

## APELAÇÃO CÍVEL Nº 0071671.79.2015.8.09.0051

COMARCA GOIÂNIA  
APELANTE CONSPRADO EMPREENDIMENTO LTDA  
APELADO NOIANA DA PAIXÃO PEREIRA DE SOUZA  
RELATOR Desembargador **NORIVAL SANTOMÉ**

### VOTO

Conforme relatado, trata-se de Apelação Cível interposta por **CONSPRADO EMPREENDIMENTO LTDA** em ataque à sentença proferida pelo Juiz de Direito da 14ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia, Dr. Carlos Magno Rocha da Silva, nos autos da *Ação Anulatória de Ato Jurídico c/c Indenização* interposta em seu desfavor por **NOIANA DA PAIXÃO PEREIRA DE SOUZA**.

A sentença recorrida julgou procedente o pleito inicial, nos seguintes termos:

*“(...) Ante o todo acima exposto, **JULGO PROCEDENTE**, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, o pedido alternativo da autora, porque a promessa cuidava de venda de imóvel de 396,59 metros quadrados, fls. 17 e 22, pelo preço de R\$ 65.250,00 (sessenta e cinco mil, duzentos e cinquenta reais), fl. 22, e, inexistindo no imóvel 100,00 metros quadrados, deverá a requerida, promover o abatimento no preço de R\$ 65.250,00 (sessenta e cinco mil, duzentos e cinquenta reais), do valor que equivaler à área de 100,00 metros quadrados.*

*(...) Desde já estatuo que o valor do metro quadrado equivale a R\$ 164,52 (cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), sendo que 100,00 metros quadrados equivalem ao valor de R\$ 16.452,00 (dezesesseis mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e noventa centavos), que deverá ser atualizado nos mesmos índices estabelecidos no contrato - correção monetária pelo IGP-M e juros de 0,5% ao mês, Cláusula 2.1, fl. 22, nos moldes das Cláusulas 2.2, 2.4 e 2.5, verso da fl. 23 - para fins de amortização.*

*Condeno a parte requerida ao pagamento das custas processuais e honorários, este arbitrado em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação [sobre o valor equivalente aos 100,00 metros quadrados - R\$ 16.452,00 (dezesesseis mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e noventa centavos)], nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de*

Processo Civil." (evento nº 17)

Pois bem.

O caso em análise se trata de ação anulatória de negócio jurídico, em razão de suposta coação na assinatura do contrato, que constou uma metragem menor do lote do que a efetivamente comprada pela autora.

Sobre os vícios do negócio jurídico, o Código Civil brasileiro os divide em *vícios de consentimento*, dos quais são espécies o erro, o dolo, a coação, o estado de perigo e a lesão, e *vícios sociais*, como a simulação e a fraude contra credores.

Oportuno trazer a baila o conceito do vício alegado pela autora/apelada, que supostamente maculou o contrato de promessa de compra e venda firmado com o requerido/apelante.

De acordo com o professo Flávio Tartuce, coação é a pressão física ou moral exercida sobre o negociante, obrigando-a a assumir obrigação que não lhe interessa. Deve ser relevante, baseada e fundada em temor de dano iminente e considerável à pessoa envolvida, à sua família ou bens.

Nota-se que tal vício demanda análise do elemento subjetivo, pois deve-se perquirir qual era a vontade interna em contrapartida da manifestada.

Pelo que consta do processo, não se pode afirmar conclusivamente a ocorrência de coação, vez que a autora assinou livremente o contrato (onde atesta a metragem correta do terreno – 296,59 metros quadrados) e efetuou o pagamento das prestações normalmente, não comprovando os fatos alegados e constitutivos de seu direito, conforme prescreve o art. 373, inciso I, do CPC.

Ademais, vê-se que todos os documentos oficiais sobre o terreno adquirido pela autora constam expressamente que o lote possui 296,59 metros quadrados, ao passo que somente a proposta de compra de loteamento e o instrumento particular de intermediação imobiliária, diga-se de passagem, assinados pelo corretor Danilo Alves, constam a metragem a maior (396,59 m<sup>2</sup>).

