



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280044

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000595-55.2023.8.26.0396, da Comarca de Novo Horizonte, em que é apelante MARCOS RODRIGUES DA CUNHA, são apelados LARISSA LOTTO FORNASARI e FABRICIA AIRES DA SILVA FARACO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 24 de março de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELANTE: MARCOS RODRIGUES DA CUNHA

APELADOS: LARISSA LOTTO FORNASARI E FABRICIA AIRES DA SILVA FARACO

VOTO nº 207.849

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

O autor interpôs apelação contra sentença que julgou extinta a ação anulatória de ato jurídico cumulada com pedido de tutela de urgência, em relação à tabelia, e improcedente no mérito, condenando-o ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na anulação da escritura de revogação do mandato, alegando-se a aplicação do art. 686, parágrafo único, do Código Civil, que torna irrevogável o mandato vinculado aos negócios encetados.

III. Razões de Decidir

3. A escritura de mandato não continha cláusula de irrevogabilidade, não se aplicando o art. 683, do Código Civil.

4. O art. 684, do Código Civil dispõe que a revogação do mandato é válida, mas ineficaz, não sendo condição do negócio jurídico bilateral realizado.

5. A quitação não integra o negócio jurídico de compra e venda, sendo demonstrada por instrumento próprio, conforme art. 320, do Código Civil. O autor não comprovou os pagamentos assumidos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A revogação do mandato é válida, mas ineficaz, não afetando o negócio jurídico bilateral. 2. A quitação deve ser demonstrada por instrumento próprio.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 485, inc. VI; art. 487, inc. I; art. 85, § 11. Código Civil, arts. 683, 684, 686, parágrafo único, 320.

Jurisprudência Citada: Não há jurisprudência citada no conteúdo fornecido.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 309/318) interposto contra a sentença de fls. 301/304, que julgou extinta a ação anulatória de ato jurídico c.c. pedido de tutela de urgência, em relação à Fabrícia Aires da Silva Faraco, nos termos do art. 485, inc.

VI, do Código de Processo Civil e, no mérito, improcedente, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, condenando o autor no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apela o autor insistindo na anulação da escritura de revogação do mandato, ante a aplicação do art. 686, parágrafo único, do Código Civil, que diz ser irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado. Isso porque é incontroverso que o negócio jurídico realizado entre as partes (compra e venda), foi encetado e concluído, com pagamento integral do preço, na vigência da procuração pública que foi concedida pelas vendedoras a seu procurador. Portanto, o negócio foi válido e é necessária a transferência da propriedade para o seu nome. Não se discute a adimplência do negócio, apenas a nulidade da revogação do mandato. Pede provimento.

Recurso preparado (fls. 319/320) e complementado às fls. 351/352.

Contrarrazões às fls. 324/341 e 342/345.

É O RELATÓRIO.

Sem razão o recorrente.

Primeiramente, veja-se que não se trata aqui de incidência do art. 683, do Código Civil, porquanto na escritura em que foi constituído pela recorrida Larissa mandatário nada constou sobre a irrevogabilidade de tal negócio jurídico, daí não ter incidência, na espécie, o art. 683, do Código Civil.

Não bastasse isso, o art. 684, do Código Civil dispõe que: *“Quando a cláusula de irrevogabilidade for condição de um negócio bilateral, ou tiver sido estipulada no exclusivo interesse do mandatário, a revogação do mandato será ineficaz.”*

Ora, sendo esta a regra aduzida pelo apelante, fica muito claro que esta é inservível para a solução da presente causa, porquanto inegável que a quitação, especialmente como tratada a compra e venda entre as partes, seria dada oportunamente, em momento posterior aos pagamentos referidos nas cláusulas 2.1 a 2.4 (fls. 101/105), logo, percebe-se que o mandato e a sua eventual irrevogabilidade não seriam aqui condição do negócio jurídico bilateral realizado, pois o mandatário não assumiu realizar qualquer prestação em favor do recorrente, cabendo exclusivamente a este último cumprir o quanto assumiu realizar nas cláusulas acima mencionadas.

Some-se a isso, ainda, o que aqui é o principal para se destacar, o fato de que, ainda que fosse verdadeira a versão trazida na inicial no que toca ao mandato, na parte

final do art. 684, do Código Civil, está posto que, quando irrevogável o mandato e ocorra tal revogação esta será ineficaz, ou seja, a lei afirma que a revogação é válida, mas não opera efeitos, o que é coisa diversa daquela sustentada na petição inicial e no recurso, aliás, isto o quanto por último se frisou, a presente demanda é inútil, pois na sede adequada poderia simplesmente o apelante defender ter procedido ao cumprimento de suas obrigações contratuais e reclamar, com base nisso, o que a ele fosse de direito cabível.

Estranhamente optou por buscar a anulação de um ato que, pela lei, como visto, é válido e, entretanto, ineficaz, o que já o habilitaria, em tese, a perseguir a obtenção da quitação e da consolidação das consequências daí derivadas, mas não fez, e nessa sede não há como aproveitar-se a sua iniciativa que se mostra descabida.

Não é demais também destacar que a quitação não é ato que integra o negócio jurídico de compra e venda, e quando o preço a ser pago pela adquirente do bem negociado é feito em prestações, com vencimento em datas futuras, considerada a data de realização da compra e venda, é ato que se soma àquele antecedente, tanto que se pode negar a concessão de tal quitação para que haja a prova efetiva do pagamento, sendo ainda certo que, pelo que consta do art. 320, do Código Civil, a quitação se demonstra por instrumento próprio, e não como imaginado pelo recorrente, este o qual, pelo que juntou aos autos, não comprovou, de forma clara, tenha feito os pagamentos por ele assumidos tal como foram contratados, bastando para isso se concluir comparar-se os valores dos depósitos e até mesmo as contas em que estes foram efetuados, não havendo absoluta coincidência com o teor do negócio jurídico de compra e venda.

Sendo assim, era possível a revogação do mandato analisado, sobretudo porquanto no ato da compra e venda realizada entre as partes a mandante compareceu pessoalmente e assinou ela mesma o instrumento (fls. 101/105), que exatamente por isso não faz nenhuma referência a escritura pública de fls. 13/14, a qual, ainda que lavrada no dia anterior à consecução da compra e venda, não foi utilizado nessa última, o que torna a presente demanda, como adrede foi destacado, verdadeira inutilidade, pois negócio jurídico realizado entre a apelada Larissa, seu irmão Antônio e sua mãe Márcia, não tendo qualquer repercussão no negócio celebrado com o recorrente, tanto que, insista-se, sequer mencionado.

Por todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo.

Em virtude do quanto aqui foi decidido, atento aos termos do § 11, do art. 85, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária do patrono dos apelados



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para 12% (doze por cento) do valor da causa.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator