



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417776

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001023-25.2023.8.26.0691, da Comarca de Buri, em que é apelante VANDERLEIA FERREIRA MARTINS, é apelado MARCO ANTONIO DE CAMARGO.

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 sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001023-25.2023.8.26.0691

Apelante: Vanderleia Ferreira Martins

Apelado: Marco Antonio de Camargo

Comarca: Buri

V. 15306

APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE IMÓVEIS. DOLO E ERRO NÃO CARACTERIZADOS. TRANSAÇÃO COM TERMOS CLAROS. OCORRÊNCIA DE FATOS QUE EVIDENCIAM A CIÊNCIA DO FINANCIAMENTO POR PARTE DA AUTORA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Não havendo prova de fato que indique omissão dolosa por parte do permutante, o negócio jurídico bilateral permanece hígido. Inteligência do artigo 147 do Código Civil.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 87/92), cujo relatório adoto, por meio da qual o MM. Juiz da Vara Única da Comarca de Buri, em ação em que se visa declaração de anulação de negócio jurídico e restituição de valores, julgou improcedente o pedido inicial, condenando os autores a pagar custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Segundo a autora, ora apelante, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque *“foi levada a celebrar um contrato de permuta em razão da crença de que o imóvel recebido estava livre de ônus. A omissão do apelado sobre a existência de um financiamento pendente junto à CDHU é um fato essencial que deveria ter sido comunicado à apelante, para que esta pudesse tomar uma decisão informada. A falta dessa informação caracteriza o erro substancial, pois altera a natureza do objeto da permuta e as condições do negócio, impactando diretamente na utilidade econômica do contrato para a apelante. Além disso, a omissão do apelado configura dolo omissivo, conforme disposto no artigo 145 do Código Civil, que define o dolo como a prática de atos destinados a induzir ou manter em erro o*

outro contratante.”. Aduz que “a omissão de informações essenciais, como a existência de um financiamento sobre o imóvel permutado, configura dolo omissivo e justifica a anulação do contrato, uma vez que vicia o consentimento da parte prejudicada. A apelante, ao desconhecer esse ônus, foi levada a celebrar um contrato que, em condições de plena informação, não teria aceitado”; “desta forma, a apelante faz jus à anulação do contrato, com a restituição das partes ao estado anterior e a devida reparação pelos danos materiais causados”; “a inversão do ônus da prova, prevista no artigo 373, II, do CPC, deve ser corretamente aplicada para garantir que a parte que agiu de boa-fé não seja prejudicada pela omissão de informações essenciais por parte do apelado”.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da Justiça Gratuita (p. 18).

As contrarrazões não foram apresentadas (p.108).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A sentença judicial está suficientemente motivada e deve ser mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite este Tribunal (artigo 252 do RITJSP) e o Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp 662.272/RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha).

De fato. Não há prova convincente de nenhum vício que autorize a anulação do "contrato de compromisso de permuta de bens imóveis".

Nos termos da legislação vigente, o dolo¹ que ocasiona o defeito do negócio jurídico é aquele em que uma pessoa silencia intencionalmente a respeito de fato ou qualidade que a outra parte tenha ignorado, provando-se que sem a omissão dolosa o negócio não seria realizado, o que não se verifica nestes autos

No caso em análise, as partes firmaram entre si contrato de permuta de imóveis no valor de R\$ 130.000,00, sem qualquer previsão de pagamento em dinheiro (p. 12/14), com informação de que ambos os contratantes são "legítimos possuidores" (cláusulas primeira e segunda – p. 12/13), o que demonstra que a apelante tinha conhecimento de que o apelado não era o proprietário do imóvel.

Outrossim, pela leitura da cláusula quarta, evidencia-se que não era ignorado pela apelante a existência de ônus sobre o imóvel, uma vez que constou que eles "*se comprometem a entregar os imóveis livres e desembaraçados de todos os débitos de impostos e taxas até esta data, junto a qualquer instituição fiscal e financeira*" (p. 13 – g.n.).

Da mesma forma, não se sustenta o argumento de que foi induzida a erro pelo apelado. Os termos da transação de permuta de imóveis são claros e precisos, podendo ser entendidos por qualquer pessoa minimamente alfabetizada.

A corroborar a tese do apelado, de que a autora não desconhecia o financiamento perante a CDHU no momento da celebração da permuta, "*verifica-se que as partes celebraram contrato de permuta no dia 18/11/2021 (fls. 12/14). Por sua vez, o débito apontado pela autora é posterior à celebração do contrato, com*

¹ Art. 147. Nos negócios jurídicos bilaterais, o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela o negócio não se teria celebrado.

vencimento da primeira parcela para o dia 30/09/2023, com referência a parcelas vencidas e não pagas a partir de maio de 2022 (fls. 15/17). O decurso de cerca de seis meses entre a data da permuta e o início do inadimplemento infirma a alegação da autora de que não tinha ciência do financiamento pendente, porquanto houve quitação de prestações posteriores à permuta, não sendo crível supor que o requerido efetuar os pagamentos das prestações por tanto tempo após a conclusão do negócio tão somente para ludibriar a autora”, conforme bem pontuou a Magistrada de origem (p. 90).

Não se ignora as alegações da autora. Elas, entretanto, são incapazes de desconstituir a permuta firmada com o réu.

A propósito: “*APELAÇÃO CÍVEL ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS Alegação de dolo e erro, eis que os cessionários desconheciam as dívidas do financiamento que pesavam sobre o bem Improcedência Inconformismo Não acolhimento – Autores tinham condições de conhecer as condições do imóvel, financiado pela CDHU Partes que decidiram firmar contrato de gaveta, deixando de contar com a anuência da CDHU e com a regularização do negócio Erro inescusável Sentença mantida Negado provimento ao recurso*”.(v. 11945). (TJSP; Apelação Cível 0019922-42.2008.8.26.0068; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2013)

Enfim, diante do negócio jurídico firmado entre as partes e da falta de provas de vícios que o macule, a r. sentença judicial não merece qualquer reparo e deve ser mantida.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em observância ao artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal exercido pelo advogado da parte vencedora, majoro os honorários advocatícios para 12% do valor atualizado da causa.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora