



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362191

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000643-22.2020.8.26.0104, da Comarca de Cafelândia, em que é apelante SUELI BERGAMINI HERRERA DE ANDRADE (INVENTARIANTE), são apelados ELAINE ALCANTARA MORTARI, ANTONIO MORTARI, MARIA APARECIDA FONTES MORTARI e LUIZ CARLOS MORTARI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000643-22.2020.8.26.0104

APELANTE: SUELI BERGAMINI HERRERA DE ANDRADE

APELADOS: ELAINE ALCANTARA MORTARI, ANTONIO MORTARI, MARIA APARECIDA FONTES MORTARI E LUIZ CARLOS MORTARI

INTERESSADO: LUIZ HERRERA

COMARCA: CAFELÂNDIA

VOTO Nº 32635

Ação declaratória de nulidade de atos jurídicos, cumulada com perdas e danos e reintegração na posse - Reconvenção objetivando a restituição de chaves e indenização - Decisão de improcedência de ambas - Inexistência de prova (oral, documental e pericial) cabal sobre as supostas ilicitudes, vícios e/ou defeitos tanto de vontade, como de consentimento - Agentes capazes e peritos no desempenho das artes do ofício - Validade e eficácia das vendas e compras e/ou permutas dos imóveis [matrículas 891, 1377 e 2079 do CRI de Cafelândia/SP e 2681 do 5º CRI de Aracajú/SE], formalizadas por instrumentos públicos lavrados em notas de tabelião - Subsistência da presunção de veracidade do conteúdo e legalidade do teor das escrituras - Riscos inerentes às atividades mercantis especulativas do mercado imobiliário - Nítido viés de arrependimento posterior manifestado pelo alienante/sucessores à base de desproporção dos preços, exceção inoponível aos adquirentes e terceiros de boa-fé - Operações translatícias concluídas, perfeitas, consumadas e irrevogáveis - Irreversibilidade em homenagem à supremacia da segurança das convenções privadas, envolvendo direitos patrimoniais e disponíveis - Questões preliminares prejudicadas em atenção à primazia da resolução/pacificação definitiva do mérito - Sentença mantida - Recurso não provido.

Apelação tirada contra sentença que julgou improcedente pedido de invalidade das escrituras e registros das compras e vendas dos imóveis alvo das matrículas 891, 1377 e 2079 do CRI de Cafelândia/SP, cumulada com perdas e danos, revogando a liminar de bloqueio, e a reconvenção pleiteando indenização por prejuízos morais e patrimoniais mais a restituição de chaves de prédio, impondo ao vencido o reembolso das custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa objetivando, em resumo, o reexame e a modificação do julgado com fundamento, em síntese, no cerceamento de defesa, na injustiça e inexata valoração das provas produzidas, a diferença substancial do preço dos imóveis permutados e na persistência dos elementos dolo, coação, estado de perigo, lesão enorme, erro, fraude e demais ilicitudes verificadas durante a fase de formação dos contratos.

Tempestiva, preparo integralizado e respondida.

Nem sequer se cogitou da nulidade por cerceamento de defesa, por ausência de prejuízo, na medida em que as avaliações de págs. 857 e 870/880, realizadas pelo serventuário da justiça na carta precatória expedida à Comarca de

Aracajú/SE, retirada e cumprida pela parte interessada, págs. 811/833/838, não sofreram impugnação específica e tempestiva fundada em elementos técnicos precisos, págs. 889/890, mediante apresentação de parecer de assistente, de tal arte os exames/vistorias atingiram a sua finalidade essencial de apuração do valor estimado dos bens, operando-se a preclusão da faculdade, fator impeditivo da nova deliberação a respeito e/ou a elaboração de outro laudo, agora por engenheiro, incidindo na espécie as regras dos arts. 188, 223, 276 a 278 e 870 do Código de Processo Civil.

Doutra parte, não ficaram demonstrados perante a prova oral, documental e pericial, de forma cabal, os vícios de consentimento, defeitos de vontade ou ilicitudes durante a formação e a conclusão dos negócios de venda e compra/permuta, págs. 51/53 e 388/401, não saindo as imputações unilaterais do terreno do subjetivismo em desserviço da convicção afirmativa, donde a subsistência da presunção da veracidade do conteúdo, a fé pública e a legitimidade plena do teor das escrituras de transmissão lavradas em notas de tabelião por força do art. 215 do Código Civil.

Mormente sendo os contratos polarizados por agentes capazes, dotados de vasta experiência no desempenho da arte do ofício, sem embargo de que os riscos da operação mercantil foram inerentes às atividades especulativas do mercado imobiliário, conforme a lógica ordinária das coisas, neutralizando a tese articulada com base em nítido viés de arrependimento posterior manifestado pelo alienante/sucessores à base da desproporção/desigualdade de preços das unidades transacionadas (matrícula 2681 do 5º CRI de Aracajú/SE), exceção inoponível aos adquirentes e terceiros de boa-fé, daí a irreversibilidade dos atos jurídicos perfeitos e consumados em homenagem à segurança das convenções privadas envolvendo direitos patrimoniais e disponíveis, de tal arte impedindo a desconstituição dos títulos e dos registros, a inversão da posse e o ressarcimento suplementar por perdas e danos, com a liberação dos depósitos incidentais.

Por conseguinte, a confirmação do julgado, elevada a verba honorária na etapa recursal em mais 1% da base de cálculo adotada na origem em face da simplicidade da causa que tomou volume desproporcional (1620 páginas!), prejudicada a preliminar de ilegitimidade pelo encerramento do espólio suscitada nas contrarrazões em atenção à teoria da primazia da efetiva resolução/pacificação definitiva do mérito, arts. 4º e 488 do Código de Processo Civil, providenciando o juízo singular a apuração da ligeira diferença do preparo para fins de integralização em 15 (quinze) dias e, decorridos, com a inclusão na dívida ativa estadual, afastada a alegação deserção.

Do exposto, pelo meu voto, nego provimento.

CÉSAR PEIXOTO
Relator