



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309908

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003275-86.2024.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante SIRLEY ALVES DIAS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados CARLOS ALVES DIAS e JOSE ROBERTO ALVES DIAS.

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) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49346

APELAÇÃO Nº: 1003275-86.2024.8.26.0037

COMARCA: Araraquara

MM. Juiz de 1º grau: Dr. Humberto Isaias Gonçalves Rios

APTE: Sirley Alves Dias

APDOS: Carlos Alves Dias e outro

SCT

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de anulação de compromisso de venda e compra de imóvel, alegando coação por parte do ex-parceiro e questionando a validade do negócio jurídico.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em verificar a existência de coação ou qualquer outro vício que justifique a anulação do compromisso de venda e compra do imóvel, considerando a presunção de validade dos atos notariais e a ausência de prova concreta de irregularidade.

III. Razões de Decidir

A alegação de coação não se sustenta, pois, a apelante outorgou procuração pública ao apelado após a assinatura do contrato, demonstrando voluntariedade.

A presunção de validade da procuração pública e da escritura pública não foi infirmada por prova idônea, conforme artigos 215 do Código Civil e 405 do CPC.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A anulação de negócio jurídico exige prova robusta de vício, não bastando alegações de coação sem comprovação concreta.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 921/923, que julgou improcedente a ação de proposta por Sirley Alves Dias em face de Carlos Alves Dias e outro.

Apela a autora à f. 926/941 alegando: (i) ter sido coagida pelo ex-parceiro a assinar o compromisso de venda e compra objeto da lide, em que vendia ao apelado o imóvel localizado na Rua Primo Torquato, nº 460 em 25 de maio de 2025; (ii) ser pessoa idosa, e que, durante os anos não requereu a extinção do condomínio dos imóveis que detém em conjunto porque teme às ameaças e comportamentos agressivos do réu; (iii) apesar do imóvel ter sido repassado ao irmão do ex-companheiro, a apelante, pessoa simples, não tinha conhecimento de que não

era mais a proprietária do bem; (iv) o valor venal do imóvel é quase o triplo do pactuado mediante coação; (v) o réu é revel, havendo presunção relativa da veracidade; (vi) pugna pela reversão do julgado.

Recurso respondido (f. 945/956).

É o relatório.

O apelo improcede.

De princípio importante frisar que os negócios jurídicos são, em princípio, válidos e produzem efeitos, somente podendo ser desconstituídos caso demonstrada a existência de nulidade ou motivo que justifique sua anulabilidade. Essas hipóteses, contudo, não se presumem, exigindo prova concreta capaz de infirmar a regularidade do ato, sob pena de se comprometer a segurança jurídica e a estabilidade das relações patrimoniais.

Dito isso, a alegação da apelante de que teria sido coagida a assinar o compromisso de compra e venda não se sustenta. O contexto cronológico dos documentos apresentados demonstra sua inconsistência. O contrato foi firmado em 25 de maio de 2021 (f. 48/49), enquanto a apelante, dias depois, outorgou ao apelado procuração pública com poderes para vender o imóvel (f. 329/330). Se houvesse coação, não haveria justificativa plausível para que, voluntariamente, concedesse ao réu poderes para dispor do mesmo bem que afirma ter sido compelida a vender.

Além disso, a alegação de que não recebeu qualquer valor pela venda também não encontra respaldo. A apelante, a despeito de alegar ser pessoa humilde e simples, é maior e capaz, e deu quitação expressa no próprio instrumento particular assinado, sem qualquer ressalva (f. 48). Inexiste nos autos elemento de prova idôneo que rechace a regularidade da transação ou que demonstre eventual falsidade documental.

A procuração pública outorgada ao apelado, possui presunção de validade, conforme dispõe o artigo 215 do Código Civil.

A escritura pública lavrada por tabelião goza de fé pública e faz prova plena dos fatos ali consignados, inclusive da capacidade civil da outorgante. O artigo 405 do Código de Processo Civil reforça essa presunção, estabelecendo que o documento público prova não apenas sua formação, mas também os fatos que ocorreram perante o tabelião.

Dessa forma, a tentativa de desconstituir a validade do instrumento firmado exige mais do que meras alegações ou prova exclusivamente testemunhal. Seria necessário comprovação mais robusta que pudesse demonstrar eventual irregularidade ou falsidade, o que não se verificou.

Ainda que se questionasse a validade do instrumento particular de f. 48/49, isso não atingiria o negócio posteriormente formalizado na escritura pública de f. 340/345. O ato notarial foi firmado com base em poderes concedidos pela própria apelante, que já havia se desfeito do imóvel, conferindo ao apelado a possibilidade de dar-lhe destino. Portanto, inexistente fundamento para a anulação pretendida, restando prejudicados os demais pedidos formulados na inicial.

Sentença mantida.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso. Majoração da verba honorária a 15% sobre o valor da causa, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC/2015, observada eventual gratuidade de justiça.

JAMES SIANO
Relator