



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

108

## ACÓRDÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA  
REGISTRADO(A) SOB Nº  
\*03151277\*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação n° 990.10.279964-6, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante JTD CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA sendo apelado FABIO LINO SOARES.

ACORDAM, em 35ª 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 ARTUR MARQUES (Presidente), JOSÉ MALERBI E MENDES GOMES.

São Paulo, 23 de agosto de 2010.

ARTUR MARQUES  
PRESIDENTE E RELATOR



# PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Apelação Cível nº 990.10.279964-6

Apelante: JTD CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Apelado: FABIO LINO SOARES

Comarca: INDAIATUBA – 1ª VARA JUDICIAL

## VOTO Nº 19422

### EMENTA:

**CONTRATO - DEFEITO DO NEGÓCIO JURÍDICO – ART. 157 DO CC – LESÃO - MANIFESTA DESPROPORÇÃO ENTRE AS PRESTAÇÕES – NÃO COMPROVAÇÃO – INEXPERIÊNCIA - SOCIEDADE QUE CELEBRA NEGÓCIO RELACIONADO À SUA ATIVIDADE – NÃO OCORRÊNCIA – RECURSO IMPROVIDO.**

*“Para a configuração da lesão, o art. 175, caput, do Código Civil requer que a desproporção entre as prestações seja manifesta. Quanto ao requisito subjetivo da inexperiência, deve-se exigir rigor em sua demonstração, principalmente quando se trata de empresa que celebra negócio jurídico relacionado à sua atividade”.*

1. Trata-se de ação de revisão contratual, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 343/349, que **JTD CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** promove em face de **FÁBIO LINO SOARES**. Em sua decisão, entendeu a MM.<sup>a</sup> Juíza pela não configuração dos requisitos da lesão, nos termos do artigo 156, *caput*, do Código Civil.

Inconformada, a demandante interpôs recurso de apelação às fls. 351/362. Em apertada síntese, alega que houve cerceamento de seu direito de defesa, já que a MM.<sup>a</sup> Juíza não lhe teria conferido oportunidade para demonstrar as falhas e irregularidades no laudo do perito judicial, e que foram demonstrados nos autos os requisitos previstos no artigo 157 do Código Civil.



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Processado o recurso com preparo (fls. 363/364), foi recebido (fls. 365), com contra-razões (fls. 367/370).

### É o relatório.

2. Alega a demandante que celebrou com o demandado contrato de construção civil, material de mão de obra. O valor do serviço foi estipulado em R\$ 198.000,00, sendo que o demandado deu em pagamento um imóvel no valor de R\$ 130.000,00, além de R\$ 68.000,00 em dinheiro. Sustenta, porém, que, em razão de sua inexperiência no mercado imobiliário, veio posteriormente a constatar que o valor de mercado do imóvel recebido era muito inferior àquele estipulado. Aduz, portanto, a configuração de lesão nos termos do artigo 157 do Código Civil e pleiteia a manutenção da avença, nos termos do parágrafo segundo do citado dispositivo.

Em sentença de fls. 343/349, a MM.<sup>a</sup> Juíza, Dra. Patrícia Bueno Scivittaro, afirma que não há como se admitir a condição de inexperiência da autora em relação ao objeto do contrato e que a perícia judicial demonstrou não ter havido prestação manifestamente desproporcional ao tempo em que foi celebrado o negócio jurídico.

Silvio de Salvo Venosa<sup>1</sup> discorre que **"o instituto da lesão justifica-se como forma de proteção ao contratante que se encontra em estado de inferioridade. No contrato, mesmo naqueles paritários, ou seja, naqueles em que as partes discutem livremente suas cláusulas, em determinadas situações, um dos contratantes, por premências várias, é colocado em situação de inferioridade. Esse agente perde a noção do justo**

<sup>1</sup>- *O Instituto da lesão nos Contratos*. Texto extraído da página [http:// www.societario.com. br/dcmarest/svlesao.html](http://www.societario.com.br/dcmarest/svlesao.html), acessada em 20.06.2007.

Assinatura manuscrita em tinta preta, localizada no canto inferior direito da página.



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

***e do real, e sua vontade é conduzida a praticar atos que constituem verdadeiros disparates do ponto de vista econômico. É evidente que sua vontade está viciada, contaminada por pressões de natureza variada. Embora esse instituto estivesse ausente no Código Civil de 1916, fora já descrito no Código de Defesa do Consumidor e mais anteriormente, nas Leis dos Crimes contra a Economia Popular”.***

O ilustre civilista esclarece que, historicamente, a *laesio enormis* teria surgido em Roma, por ocasião da promulgação, por Diocleciano, da *lex secunda*, no ano de 285 da nossa era, a fim de anular as alienações realizadas por preço inferior à metade de seu justo preço. Posteriormente, o Código de Napoleão passou a prever anulação dos negócios sempre que o prejuízo fosse igual ou superior a (7/12) sete doze avos do valor da coisa. Vê-se, pois, que o instituto continha elemento eminentemente objetivo, ou seja, o valor desproporcional da obrigação, sem se ater a qualquer defeito de ordem psicológica. Clóvis Beviláqua não se referiu à lesão no Projeto do Código Civil de 1916, justificando sua ausência com o argumento de que a parte iludida no contrato teria outros meios para resguardar seu direito, valendo-se dos princípios do erro, do dolo, da fraude, da simulação ou da coação.

