bens, aplicando-se o disposto no artigo 167 do Código Civil, para declarar a existência, a validade e a eficácia do negócio jurídico dissimulado, qual seja, a transferência das quotas da empresa Vista Longa a Antonio Pires de Almeida e demais sucessores, como forma de retorno da titularidade dos bens aos seus legítimos proprietários;
- II. Subsidiariamente, caso não seja possível a manutenção do negócio jurídico dissimulado nos termos acima mencionados, requer, em razão dos demais elementos constantes nos autos, seja julgada procedente a presente para reconhecer a nulidade da venda e compra referenciada nos contratos que transferiram os bens à empresa Vista Longa, e atos subsequentes, com a anulação das respectivas escrituras e registros, e retorno dos bens à titularidade dos seus anteriores proprietários, reestabelecendo-se o status anteriormente existente.
- III. Em qualquer uma das duas hipóteses acima, sejam declaradas nulas as posteriores alienações dos referidos bens pela empresa Vista Longa pelos Réus, inclusive a realizada em favor destes, com a anulação das respectivas escrituras e registros;

Pleiteia a citação dos Réus, por Carta, para os endereços indicados na qualificação, para que, no prazo legal, apresentem sua eventual defesa.



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

Requer a inclusão na lide dos demais sucessores de Antonio Pires de Almeida, indicados no Contrato de Cessão e Transferência de Quotas da Sociedade Empresária Vista Longa Agropecuária e Administração de Bens Ltda., a serem citados por carta nos seguintes endereços:

ILEANA CARVALHO PIRES DE ALMEIDA, brasileira, viúva, empresária, portadora do documento de identidade RG n.º 1.501.191-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 221.347.428-10, residente e domiciliada na Rua Mariano Procópio, n.º 179, Apto. 12, Vila Monumento, São Paulo – SP, CEP 01548.020;

ESPÓLIO DE ANTONIO PIRES DE ALMEIDA, brasileiro, casado, aposentado, portador do documento de identidade RG n.º1.069.692-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 083.994.508-63, representado por ILEANA CARVALHO PIRES DE ALMEIDA, acima qualificada;

ANTONIO PIRES DE ALMEIDA JUNIOR, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador do documento de identidade RG n.º 7.834.109-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 129.582348-94, residente e domiciliado na Rua Iuru, n.º 40, Vila Andrade, São Paulo – SP, CEP 05716-120;

ESPÓLIO DE ANA LUCIA PIRES DE ALMEIDA FELIPELLI, brasileira, casada, empresária, portadora do RG n.º 5.389.519-8 SSP-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 111.338.778-50, representado por ILEANA CARVALHO PIRES DE ALMEIDA, acima qualificada;

MARIA CRISTINA PIRES DE ALMEIDA, brasileira, casada, empresária, portadora do RG n.º 6.172.583-3 SSP-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 073.764.578-44, residente e domiciliada na Rua Mariano Procópio, 179, apto 12, Vila Monumento, São Paulo – SP, CEP 01548.020;



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

PAULO PIRES DE ALMEIDA, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro agrônomo, portador do RG n.º 9.896.900-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 111.338.788-22, residente e domiciliado na Rua Venâncio Borges do Nascimento, n.º 198, Bairro Jardim TV Morena, Campo Grande – MS, CEP 79050-700;

Requer também a inclusão na lide, das empresas abaixo indicadas, anteriores proprietárias dos bens supostamente vendidos para a empresa Vista Longa, uma vez que a sentença a ser proferida eventualmente lhes atingirá:

HARRINGTON DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.442.686/0001-70, com sede em São Paulo – SP, na Rua Libero Badaró, n.º 462, 9º andar, Cj. 94, Centro, CEP 01008-000.

SOLUÇÃO PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.339.210/0002-88, com sede em São Paulo – SP, na Rua São Bento, n.º 365, 9º andar, Cj. 94, Centro, CEP 01011-100.

Requer a condenação dos Réus ao pagamento dos honorários decorrentes da sucumbência e demais custas processuais.

Protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, especialmente por perícias judiciais, inclusive de natureza contábil e avaliação, depoimento pessoal dos Réus, provas testemunhais, documentais e outras que se fizerem necessárias.



Rua Lydia Ferrari Magnoli, nº 108 – 3º Andar – Cj. 301 – Jardim Avelino – 03227-085 – São Paulo – SP – Fone: (11) 2084-9900 – Fax: (11) 2084-9909  
[www.leitemartinho.adv.br](http://www.leitemartinho.adv.br) / e-mail: [leitemartinho@leitemartinho.adv.br](mailto:leitemartinho@leitemartinho.adv.br)

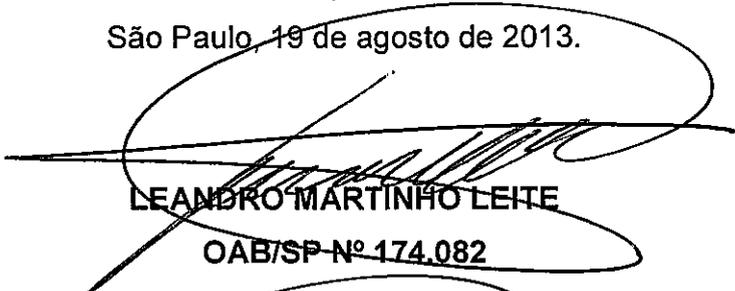
Por fim, requer que todas e quaisquer publicações e/ou intimações relativas ao presente feito sejam efetuadas, EXCLUSIVAMENTE, em nome dos seguintes advogados:

LAURINDO LEITE JÚNIOR	OAB/SP n.º 173.229
LEANDRO MARTINHO LEITE	OAB/SP n.º 174.082

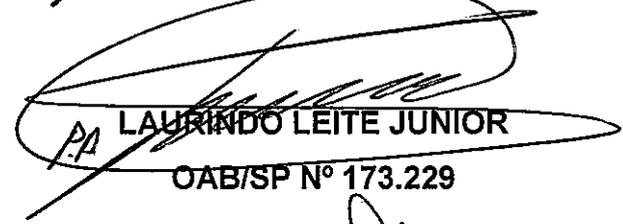
Dá-se à causa o valor de R\$ 42.333.797,10 (quarenta e dois milhões trezentos e trinta e três mil setecentos e noventa e sete reais e dez centavos), correspondentes ao valor do patrimônio discutido nos presentes autos, conforme anexos laudos de avaliação (Documento 27).

Nesses termos, pede deferimento.

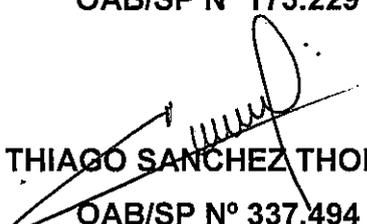
São Paulo, 19 de agosto de 2013.

  
LEANDRO MARTINHO LEITE

OAB/SP Nº 174.082

  
LAURINDO LEITE JUNIOR

OAB/SP Nº 173.229

  
THIAGO SANCHEZ THOMAZ

OAB/SP Nº 337.494