



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308974

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1047606-44.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante FERNANDA GOMES FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARCELO DAMASCENO DE ALMEIDA MONTEIRO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e HENFA CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES ELETRICAS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1047606-44.2023.8.26.0602

Apelante: Fernanda Gomes Ferreira

Apelados: Marcelo Damasceno de Almeida Monteiro e Henfa Construções e Instalações Elétricas Eireli

Interessado: Veritas Entidade de Pesquisa e Educação Ressureição - Vesper

Comarca: Sorocaba

Juiz 1º Grau: Carlos Alberto Maluf

Voto nº 24.909

APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO – Sentença de improcedência – Insurgência da autora – Negócio jurídico celebrado com procuração outorgada pela apelante, com poderes específicos para a venda – Apelante que ainda participou, como intermediária e testemunha, da segunda alienação do imóvel, do primeiro adquirente a terceiro, por permuta – Alegação da apelante quanto à ausência de repasse dos valores corretos pelo seu então marido e condômino, Marcelo, que não provoca invalidade, devendo cobrar dele eventual diferença de valor – Invalidade negocial não constatada – Sentença mantida – **Recurso desprovido.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 312/316, que julgou improcedente a ação anulatória de negócio jurídico. Condenou a autora nas despesas processuais e em honorários sucumbenciais ao patrono da parte contrária, no patamar de 10% do valor da causa, ressalvado, contudo, o disposto no art. 98, §3º, do CPC.

Recorre a autora, às fls. 319/338, alegando que teria sido pago pela casa o valor de R\$ 95 mil ao sr. Marcelo, mais R\$ 65 mil diretamente à Caixa Econômica, para quitação de financiamento imobiliário. Acontece que os R\$ 95 mil que seriam pagos ao sr. Marcelo, segundo o sr. Fábio, correspondiam a uma dívida pretérita entre os dois. Diz que *“a grande jogada foi inventar débitos e dívidas para zerar o valor que o comprador Fábio deveria pagar na casa de Fernanda”*. Também alega que recebeu apenas parte do valor da intermediação devida pelo

sr. Edgar, e que as parcelas vincendas deveriam ser consideradas integrantes do pedido, a teor do art. 323, do CPC. Discorre sobre os tipos de invalidade negocial. Pede a reforma da r. sentença, para que se reconheça a simulação.

Contrarrazões apresentadas às fls. 342/352 e fls. 355/361.

É o relatório.

Observe-se que já concedida a gratuidade, às fls. 36.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de ação anulatória de negócio jurídico c/c pedido de indenização pelos danos materiais e morais.

A autora, ora apelante, alega que era sócia da proprietária tabular, D&D Empreendimentos Imobiliários, e que foi prejudicada pelo outro sócio, seu então marido, que utilizou indevidamente de procuração sua para vender o imóvel objeto da lide.

Tal imóvel localiza-se na av. Cleise Terezinha Rosa Silva, nº 70, Sorocaba-SP.

A procuração de fls. 44 foi concedida com poderes específicos para a comercialização do bem, em 17 de junho de 2021. O imóvel foi alienado, em seguida, ao corréu Fábio Tescaro Araújo, menos de dois meses depois da outorga da procuração, em 08 de agosto de 2021 (fls. 45/48).

Em seguida, em 14 de dezembro de 2021, foi celebrada permuta envolvendo o imóvel alienado ao terceiro Fábio. As partes seriam, de um lado, o terceiro Edgar Mugni Júnior, e, de outro, a apelada Henfa, com anuência e participação da Residencial Fênix, das quais o terceiro adquirente Fábio é sócio.

A permuta envolvia o imóvel objeto da lide, dois imóveis da Residencial Fênix, um terreno de propriedade da outra anuente Maria Isabel, e uma unidade a ser construída em um dos terrenos terreno (fls. 49/58). Ao "imóvel 4", como o bem objeto da lide foi designado no contrato, foi atribuído valor de R\$ 330.000,00. O resultado da permuta seria, além da troca dos imóveis, uma torna a ser concedida pela apelada Henfa ao terceiro Edgar Mugni Júnior de cerca de R\$ 130 mil.

Portanto, vê-se que o imóvel já não é mais sequer da apelada, mas foi permutado com ainda outro terceiro, estranho à lide.

De toda forma, não se vê invalidade no negócio.

Segundo a narrativa da apelante, simplesmente foi ocultado o real valor pago pelo sr. Fábio pelo imóvel, de forma a anular o montante que o sr. Marcelo repassaria à apelante.

Porém, isso não torna o negócio inválido. Simplesmente, a apelante precisa ingressar com demanda indenizatória, ou exigir contas do apelado Marcelo, para que este repasse de forma escoreita a metade do valor recebido em virtude da venda, com fundamento no mandato assinado entre apelante e Marcelo. E, assim, recuperar eventual diferença entre sua parte da venda e o valor que lhe foi efetivamente repassado.

De toda maneira, a venda por R\$ 215 mil não aparenta invalidade. É natural que o imóvel, anos depois, seja anunciado por valor maior, ainda mais considerando que não há mais pendências com condôminos, e que na data da primeira venda o bem ainda não se encontrava com financiamento integralmente quitado.

Aliás, o fato de a apelante ter recebido valor correspondente à "corretagem" (fls. 59 – R\$ 65 mil), paga em razão da permuta, pelo sr. Edgar Mugni Júnior, contraria a sua versão de que não

teria ciência do negócio alvo de anulação.

Também é relevante o fato de, na permuta de imóveis entre Henfa e o sr. Edgar, a apelante ainda tenha assinado como testemunha.

Seja qual for a fonte da (confusamente) alegada simulação, foi provocada, ao menos em parte, pela própria apelante.

Portanto, não se vê a prolatada invalidade negocial.

Nesse sentido, deve-se manter a improcedência da presente demanda.

Apenas como observação final, não cabe alterar, em sede recursal, o pedido para cobrança. Assim, qualquer discussão sobre “parcelas vincendas” deve ser veiculada em demanda própria.

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

Considerando o trabalho adicional realizado em âmbito recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, eleva-se o patamar dos honorários sucumbenciais a 12% do valor da causa, observada a gratuidade processual.

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO

Relator