



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000335534**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003801-20.2023.8.26.0318, da Comarca de Leme, em que são apelantes MANOEL JUNIOR VICTORETTE DO VALE DE ALMEIDA e MARIA CAROLINA MONTANHEIRO DE ALMEIDA VICTORETTE DO VALE, são apelados ANDRÉ LUIZ RAMOS, MARCELO RAMOS e ANA LÚCIA DOS SANTOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

**ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1003801-20.2023.8.26.0318 Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado**

**Relator: Antonio Carlos Santoro Filho**

**Apelantes: Manoel Junior Victorette do Vale de Almeida e outra**

**Apelados: André Luiz Ramos e outros**

**Voto nº 379**

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto contra r. sentença que julgou procedente ação de anulação de negócio jurídico e restituição de valores, anulando o negócio por erro substancial e condenando os requeridos ao pagamento de multa contratual e devolução de bens.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o negócio jurídico deve ser anulado por erro substancial, bem como se viável o pedido subsidiário de anulação parcial.

III. Razões de Decidir

3. A sentença foi fundamentada adequadamente, em conformidade com os artigos 93, IX, da CF e 489 do CPC, enfrentando todos os argumentos relevantes.

4. O imóvel rural, objeto do negócio, já era bem público quando lavrada a escritura pública entre as partes, de modo que impossível a regularização da propriedade. Fato apto a caracterizar erro substancial sobre as circunstâncias e aspectos relevantes do negócio, já que os autores não concordariam em receber tal imóvel como parte do pagamento se conhecessem da sua real condição. Acertada, à vista disso, a anulação do negócio jurídico.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O erro substancial sobre a condição do imóvel (bem público) justifica a anulação do negócio. 2. A sentença foi devidamente fundamentada, não havendo nulidade.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 93, IX; CC, arts. 102, 139, 171, 183, §3º, 191, parágrafo único; CPC, art. 373, II, art. 489, §1º, IV, art. 85, §11.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 0005063-46.2012.8.26.0176, Rel. Cristina Medina Mogioni, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 21.10.2020.

TJSP, Apelação Cível 1003039-91.2019.8.26.0108, Rel. Thiago de Siqueira, 14ª Câmara de Direito Privado, j. 13.01.2023.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 218/225, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação de anulação de negócio jurídico cumulada com pedido de restituição de valores, julgou procedentes os pedidos para: *“i) anular o negócio jurídico feito entre as partes e objeto da escritura de pgs. 172/183 por erro substancial nos termos do artigo 139, inciso I, do Código Civil; ii) condenar solidariamente os réus a pagarem aos autores a multa contratual de R\$ 175.500,00 (cento e setenta e cinco mil e quinhentos reais), quantia esta que deverá ser acrescida de correção monetária pela tabela prática do TJSP e juros de mora nos termos da fundamentação supra, com base nos artigos 405, 406 e 410 do Código Civil; iii) determinar o retorno do complexo empresarial SCUDERIA/EMPORIUM MARANELLO, bem como os imóveis objeto das matrículas nº 34.684, 34.685 e 59.355 do Cartório de Registro de Imóveis de Leme ao patrimônio dos autores.”*

Irresignados, os réus interpuseram o recurso de apelação de fls. 565/581, postulando, em preliminar, o parcelamento do preparo recursal. No mérito sustentam que, embora não quitado o preço em espécie aos autores, foi realizado o pagamento de dívidas no total de R\$ 1.352.094,79 (um milhão, trezentos e cinquenta e dois mil, noventa e quatro reais e setenta e nove centavos), consoante termos do negócio firmado pelas partes. Argumentam que desconheciam pertencer o imóvel ao Incra, tanto que deflagraram ação de usucapião. Ademais, os apelados sabiam que o imóvel não possuía documentação de domínio, sendo transmitida tão-só a posse. Defendem, na esteira, que o mais justo e correto seria condenar os apelantes ao pagamento do valor do imóvel rural transacionado, ao invés de anular todo o negócio jurídico celebrado, inclusive à luz do princípio da segurança jurídica. Sustentam, ainda, falta de fundamentação da sentença, em violação ao art. 489, §1º, do CPC.. Discorrem que estabelecida cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade na escritura pública, livremente pactuada. Aduzem ausente qualquer conduta dolosa ou omissa pelos apelantes. Destacam que a transação não se limitou à negociação de um único imóvel rural, mas compreendeu a transferência de uma sociedade empresarial, diversos imóveis urbanos e a assunção de dívidas pelos apelantes, o que reforça a necessidade de preservação do negócio jurídico. Pleiteiam a reversão do julgamento, com a improcedência da demanda, ou, subsidiariamente, o reconhecimento da

nulidade apenas parcial do negócio, condenando os apelantes ao pagamento do valor correspondente ao imóvel rural em discussão, ao lado da compensação dos valores quitados pelos requeridos referentes aos débitos assumidos.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 582/583, 596/597, 605/606 e 612/614), anotado o indeferimento do pedido de parcelamento do preparo.

Contrarrazões a fls. 587/594.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

**VOTO.**

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, não prospera a agitada nulidade do r. pronunciamento monocrático. Os fundamentos do *decisum* recorrido guardaram harmonia com as diretrizes informadas pelos artigos 93, inciso IX, da Constituição Federal, bem como 489 do Código de Processo Civil.

Gize-se que o d. Magistrado *a quo* indicou de modo satisfatório as razões pelas quais chancelou a procedência da pretensão, relevando observar enfrentados “*todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador*” (art. 489, parágrafo 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil).

Oportuno agregar, a propósito, que não se acha o Magistrado obrigado a esgotar a matéria, discorrendo sobre todas as teses jurídicas apresentadas pelas partes; basta ofereça as razões, ainda que sucintas, de sua convicção. Neste sentido:

"Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: É cediço que o juiz não fica obrigado a manifestar-se sobre todas as alegações das partes. nem a ater-se aos fundamentos indicados por elas, ou a responder, um a um. a todos os seus argumentos quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar a decisão, o que de fato ocorreu. Embargos de declaração rejeitados (STJ - EDcl nos EDcl no AgRg no REsp 1053095/SP, Rel. Ministro HUMBERTO

MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 25/10/2012)".

Cuida-se de ação anulatória de negócio jurídico celebrado em 10/01/2020. Afirmam os autores que transferiram sociedade empresarial e vários imóveis mediante dação em pagamento de dois imóveis rurais localizados no Estado de Minas Gerais e assunção de dívidas pelos requeridos. O valor total do negócio foi de R\$ 1.755.000,00. Aduzem que o imóvel rural maior já havia sido objeto de desapropriação pelo Incra desde 2001, tornando-se bem público, de modo que foram enganados pelos requeridos, incorrendo em erro substancial no negócio. Afirmam, de outro lado, que os requeridos quitaram dívidas que assumiram, razão pela qual pleiteiam a declaração de anulação/rescisão do negócio, com devolução da sociedade empresarial e três imóveis pelos requeridos – matrícula nºs. 59.355, 34.684 e 34.685 – compensando-se, assim, o débito quitado pelos requeridos.

Incontroverso, isso pontilhado, o negócio jurídico celebrado pelas partes, via escritura pública de “compromisso de compra e venda de imóvel”; nela, os autores se comprometeram a alienar (i) a sociedade empresária Emporium Maranello Eireli pelo valor de R\$100.000,00 e estoque pelo valor de R\$20.000,00; (ii) imóvel de matrícula nº 50.459 pelo valor de R\$335.000,00; (iii) imóvel de matrícula nº 34.684 pelo valor de R\$200.000,00; (iv) imóvel de matrícula nº 34.685 pelo valor de R\$200.000,00; (v) imóvel de matrícula nº 58.975 pelo valor de R\$180.000,00; (vi) imóvel de matrícula nº 58.967 pelo valor de R\$180.000,00; (vii) imóvel de matrícula nº 58.963 pelo valor de R\$180.000,00; (viii) imóvel de matrícula nº 58.039 pelo valor de R\$180.000,00; (ix) imóvel de matrícula nº 59.074 pelo valor de R\$180.000,00; (x) assunção de dívidas.

Os requeridos-compradores se comprometeram, por sua vez, a efetuar o pagamento via assunção das dívidas, por R\$1.352.094,79, e transferência da posse, adquirida via instrumento público de compromisso de compra e venda, de dois imóveis “Fazenda Varginha”, de 434,8245 (ha), pelo valor de R\$320.000,00, e 113,5041 (ha), por R\$82.905,21.

Inconteste, ainda, que o imóvel rural chamado "Fazenda Varginha" já

havia sido desapropriado em favor do Incra desde 2001 (fls. 22/43), ou seja, *se tratava de bem público*. Logo, evidente que a regularização do domínio, ao azo do negócio firmado pelas partes, era impossível, mesmo via usucapião (fls. 95), consoante art. 102, do CC.<sup>1</sup>, arts. 183, §3º, 191, parágrafo único, da CF.<sup>2</sup> e Súmula n. 340, STF<sup>3</sup>.

Neste quadro, indubitável que o imóvel não poderia ter sido objeto de celebração de negócio jurídico pelas partes, ainda que apenas alienada a posse “pendente de regularização”, repisa-se, *impossível*.

Inegável, demais, que o imóvel se achava ocupado por posseiros e invasores, o que inclusive ensejou o ajuizamento de ação de reintegração de posse pelo Incra, no ano de 2019, com obtenção de sentença favorável (fls. 13/21).

Ora, os fatos narrados, por si sós, são suficientes à caracterização do erro substancial sobre as circunstâncias e aspectos relevantes – e preponderantes - do negócio, já que os autores, à toda evidência, não concordariam em receber tal imóvel como pagamento se conhecessem da sua real condição.

Ademais, instadas as partes a dizer no interesse na produção de provas, e os requeridos/apelantes postularam o julgamento antecipado do feito (fls. 447), não se desincumbindo, na esteira, do ônus que lhes cumpria de demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores (art. 373, II, CPC.), tal como de que teriam informado os autores, ao azo do negócio, sobre a real condição do imóvel.

Ao reverso, nada constou na escritura pública a respeito de se tratar de bem desapropriado pelo Incra. Ademais, como bem observou o i. Magistrado *a quo*, “*Os réus tanto estavam de má fé que menos de um mês antes de ser lavrada a*

---

<sup>1</sup> CC, Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

<sup>2</sup> CF, Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Regulamento\)](#) [...] § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

<sup>3</sup> STF, Súmula 340: “DESDE A VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL, OS BENS DOMINICAIS, COMO OS DEMAIS BENS PÚBLICOS, NÃO PODEM SER ADQUIRIDOS POR USUCAPIÃO.”

*escritura objeto desta demanda, eles haviam comprado a fazenda de Rogério Benedito de Melo por um milhão de reais (pgs. 122/124). Na escritura, o imóvel apareceu com valor bem inferior, menos da metade disso (pg. 180). Isso mostra que os réus sabiam que tal bem jamais poderia ser transferido a quem quer que seja, muito menos com ganho patrimonial. Assim, irrelevante que o valor que consta da escritura seja menor.” (fl. 534)*

A situação verificada, pois, encontra subsunção ao disposto nos artigos 139 e 171, ambos do Código Civil:

Art. 139. O erro é substancial quando:

**I - interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, ou a alguma das qualidades a ele essenciais;**

II - concerne à identidade ou à qualidade essencial da pessoa a quem se refira a declaração de vontade, desde que tenha influído nesta de modo relevante;

III - sendo de direito e não implicando recusa à aplicação da lei, for o motivo único ou principal do negócio jurídico.

Art. 171. Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico:

I - por incapacidade relativa do agente;

**II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.**

Como sustenta Caio Mário da Silva Pereira, ocorre erro substancial “quando o agente, por desconhecimento ou falso conhecimento das circunstâncias, age de modo que não seria a sua vontade, se conhecesse a verdadeira situação” (*Instituições de Direito Civil*, vol. I, p. 517).

Neste contexto, nos termos das supracitadas normas e doutrina, o negócio jurídico firmado entre as partes é anulável, ante à caracterização de *erro substancial*, como declarado na origem, razão pela qual irrelevante, ainda, a existência de cláusula de irrevogabilidade – uma vez que não se trata de *revogação*,

mas de *anulação*.

Confiram-se, *mutatis mutandis*, precedentes deste e. Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS. REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E PEDIDO DE RESCISÃO. Oposição intentada pela alegada proprietária do imóvel (artigo 56 do CPC/73). Julgamento em conjunto. Sentença de procedência da Oposição e de parcial procedência da ação principal. RECURSO DOS RÉUS da ação principal, também opostos. Preliminares de cerceamento de defesa e inépcia afastadas. Julgamento extra petita não caracterizado. Opoente que refuta a transferência do imóvel. Prova colhida que confere natureza de locação ou comodato ao contrato realizado entre a opoente e os opostos e réus na ação principal. Opostos e réus na ação principal que não são titulares da posse do imóvel que permutaram. Oposição procedente. Insurgência em face da procedência parcial da ação principal que não se sustenta. Existência de erro substancial que macula o negócio. Manutenção da sentença. Majoração de honorários incabível. Sentença proferida ao tempo do CPC anterior. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 0005063-46.2012.8.26.0176; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Embu das Artes - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 21/10/2020; Data de Registro: 21/10/2020).

Ação de rescisão contratual, cumulada com indenização por danos materiais – Compromisso de compra e venda de bem imóvel – Procedência da ação e improcedência da reconvenção – Desistência do negócio jurídico pelos compradores – Erro substancial evidenciado, posto que não tinham conhecimento dos riscos envolvendo a aquisição de 50% do terreno que dependia de futuro desmembramento junto à Prefeitura e de quitação dos outros 50% por parte do terceiro adquirente – Motivos suficientes para ensejar a

rescisão contratual – Sentença mantida e ratificada nos termos do artigo 252 do Regimento Interno desta Egrégia Corte de Justiça – Recurso do réu improvido. (TJSP; Apelação Cível 1003039-91.2019.8.26.0108; Relator (a): Thiago de Siqueira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cajamar - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 13/01/2023; Data de Registro: 13/01/2023).

Não há de se falar, outrossim,, em convalidação do negócio com a mera condenação dos requeridos ao pagamento do preço da fazenda.

Com efeito, trata-se de negócio complexo, sendo que o preço da fazenda indicado na escritura certamente não correspondia à real intenção das partes e justa expectativa dos autores, os quais acreditavam na possibilidade de regularização da propriedade e, provavelmente, lucrar com o seu real valor de mercado (acaso regularizada).

Tem-se, enfim, que andou bem o d. Magistrado *a quo* ao reconhecer o vício de consentimento, com anulação do negócio jurídico, condenação da parte requerida ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 3 e retorno de parte dos bens imóveis aos autores – sociedade empresária e imóveis objeto das matrículas nºs. 34.684, 34.685 e 59.355 –, já descontados os valores que foram quitados pelos requeridos relativos à assunção de dívidas, posto que permanecem com os requeridos/apelantes, para tal fim, parte dos imóveis alienados pelos compradores/autores.

Acresça-se, no alusivo, que os apelantes sequer impugnaram especificamente e/ou comprovaram todos os valores das dívidas quitadas e os de mercado dos imóveis envolvendo o negócio jurídico, de modo que acertado, igualmente, o acolhimento do pedido dos autores quanto ao retorno dos imóveis indicados na exordial e permanência dos demais com os requeridos em razão da assunção e quitação de dívidas, não restando, destarte, demonstrada, com tal solução – visando o retorno das partes aos estado anterior -, a caracterização de enriquecimento ilícito dos autores.

Ainda que assim não fosse, a hipótese ensejaria, de toda sorte, a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

resolução do contrato por inadimplemento pelos requeridos, o que não alteraria a solução emprestada na origem.

Portanto, a r. sentença guerreada merece ser mantida na íntegra.

Ausente, contudo, hipótese a ensejar a aplicação das penas por litigância de má-fé postulada em contrarrazões, eis que interposto o recurso no âmbito do exercício do contraditório e ampla defesa.

Por fim, impõe-se a majoração da verba honorária sucumbencial, devida solidariamente pelos apelantes, para 12% do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC..

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

**ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica