



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431781

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004676-39.2022.8.26.0022, da Comarca de Amparo, em que é apelante VALÉRIA APARECIDA CABRAL PAULINO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada TAMARA GODOY SANCHES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELANTE: VALÉRIA APARECIDA CABRAL PAULINO
APELADO: TAMARA GODOY SANCHES

VOTO nº 208.158

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que declarou a nulidade do negócio jurídico de compra e venda, condenou a ré à restituição de valores e ao pagamento de indenização por danos materiais. A requerida busca reforma da decisão, alegando erro na celebração do contrato e questionando valores de indenização.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve erro na celebração do negócio jurídico que justifique sua nulidade, e se os valores de indenização por danos materiais foram adequadamente fixados.

III. Razões de Decidir

3. O contrato de compra e venda foi celebrado com omissões que induziram a autora em erro, comprometendo a regularização do imóvel e justificando a nulidade do negócio jurídico.

4. A indenização por danos materiais foi fixada com base em documentação apresentada pela autora, sem demonstração de abuso ou erro nos valores estipulados pela ré.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido. Mantida a nulidade do negócio jurídico e a condenação à restituição de valores e indenização por danos materiais.

Tese de julgamento: 1. A nulidade do negócio jurídico é justificada por erro induzido pela omissão de informações essenciais. 2. A indenização por danos materiais deve ser baseada em documentação comprovada, sem redução por alegações genéricas.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, inc. I.

Trata-se de apelação (fls. 182/187) interposta contra a sentença de fls. 174/177 que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na presente ação, com

extinção do feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, para declarar a nulidade do negócio jurídico celebrado entre as partes; condenar a ré a restituir à autora a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser monetariamente corrigida pela Tabela Prática do E. TJSP e acrescida de juros de mora de 1% a.m., ambos desde a data do desembolso; para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais no importe de R\$ 16.075,57 (dezesesseis mil, setenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos), corrigida monetariamente pela Tabela Prática do E. TJSP, desde o desembolso, acrescida de juros de mora de 1% a.m. a contar da citação.

Insurge-se a requerida, pugnando pela reforma da decisão atacada. Em suas razões recursais, argumenta, especialmente, que a autora tinha pleno conhecimento das condições do imóvel, inclusive suas irregularidades, no momento da celebração do contrato, o que afasta o interesse de agir e mitiga a sua responsabilidade. Sustenta que agiu com boa-fé e que o contrato envolvia a venda legítima de direitos possessórios, não havendo alegação de propriedade formal. Aponta que a decisão que declarou a nulidade do negócio jurídico com base no art. 1.245, do Código Civil ignorou que o negócio tratava de posse, não de transferência de propriedade. Defende que não houve dolo, tampouco motivo jurídico para anulação, e que requerente assumiu os riscos ao prosseguir com as obras, sendo indevida a condenação à restituição integral dos valores pagos, especialmente sem prova clara dos danos materiais alegados. Ademais, ressalta omissão na sentença quanto ao veículo subtraído, que compôs parte do pagamento, o que deveria ter sido analisado judicialmente. Por fim, requer o provimento do recurso para reconhecer a validade do negócio, afastar a nulidade e julgar totalmente improcedente a demanda.

Recurso isento de preparo por ser a ré beneficiária da gratuidade de justiça.

Contrarrazões a fls. 191/196.

É O RELATÓRIO.

Sem razão a apelante.

O negócio realizado entre as partes é denominado de compra e venda, e a circunstância de mencionar-se a legitimidade da posse mantida sob o imóvel negociado, evidentemente, não é suficiente para acreditar-se que aludido negócio, diferentemente do que está no instrumento de fls. 15/16 enunciado seria uma cessão de posse que é coisa mesmo diversa, mas não foi demonstrada.

Posto isto, o imóvel foi vendido pelo montante total de R\$ 49.000,00, e

desse preço a recorrida pagou R\$ 30.000,00, assumindo parcelas das quais não quitou nenhuma.

Os promitentes vendedores assumiram a obrigação de regularização do imóvel, chegando mesmo a consignarem na cláusula quarta da compra e venda, que assim que fossem notificados apresentariam todos os documentos necessários para a transferência do bem à promitente compradora.