A lesão civil prevê, como dito, dois elementos, um objetivo (desproporção) e outro subjetivo (estado de necessidade, inexperiência). Com efeito reza o artigo 157, caput, do Código Civil que ***“ocorre lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta”***. Para o deslinde do caso em análise é necessário, portanto, verificar a ocorrência em concreto de alguma das circunstâncias mencionadas no dispositivo e a desproporcionalidade manifesta entre as prestações.



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Quanto ao segundo requisito, consta da petição inicial que a empresa demandante teria aceitado imóvel de propriedade do acionado em parte de pagamento de contrato de empreitada cujo objeto era a execução de projeto de construção civil. Saliencia que o valor estimado pelos contratante (R\$ 130.000,00) mostrou-se muito acima daquele praticado no mercado imobiliário (R\$ 50.000,00), motivo pelo qual pretende rever o contrato com base no artigo 157 do Código Civil, a fim de que receba a diferença a que reputa fazer jus.

Às fls. 61 o acionado comprovou que no início de 2004 adquiriu o imóvel pela quantia de R\$125.000,00. Além disso, juntou documento em que uma corretora que comprova a avaliação do imóvel em 22 de maio de 2004 em R\$ 150.000,00. Esses elementos consistem em indício de que não houve desproporções nas prestações referentes ao contrato celebrado entre a requerente e o requerido. Com efeito, no contrato de fls. 19/21, celebrado entre os litigantes em 19 de julho de 2004, menciona-se que o valor do imóvel era de R\$ 130.000,00.

Além disso, às fls. 249/318 concluiu o perito judicial que o valor do imóvel era de R\$ 110.000,00 em junho de 2009. Às fls. 334/335, esclarece que o preço de imóveis semelhantes ao analisado variaram entre R\$ 75.000,00 e R\$ 140.000,00 em 2002. Desses dados, infere o perito que os valores indicados pela demandante, ou seja, R\$ 38.000,00 e R\$ 50.000,00, para a época da celebração do negócio, ou seja, julho de 2004, mostram-se aquém da realidade do mercado imobiliário da época.

Não obstante o artigo 157, *caput*, do Código Civil exija que a desproporção refira-se ao momento da declaração, não se pode aceitar o argumento da apelante no sentido de que houve falha nos critérios adotados no laudo pericial. Com efeito, seria impossível uma avaliação precisa do valor do imóvel em junho de 2004, restando como única alternativa seu cálculo estimativo



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

a partir de danos atuais. Observe-se, ademais, que o perito tomou o cuidado de fazer uma análise da evolução do valor dos imóveis em 2002. O resultado de sua pesquisa indica ser muito provável inexistir discrepância entre o valor entre o valor indicado no contrato e o de mercado em junho de 2004. Por essa razão e considerando que a apelante não indicou assistente técnico, não há como se reconhecer cerceamento de seu direito de defesa.

Ressalte-se, ademais, que, ainda que o valor do imóvel indicado no contrato não correspondesse àquele de mercado, o Código Civil exige que a desproporção entre as prestações seja manifesta. Os documentos juntados pelo apelado e o laudo do perito afastam, todavia, a configuração deste requisito. Por esse motivo, não se pode reconhecer a ocorrência de lesão no caso em testilha.

Quanto ao requisito subjetivo, não ficou demonstrada a condição de inexperiência da apelante em relação ao objeto do contrato. Com bem destacado pela MM.<sup>a</sup> Juíza na decisão recorrida, a apelante exerce atividade empresarial no ramo de construção e conservação de obras de diversas naturezas. Em princípio, isso afasta a possibilidade de alegação de inexperiência.

Em contrapartida, a apelante aduz que a sociedade é de pequeno porte e constitui-se de pessoas simples. O argumento deve ser legado em consideração. No entanto, deve-se exigir rigor na demonstração do requisito subjetivo da inexperiência, principalmente quando se trata de empresa que celebra negócio jurídico relacionado à sua atividade. Na verificação da ocorrência da hipótese descrita no artigo 157, *caput*, do Código Civil, não se pode deixar de lado a proteção à segurança do comércio jurídico, ainda mais quando se trata de contratante que celebra negócio no âmbito de sua esfera de atuação profissional.

Assinatura manuscrita em tinta preta, localizada no canto inferior direito da página.



## PODER JUDICIÁRIO

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

Desse modo, não restaram comprovados os requisitos para a configuração do instituto da lesão, nos termos do artigo 157, *caput*, do Código Civil.

**3. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.**

  
**ARTUR MARQUES**  
Relator