Diante disso, verifica-se que houve um erro material do intermediador da venda, trocando o número 2 pelo 3, levando à falsa impressão de que a autora adquiriria um terreno maior.

Ocorre que, no momento em que a requerente se dispôs a assinar o contrato com a empresa apelante, ela aceitou os termos ali fixados, dentre eles a metragem real do lote, não havendo se falar em coação, especialmente porque não há comprovação nos autos.

Importante registrar que foi oportunizada à parte autora a possibilidade de instrução probatória na origem, com o oferecimento do rol de testemunhas ou outras provas que entender necessárias (evento nº 06), contudo, a autora dispensou e concordou com o julgamento do processo no estado em que encontrava, conforme consta no termo de audiência de evento nº 12.

Dessa forma, cabendo à autora comprovar os fatos alegados e constitutivos de seu direito, conforme prescreve o art. 373, inciso I, do CPC, a improcedência do pedido é medida que se impõe.

Sobre o tema, eis o entendimento jurisprudencial:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E CANCELAMENTO DE REGISTRO C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. (...) 2. A nulidade do negócio jurídico só poderia ser declarada se plenamente demonstrada a existência de vício de consentimento das partes, ou seja, erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão, ou fraude contra credores, conforme estabelece o artigo 171, inciso II, do Código Civil, o que não restou demonstrado pela apelante. (...) APELO PARCIALMENTE CONHECIDO. NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO. (TJGO, APELACAO 0404414-24.2013.8.09.0024, Rel. FÁBIO CRISTÓVÃO DE CAMPOS FARIA, 3ª Câmara Cível, julgado em 13/04/2020, DJe de 13/04/2020) (grifei)*

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. ERRO. COAÇÃO. SIMULAÇÃO. DOAÇÃO. ALEGAÇÕES NÃO COMPROVADAS. ÔNUS DA PROVA. (...) 1. A anulação de ato jurídico é medida excepcional, autorizada somente quando for inequivocadamente comprovada a existência de vício de consentimento ou mesmo a ausência de seus requisitos essenciais de validade. 2. Para que um negócio jurídico seja anulado, deverá a parte autora comprovar a simulação, já que a escritura pública de compra e venda impugnada tem fé pública. 3. Não tendo os autores se desincumbido do ônus de comprovar*

**os fatos constitutivos do seu direito, como determina o art. 373, inciso I, do CPC, a improcedência do pleito inaugural é medida que se impõe. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E IMPROVIDA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.** (TJGO, Apelação (CPC) 0386810-94.2013.8.09.0074, Rel. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 14/06/2019, DJe de 14/06/2019) (grifei)

**“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROCURAÇÃO POR INSTRUMENTO PÚBLICO. (...) INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. (...) 2. Inexiste dolo ou coação capazes de gerar a anulação do negócio jurídico firmado se não resta comprovada ocorrência de induzimento ou de grave ameaça para a assinatura da escritura pública de confissão de dívida. (...) APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.** (TJGO, Apelação (CPC) 0115322-16.2015.8.09.0067, Rel. NORIVAL SANTOMÉ, 6ª Câmara Cível, julgado em 30/04/2019, DJe de 30/04/2019)

Quanto à força vinculante da oferta, prevista no art. 30 do Código de Defesa do Consumidor, o entendimento jurisprudencial é no sentido de que a interpretação deve ser conjunta com outros princípios contratuais, a saber, lealdade, boa-fé objetiva, transparência e enriquecimento sem causa.

No caso em comento, entendo que o erro na oferta, por sinal grosseiro (troca de números), foi reconhecido de pronto pela autora quando da assinatura do contrato e da efetivação da compra e venda do terreno, não podendo vincular à oferta, sob pena de causar enriquecimento indevido ao consumidor.

Tão logo verificado o equívoco, a empresa requerida, ora apelante, se prontificou a resolver o problema, dando alternativas à autora (devolução integral da quantia paga ou a troca por lote maior, com o complemento do valor), mas não logrou êxito, visto que a autora se recusou a solucionar o problema.

Portanto, preenchidos os requisitos de validade do negócio jurídico, na forma determinada pelo artigo 104 do Código Civil, quais sejam, agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei, não se podendo olvidar, como anotado em linhas volvidas, a nulidade do negócio firmado entre as partes.

Apenas a título informativo e para evitar possível alegação de omissão, a empresa apelante, em memoriais encaminhados por e-mail a essa relatoria, defende a existência de decadência do direito da autora.

Ocorre que a tese jurídica não foi submetida ao contraditório e à ampla defesa, sequer foi sustentada na peça de defesa (doc. 16, evento nº 03) apresentada pela requerida/apelante, não sendo, ainda, objeto de análise pela sentença combatida.

A propósito, o julgado deste Tribunal, *verbis*:

*“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. (...) INOVAÇÃO RECURSAL. (...) 2. Quanto ao pedido de decadência, é defeso o exame de tese jurídica não debatida no juízo de origem, por constituir clara inovação recursal. (...) EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E DESPROVIDOS. ACÓRDÃO CONFIRMADO. (TJGO, APELACAO 0288026-22.2014.8.09.0115, Rel. FÁBIO CRISTÓVÃO DE CAMPOS FARIA, 3ª Câmara Cível, julgado em 28/04/2020, DJe de 28/04/2020) (grifei)*

*“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. OMISSÃO. AUSÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. Deve ser mantido o decisum que não conheceu os embargos de declaração, pois verificada inovação recursal, uma vez que a decadência não foi alegada por ocasião da oposição dos embargos de declaração. (...) AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5425947-16.2019.8.09.0000, Rel. MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 27/04/2020, DJe de 27/04/2020) (grifei)*

Por todo o exposto, conheço do recurso e **DOU-LHE PROVIMENTO** a fim de reformar a sentença singela e **julgar improcedente o pleito exordial.**

De consequência, inverteo os ônus sucumbenciais para condenar a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

É o voto.

Goiânia, 16 de julho de 2020.



Desembargador **NORIVAL SANTOMÉ**

Relator

06

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0071671.79.2015.8.09.0051**

COMARCA	GOIÂNIA
APELANTE	CONSPRADO EMPREENDIMENTO LTDA
APELADO	NOIANA DA PAIXÃO PEREIRA DE SOUZA
RELATOR	Desembargador <b>NORIVAL SANTOMÉ</b>

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO E INDENIZAÇÃO. INTERMEDIÇÃO POR CORRETOR DE IMÓVEIS. ERRO MATERIAL NA PROPOSTA. METRAGEM EQUIVOCADA. CONTRATO FIRMADO POSTERIORMENTE COM A METRAGEM CORRETA EXPRESSAMENTE PREVISTA. ALEGAÇÃO DE COAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. 1. A anulação de negócio jurídico é medida excepcional, autorizada somente quando for inequivocadamente comprovada a existência de vício de consentimento ou mesmo a ausência de seus requisitos essenciais de validade. 2. Não tendo a autora se desincumbido do ônus de comprovar os fatos constitutivos do seu direito, como determina o art. 373, inciso I, do CPC, a improcedência do pleito inaugural é medida que se impõe. **RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível nº **0071671.79**, acordam os integrantes da 3ª Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível, a unanimidade, em **CONHECER E PROVER** o recurso, nos termos do voto do Relator. **Fez sustentação oral o Dr. Arthur Edmundo de Souza Rios Junior.**

**Presidiu a sessão o Desembargador Jeová Sardinha de Moraes.**

**Votaram com o relator o Desembargador Jairo Ferreira Júnior e a**

**Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.**

Participou da sessão a ilustre Procuradora de Justiça **Dra. Ana Maria Rodrigues da Cunha.**

Goiânia, 16 de julho de 2020.

Desembargador **NORIVAL SANTOMÉ**

**Relator**

Valor: R\$ 65.250,00 | Classificador: DJE - 20/07/2020  
Processamento Comum  
6ª CÂMARA CÍVEL  
Usuário: Arthur Edmundo de Souza Rios Junior - Data: 22/07/2020 17:52:51