Aliás, estranhamente, no contrato em questão é mencionado que a venda se dava com a garantia de que os promitentes vendedores entregariam o imóvel alienado com todos os débitos quitados junto “...ao Agente Financeiro...” (cláusula terceira), havendo uma segunda referência a tal (agente financeiro) na cláusula oitava, o que ocorre no texto sob análise de modo absolutamente desnecessário gerando confusão e dúvida sobre o que teria mesmo ocorrido na celebração de tal avença, mas deixa claro que sempre foi dada à apelada a ideia de que comprava o imóvel e que o mesmo poderia ter a sua situação regularizada.

Então resta evidente que a questão relativa à divisão do imóvel, se poderia vir a ser consubstanciado em lote de 250 m², não foi tratada entre os promitentes vendedores e compradora, não sendo a esta certamente dito que estar adquirir célula componente de área maior e rural, não teria condições de obter uma matrícula do bem que adquiriria dadas as posturas municipais a serem respeitadas na hipótese, e que foram mencionadas na vestibular (Lei Municipal nº 3.701, de 25/09/2012).

Essa omissão comprometeu completamente o negócio jurídico, induzindo as circunstâncias em erro a apelada, a qual, soubesse da verdadeira situação existente poderia uma vez esclarecida disso não ter celebrado o negócio jurídico em questão, oportunidade que não teve dado o comportamento de má-fé dos promitentes vendedores.

Então a solução dada na sentença no sentido rescindir-se o contrato de fls. 15/16 é o adequado para o caso.

Visto que a rescisão ocorrida tem base nas restrições pertinentes ao imóvel e que inviabilizam a sua regularização, ao contrário do aduzido nas razões recursais está evidente que não há como proceder-se à regularização do imóvel como adquirido que corresponde a pequena fração de área muito maior e rural, e isso pois de estrita observância a Lei Municipal nº 3.071/2012, e isto já é o suficiente para afastar o que sustentou a apelante.

Igualmente não há como abater do valor a ser devolvido a importância

equivalente ao veículo palio que foi entregue para a recorrente como parte do pagamento da quantia de R\$ 30.000,00 constante da cláusula segunda do contrato, e isto pelo fato de que o pagamento ocorreu na data da celebração do contrato havido entre as partes, e a circunstância de ter esse veículo sido furtado da apelante é ocorrência que não interfere em nada no pagamento pretérito acontecido, e não pode assim influenciar na redução do que deve ser devolvido à apelada.

A recorrente se mostra ainda irresignada no quanto diz respeito ao valor da indenização por danos materiais a ela imposta, particularmente o valor de R\$ 16.075,57 que foi gasto pela recorrida para construir na área por ela ocupada, construção que está documentada na forma das imagens de fls. 25/29 e do recibo de pagamento de fls. 46, e nada trouxe a apelante de substancial para que se pudesse compreender que houve abuso na estipulação dos valores gastos em tal construção, ou mesmo que estes não tivessem acontecido, tudo o que foi por ela argumentado sendo genérico, para colocar dúvidas sobre aquilo que foi demonstrado documentalmente sem se valer a recorrente de algo concretamente efetivo para aceitação das suas colocações.

Então, por falta de adequada especificação do que estaria mesmo excluído do valor da indenização por danos materiais, não há como atender-se o reclamo da apelante.

Por fim, surge pedido formulado pela recorrente segundo o qual deseja receber compensação econômica pelo tempo de ocupação que manteve a apelada posse sobre o imóvel adquirido, porém, tal pretensão é inovadora dentro do processo, não houve qualquer menção a isto na contestação, e justamente por ser assim sobre tal questão não manifestou-se a recorrida e não se pronunciou ao sentença, o que deixa claro que nessa parte o recurso sequer pode ser reconhecido.

Nesses termos, **CONHEÇO DE PARTE** do apelo, e na parte conhecida ao mesmo **NEGO PROVIMENTO**.

Tendo em conta o resultado do presente recurso, aplicável na hipótese o disposto no §11, do art. 85, do Código de Processo Civil, razão pela qual ficam majorados para 12% do valor da condenação, os honorários fixados anteriormente na sentença.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator