



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000295401**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001159-42.2020.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JOSÉ BARROS FONTES FILHO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MARIO ROBERTO FERNANDES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

**RONNIE HERBERT BARROS SOARES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001159-42.2020.8.26.0007

APELANTE: JOSÉ BARROS FONTES FILHO (JG)

APELADO: MARIO ROBERTO FERNANDES

COMARCA: FORO REGIONAL VII ITAQUERA – 3ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: JULIANA NOBRE CORREIA

Voto nº 12117

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA PARA NULIDADE DO INSTRUMENTO PARTICULAR VENDA E COMPRA C/C COBRANÇA DE VALORES - ALEGAÇÃO DE VÍCIO – ÔNUS DA PROVA DO AUTOR – ART. 373 , I , DO CPC – NÃO COMPROVAÇÃO – SENTENÇA MANTIDA

Vistos.

1. Cuida-se de ação declaratória para nulidade do instrumento particular venda e compra c/c cobrança de valores julgada improcedente às fls. 205/208. Em virtude da sucumbência determinou que a parte autora arque com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa, observada a gratuidade judiciária deferida às fls. 52.

Apela o inconformado, às fls. 211/216. Alega ser pessoa idosa com mais de 80 anos de idade e que era proprietário do imóvel objeto da lide. Afirma que com o término dos autos do inventário, o apelado o induziu a erro, adquirindo o imóvel a preço vil. Pede nulidade, com vistas ao ajuste da transação nos valores de mercado.

Contrarrazões, às fls. 220/223.

É o relatório.

2. A r. sentença deu correta solução à lide.

A controvérsia gira em torno de ação declaratória para nulidade do instrumento particular venda e compra c/c cobrança de valores em que o autor afirma ser proprietário de imóvel localizado na Rua Noêmia Roberto da Silva, nº 135, Cidade Lider, matrícula registrada sob o nº 67.768, perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis. Aduz que referido imóvel foi por ele adquirido na constância do seu casamento, e com o falecimento de sua esposa foi realizada a abertura de processo de inventário (proc. nº 0000516-82.2012.8.26.0007).

Sustenta que, com o término do processo de inventário foi induzido a erro ao declarar que o valor do imóvel correspondia à R\$ 40.892,00, ocasião em que, de forma leviana, os herdeiros apresentaram a proposta de venda de sua meação, cujo pagamento seria à vista. Assim vendeu sua parte por R\$ 20.000,00.

Com o valor em sua conta bancária, tentou comprar outro imóvel, ocasião em que soube que com a quantia seria possível apenas dar entrada de um imóvel de pequeno valor, com dimensões reduzidas e localidade extrema.

Assim, após discorrer acerca de ter o réu nítido propósito de engodo, pede nulidade do instrumento particular de venda e compra do imóvel, para ajustá-lo de acordo com o valor venal de mercado e indenização por danos morais (fls. 01/07).

Incontroverso que o autor quando da venda do imóvel tinha 80 anos de idade (fls. 09); que a parte do imóvel objeto da lide que

cabia ao autor (50%) foi vendido ao réu pelo valor de R\$ 20.000,00 – contrato de venda e compra de meação de imóvel (10/11); e que há um termo de avaliação de imobiliária, que o imóvel, objeto da lide, teria como valor de comercialização R\$ 320.000,00.

Sobreveio a r. sentença que julgou a ação improcedente, porque o autor não se desincumbiu do seu ônus probatório.

Com efeito, tratando da nulidade dos negócios jurídicos, dispõe o art. 166 do C.C.:

**Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:**  
**I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;**  
**II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;**  
**III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;**  
**IV - não revestir a forma prescrita em lei;**  
**V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;**  
**VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;**  
**VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.**

Por outro lado, será anulável o negócio jurídico, além dos casos expressamente declarados na lei, por incapacidade relativa do agente e por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores (art. 171 do C.C.).

Sobre a lesão dispõe o art. 157 do C.C.:

**Art. 157. Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta.**  
**§ 1º Aprecia-se a desproporção das prestações segundo os valores vigentes ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico.**  
**§ 2º Não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito.**

Na espécie foi deferida à parte autora a realização de exame médico como forma de identificação de eventual incapacidade (fls. 127/128).

Contudo, o requerente, ora apelante, não compareceu por duas vezes ao Imesc para a realização da perícia médica (fls. 153, 158 e 182), e, na segunda ausência, sequer trouxe ao juízo qualquer justificativa.

Desse modo, se lhe foi dada oportunidade e o apelante não se desincumbiu, na forma do artigo 373 , I do C.P.C., de comprovar as suas alegações, não há como acolher a tese recursal, razão pela qual, mantém-se a r. sentença pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majoram-se em mais 5% os honorários advocatícios (art. 85, § 11, do C.P.C.)

**RONNIE HERBERT BARROS SOARES**  
**RELATOR**