



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295378

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002391-90.2023.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que é apelante ANA GABRIELA ERJAUTZ BORGES, é apelado EDENILSON PINHEIRO NOGUEIRA.

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 Nº 1002391-90.2023.8.26.0296

APELANTE: ANA GABRIELA ERJAUTZ BORGES

APELADO: EDENILSON PINHEIRO NOGUEIRA

ORIGEM: FORO DE JAGUARIÚNA – 1ª VARA

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: MARCELO FORLI FORTUNA

VOTO Nº 12120

EMENTA:

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO. A ANULAÇÃO OU DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO PRESSUPÕE A DEMONSTRAÇÃO DE ALGUMA DAS CAUSAS DE INVALIDADE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL, NÃO TENDO SIDO DEMONSTRADA NOS AUTOS A OCORRÊNCIA DE QUALQUER DAS HIPÓTESES JUSTIFICADORAS DA INVALIDAÇÃO. NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 150/157, de relatório adotado, julgou improcedente a ação ajuizada por ANA GABRIELA ERJAUTZ BORGES em face de EDENILSON PINHEIRO NOGUEIRA e procedente a reconvenção para condenar a autora, nos seguintes termos: *“No mais, JULGO PROCEDENTE o pedido reconvenicional, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, inciso I, para CONDENAR a reconvinda ao pagamento, em favor do reconvinte, dos alugueres vencidos, bem como dos acessórios, que totalizam o montante de R\$ 3.052,14, acrescidos de correção monetária pela tabela prática do E. TJSP, contados a partir dos respectivos termos finais, e de juros legais (1% ao mês), contados a partir do ajuizamento. Em razão da sucumbência, condeno a reconvinda ao pagamento de custas*

processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10 % sobre o valor atualizado da condenação, observada a gratuidade de Justiça eventualmente concedida.”.

Inconformada, recorre a autora, alegando em sede preliminar, cerceamento de defesa, em razão do indeferimento de prova testemunhal. No mérito, busca a reforma da r. sentença, batendo-se pela procedência da ação tal como os pedidos formulados na inicial.

Contrarrazões às fls. 180/203.

É o relatório.

2 – O alegado cerceamento de defesa não existe.

Ao Juiz cabe analisar quais as atividades probatórias devem ser desenvolvidas no processo coibindo a mera protelação e a intenção de praticar atos inúteis. Tal conduta, inclusive, está em consonância com o princípio da celeridade processual, previsto na Constituição da República.

In casu bem agiu o Douto Juiz sentenciante, isto porque a questão está bem muito clara diante da prova documental produzida nos autos pelos litigantes, a não incidir, *de per si*, causa a anular a sentença proferida. Formado o convencimento do Magistrado pelos elementos já insertos nos autos, deve afastar a necessidade de produção de outras provas a fim de seguir com o processo e prolação de ulterior sentença.

A requerente busca audiência de instrução a fim de confirmar os fatos narrados na inicial.

Como bem pontuado na r. sentença, as provas

documentais juntadas aos autos são suficientes para o julgamento da lide.

A prova oral desejada tal como justificada não teria o condão de enriquecer o conjunto probatório, a salientar que o juiz é o destinatário das provas.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação onde a autora pretende seja anulado negócio jurídico. Afirma ela, em síntese, que celebrou com o réu compromisso de compra e venda de imóvel de forma verbal, para pagamento de forma parcelada. Assevera que o imóvel não estava em condições de ser habitado e, após um período residindo no local, descobriu que o terreno pertencia a genitora do requerido e, que esse, não tinha nenhuma intenção de cumprir com o combinado.

As alegações autorais não restaram comprovadas nos autos, o documento às fls. 50/54 somado aos áudios de “link” às fls. 124/128, demonstram cabalmente que o contrato aqui discutido se tratava de “instrumento particular de locação de imóvel com opção de compra” e não “instrumento de compra e venda” como alega a autora.

Ressalta-se que a autora foi intimada para se manifestar sobre o conteúdo dos áudios, mas se manteve inerte.

Os requisitos de validade do negócio jurídico exigidos nos incisos do artigo 104 do Código Civil¹ se mostraram presentes, revelando a validade da avença praticada.

¹ CC/2002 – “Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.”

As afirmações de contestação, ao seu turno, restaram amplamente comprovadas.

Além disso, como bem exposto em sentença, as benfeitorias narradas na inicial são úteis e necessitavam da autorização do proprietário para seu ressarcimento, o que também não restou comprovado nos autos.

Por fim, os pedidos em reconvenção não foram controvertidos pela apelante, o que torna forçoso reconhecer a legalidade do pleito.

Não há, pois, causa a afirmar a nulidade do negócio jurídico apontado.

A improcedência da ação e procedência da reconvenção é medida de rigor.

A r. sentença deve ser prestigiada nesta esfera recursal.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais em desfavor da autora para 15% do valor atualizado da condenação, suspensa a exigibilidade por ser ela beneficiário da justiça gratuita.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR