



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000344298

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001974-08.2017.8.26.0116, da Comarca de Campos do Jordão, em que são apelantes ADRIANA RODRIGUES DE SÁ (JUSTIÇA GRATUITA) e GENI MARIA MATTA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MANOEL RIBEIRO DE CARVALHO (ESPÓLIO).

ACORDAM, em 25ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001974-08.2017.8.26.0116

Apelantes: ADRIANA RODRIGUES DE SÁ e GENI MARIA MATTA

Apelado: Manoel Ribeiro de Carvalho

Comarca: Campos do Jordão

Voto nº 09294

APELAÇÕES. Ação anulatória de acordo judicial. Improcedência. Inconformismo das autoras. Acidente de trânsito envolvendo as partes. Celebração de acordo em audiência, por meio do qual o requerido se comprometeu a dar em pagamento 80% de um de seus apartamentos às autoras. Hipótese em que constou no termo de audiência que a avaliação do imóvel era de, no mínimo, R\$ 3.500.000,00. Autoras que verificaram, após a homologação do acordo, que o imóvel valia cerca de R\$ 2.370.000,00 e, diante disso, pretendem anular o acordo. Descabimento. Acordo celebrado por partes maiores e capazes, acompanhadas de seus respectivos patronos e na presença de um juiz. Não previsão de qualquer consequência na hipótese de o valor da venda ser inferior ao valor mencionado no acordo. Alegada má-fé do requerido não comprovada. Réu que demonstrou que outros imóveis com as mesmas características do descrito nos autos eram anunciados por valores muito semelhantes. Sentença mantida. **Recurso não provido.**

Vistos.

Trata-se de apelações interpostas contra a r. sentença proferida às fls. 1.256/1.266, que julgou improcedente a ação anulatória de sentença homologatória de acordo judicial ajuizada por **ADRIANA RODRIGUES DE SÁ e GENI MARIA MATTA**, em face de **MANOEL RIBEIRO DE CARVALHO (espólio)**, condenando as autoras ao pagamento de custas, despesas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade concedida.

Recorre a coautora Adriana sustentando, em síntese, que em 21/07/2001, foi vítima de um acidente de trânsito causado pelo requerido, falecido no curso da presente demanda; que ajuizou ação em face dele, a qual se prolongou por muitos anos; que em 22/05/2017, celebraram acordo em audiência, por meio do qual um dos imóveis do réu, avaliado em R\$ 3.500.000,00, foi dado em pagamento; que foi enganada pelo falecido e pelo advogado dele; que estes apresentaram três avaliações falsas ideologicamente do apartamento, nas quais constaram valores acima do valor real de mercado; que foi induzida a erro; que nove dias após a audiência de conciliação, se dirigiu ao imóvel, a fim de colocá-lo a venda, quando recebeu a informação das imobiliárias no sentido de que o valor do imóvel não chegaria nem mesmo a R\$ 2.370.000,00; que o perito constatou que o imóvel vale R\$ 2.730.000,00, também bastante abaixo do mínimo acordado; que o falecido agiu de má-fé, devendo ser condenado ao pagamento de multa; e que a ação deve ser julgada procedente, anulando-se o acordo homologado, com a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais (fls. 1.269/1.283).

Recorre, também, a coautora Geni Maria sustentando, em síntese, que a dívida do sr. Manoel atingia a importância de R\$ 3.480.575,00; que aceitou a proposta de acordo por ele apresentada, por considerar que o bem dado em pagamento possuía valor de mercado de R\$ 3.500.000,00; que as avaliações do imóvel apresentadas pelo devedor eram ideologicamente falsas; que poucos dias após o acordo, descobriu que o imóvel valia apenas R\$ 2.370.000,00; que a má-fé do requerido foi comprovada; que houve vício de consentimento capaz de ensejar a nulidade do acordo; que mesmo diante da apresentação do laudo pericial demonstrando a grande diferença entre as avaliações, o juízo de primeiro grau julgou a ação improcedente; que caso tivesse noção do real valor do apartamento,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não teria aceitado o acordo; que diante da longa duração do processo e pelo desgaste emocional sofrido, as apelantes confiaram na palavra do requerido e aceitaram o acordo; e que a sentença que homologou o acordo deve ser desconstituída, com a consequente retomada da execução (fls. 1.287/1.296).

Em juízo de admissibilidade verifica-se que os recursos são tempestivos, isentos de preparo, em razão da gratuidade concedida, e foram respondidos (fls. 1.300/1.309), devendo ser processados.

Com oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

Preliminarmente, não há que se falar em ausência de dialeticidade recursal, posto que a parte apelante ataca todos os fundamentos da sentença recorrida.

Dispõe o artigo 1.010 e seus incisos do Código de Processo Civil:

“Art. 1010. A apelação, interposta por petição dirigida ao juízo de primeiro grau, conterá:

I - os nomes e a qualificação das partes;

II - a exposição do fato e do direito;

III - as razões do pedido de reforma ou de decretação de nulidade;

IV - o pedido de nova decisão”.

Na lição de NELSON NERY JUNIOR, “o recurso deverá ser dialético, isto é, discursivo. O recorrente deverá declinar o porquê do pedido de reexame da decisão. Só assim a parte contrária poderá contrarrazoá-la, formando-se o imprescindível



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contraditório em sede recursal. (...) A inexistência de razões ou de pedido de nova decisão realmente não se configura como causa de nulidade do processo, mas acarreta a sanção de proferir-se juízo de admissibilidade negativo, não se o conhecendo” (Princípios fundamentais - Teoria geral dos recursos, Revista dos Tribunais, 4ª edição, página 146).

Desse modo, presente a devolutividade, os recursos comportam conhecimento.

No mérito, contudo, razão não assiste às apelantes.

Em 2002, as apelantes ajuizaram ação indenizatória em face do apelado (nº 0004870-66.2002.8.26.0116), pleiteando a condenação deste ao pagamento de indenização em razão do acidente de trânsito por ele causado. O processo se prolongou por muitos anos, sendo certo que em 22/05/2017, as partes celebraram acordo em audiência, homologado pelo juízo de primeiro grau nos seguintes termos:

“1-) Para quitação integral das obrigações, inclusive acessórias, constantes dos autos, inclusive verba honorária de ambas as partes, mediante dação em pagamento pelo requerido, como de fato faz, de 80% do imóvel de fls. 2.333/2.334 (termo de penhora) sob o nº de matrícula 89.198, fls. 2.177/2.178, cuja avaliação é de no mínimo R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

2-) O requerido continuará habitando o imóvel até sua venda, sem qualquer indenização com encargo do pagamento da contribuição condominial, imposto e demais despesas incidentes de consumo.

3-) As partes consignam a venda imediata do referido imóvel, autorizando o requerido as visitas dos interessados mediante aviso prévio de 48 horas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

4-) *Após a efetivação da alienação o requerido deverá desocupar o imóvel no prazo de até 90 dias, deixando o imóvel livre de pessoas e coisas.*

5-) *O presente acordo serve como documento translativo da propriedade do percentual acima referido, expedindo o necessário ou a critério das autoras o registro poderá ser feito em nome do adquirente, comprometendo-se o requerido, por si e por sua esposa a assinar o necessário para formalização da alienação do bem.*

6-) *O presente ajuste deverá ser observado pelos herdeiros das partes.*

7-) *O valor percebido tem natureza indenizatória.*

8-) *As partes requerem o levantamento das penhoras de todos os imóveis nestes autos.” (fls. 159/160).*

Ocorre que, o fato de ter constado no acordo que a avaliação do imóvel dado em pagamento era de no mínimo R\$ 3.500.000,00 não enseja o reconhecimento de que o apartamento teria de ser vendido, necessariamente, por esse montante.

Ora, as autoras não lograram comprovar que as avaliações apresentadas pelo requerido quando da audiência de conciliação eram “falsas ideologicamente”, como alegam.

O apartamento dado em pagamento localiza-se no município de Santo André, na Rua João Fernandes, 145, 10º andar, e possui área privativa de 454,0200 m².

Ao se manifestar acerca do pedido de nulidade do acordo formulado pelas autoras nos autos da ação indenizatória, um mês após a homologação da avença, o requerido apresentou alguns anúncios de imóveis com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

áreas semelhantes ao apartamento objeto do acordo, no mesmo bairro (um deles na mesma rua), com valores que variavam entre R\$ 3.500.000,00 e R\$ 3.800.000,00 (fls. 590/594), documentos estes que não foram impugnados pelas apelantes, e que comprovam que o valor de venda de imóveis com as mesmas características era aquele apresentado em audiência.

Outrossim, em agosto de 2018, nos presentes autos, o apelado apresentou alguns anúncios demonstrando, mais uma vez, que imóveis semelhantes ao apartamento dado em pagamento tinham valores muito próximos a ele (fls. 693/700), acrescentando que *“não se pode confundir avaliação efetiva do bem com o seu atual valor de mercado, posto que este sofre os reflexos da recessão econômica do país e da consequente retração do mercado imobiliário”* (fls. 681).

Segundo o laudo pericial produzido na presente demanda, o valor do imóvel em questão, em junho de 2021, era de R\$ 2.730.000,00 (fls. 1.141). De fato, tal montante é inferior ao valor que constou no acordo, o que, no entanto, não o invalida.

Com efeito, em momento algum constou no acordo qualquer consequência para a hipótese de o apartamento não ser vendido pelo preço da avaliação, como, por exemplo, o pagamento de eventual diferença pelo requerido. Vale ressaltar que, caso o imóvel viesse a ser alienado por valor bem superior ao da avaliação, o apelado também não poderia se insurgir, ainda que viesse a ter prejuízo.

Não se vislumbra, na hipótese, a alegada má-fé do requerido. As autoras não precisavam ter concordado de imediato com a proposta apresentada pelo réu em audiência, e poderiam ter solicitado uma avaliação por pessoa de sua confiança antes de celebrar o acordo. Contudo, não o fizeram e, ao mesmo tempo, não lograram comprovar que os anúncios apresentados pelo apelado não eram verdadeiros.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Não é demais lembrar que ambas as partes são capazes e estavam acompanhadas de seus respectivos advogados no momento da homologação do acordo. Além disso, não há sequer indícios de má-fé por parte do réu. A conversa mantida entre o falecido e o marido da autora Adriana, transcrita às fls. 178/181, não comprova a alegada má-fé do apelado, ainda que ele tenha, inicialmente, demonstrado que não pretendia apresentar os laudos de avaliação.

Conforme bem observado pelo juízo de primeiro grau, *“convém notar que nos autos principais houve juntada de ofertas de imóveis similares em que os preços não discrepavam significativamente do valor estimado no termo de audiências (fls. 3310/3314). Sabe-se que preços finais e de oferta de um bem imóvel são influenciados por uma série de fatores, incluindo premência para a venda e ciclos econômicos vigentes. Tais documentos nem sequer foram circunstanciadamente impugnados pelas ora autoras, o que traz inverossimilhança à tese de que o falecido executado tenha atuado com dolus malus.”* (fls. 1.265/1.266).

Portanto, não há que se falar em anulação do acordo, que deve ser reputado válido por todos os motivos acima expostos. Nesse contexto, a improcedência da ação era medida de rigor.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, e, com fulcro no art. 85, § 11 do CPC, majoro os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida às apelantes.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator