



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0013253-55.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Elizeu Henrique de Souza**  
 Requerido: **Imobiliária Alcobaça Sc Ltda**

**ELIZEU HENRIQUE DE SOUZA** ajuizou ação contra **IMOBILIÁRIA ALCOBAÇA LTDA.** alegando em suma, que comprou um imóvel no valor de R\$ 35.000,00 sob a supervisão e mediação da requerida, após a concretização do contrato de compra e venda o autor locou o imóvel recebendo mensalmente R\$250,00. Entretanto, descobriu-se que o referido bem era objeto de discussão judicial e não poderia em hipótese alguma ser vendido, acarretando no cancelamento do contrato e consequente desocupação do imóvel. Ao verificar o caso, o requerente soube que imobiliária tinha conhecimento deste impedimento e calou-se ao ver o curso negocial. Assim, requer a condenação da empresa-ré ao pagamento de danos morais.

Infrutífera a proposta conciliatória a ré apresentou contestação alegando em síntese, que o autor foi negligente em não diligenciar junto à Justiça Federal e Estadual, Receita Federal e Fazenda Municipal. Todas as cautelas que lhe incumbiam foram tomadas não sendo plausível atribuir a ela a responsabilidade do cancelamento da compra e venda, e por fim acredita que o autor tenha sido vítima de simulação. Requer que sejam julgados improcedentes os pedidos do autor.

Novos documentos foram juntados

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não consta dos autos a data em que o autor tomou conhecimento da decisão judicial que declarou a ineficácia da aquisição do imóvel. Também não consta dos autos a data em que a adjudicatária, Maria Severino Mendes, foi imitada na posse. Por isso, inexistindo convicção quanto ao termo inicial do prazo prescricional, quando nasceu o direito de ação do autor, repele-se a arguição de prescrição.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

O autor adquiriu a propriedade do imóvel matriculado sob nº 115.900, em razão do registro nº 3, o qual tem como origem escritura pública de venda e compra outorgada por Luiz Cipriano de Souza em 1º de novembro de 2007 (v. fls. 15).

Havia um processo de execução em curso, movido por Maria Severino Mendes contra Luis Cipriano de Souza. Por decisão proferida em 28 de novembro de 2009 (fls. 26), declarou-se a ineficácia da aquisição feita por Luiz Cipriano e também a subsequente, feita pelo autor.

Não se sabe a data em que os contratos efetivamente aconteceram, pois juntou-se aos autos apenas cópia da escritura pública, esta lavrada dois dias depois de uma determinada notificação encaminhada para a Imobiliária Alcobaça, consoante referência feita a fls. 26, embora desconhecido seu texto. Aparentemente a imobiliária foi instada a não alienar.

**Não havia qualquer anotação na matrícula.** Não havia qualquer impedimento à aquisição da propriedade pelo autor.

Por motivo que este juízo desconhece, **o autor preferiu não discutir aquele ato praticado no processo da 2ª Vara Cível local**; simplesmente se acomodou e aceitou. Dir-se-ia que a ré, Imobiliária Alcobaça, também não se acomodou, mas ela não era e nunca foi titular do domínio e não tinha legitimidade para discutir.

Observa-se que se acomodou e inclusive ignorou a condição de condômino. Com efeito, respeitando a decisão reproduzida a fls. 26, Maria Severino Mendes não é condômina, pois ainda não registrou seu título de propriedade, e não é proprietária exclusiva, pois recebeu a adjudicação apenas de 27,83% de 50%, segundo consta de fls. 26, primeiro parágrafo. Não consta dos autos quem é titular da fração ideal restante nem a forma pela qual Maria Severino Mendes tornou-se proprietária da maior porção (consta de fls. 26 verso que ela seria detentora de 63,915%, mas da matrícula imobiliária não consta tal aquisição).

Observa-se, ainda, que o autor se acomodou inclusive no tocante à determinação imposta, de imitar-se Maria Severino Mendes na posse, rompendo a locação em curso, de forma que aquele processo, uma execução, se prestou também a administrar uma relação condominial.

A parcela de 27,83% de 50% compreende 13,915% do todo. Essa foi a parte ideal adjudicada para Maria Severino Mendes, segundo se depreende da decisão de fls. 26. O autor não perdeu a propriedade imobiliária, mas apenas deparou-se com a ineficácia da alienação e tal declaração de ineficácia, embora decorrente de uma **adjudicação de 13,915%**, por motivo ignorado e pelo qual o autor se desinteressou, está atingindo 63,915% do mesmo imóvel.

Também por motivo ignorado, o autor até hoje não teve interesse algum em demandar contra a pessoa de quem adquiriu o domínio, Luiz Cipriano de Souza, ou contra Adão Cidinei Rosa, de quem efetivamente adquiriu.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

Outro aspecto: Segundo o documento de fls. 11, cuja data não foi impugnada, em 15 de fevereiro de 2007 Luiz Cipriano de Souza outorgou quitação para Adão Cipriano Rosa, vários meses antes da ocorrência do fato que ensejou a declaração de ineficácia da venda.

A ré, Imobiliária Alcobaça, transferiu esse imóvel para Antonio Ailton Ferreira Gonçalves, por contrato particular, em 30 de abril de 1989 (fls. 13). Antonio Ailton, de sua vez, cedeu os direitos para Luiz Cipriano de Souza em 23 de agosto de 1989 (fls. 12). Portanto, a outorga da escritura definitiva para Luiz Cipriano de Souza, em 1º de novembro de 2007, **decorreu de um contrato de compra e venda firmado quase vinte anos antes**.

Alega o autor que seus prejuízos decorreram da omissão, pela ré, quanto à vedação imposta pelo D. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível local, de alienação do imóvel, isso em 29 de outubro de 2007 (fls. 26). Sucede que, conforme já anotado, **a venda do imóvel aconteceu quase dezoito anos antes**. O que se poderia questionar é o prejuízo atinente à outorga da escritura definitiva, para Luiz Cipriano, após a determinação judicial. No entanto, o perdimento do imóvel não decorreu da escritura em si ou da conduta da ré, pois o negócio jurídico do autor foi com terceira pessoa, Adão ou então Luiz Cipriano. Além disso, a locação do prédio, segundo o documento de fls. 22, foi contratada em 20 de maio de 2008, após a declaração de ineficácia da aquisição.

Enfim, na convicção deste juízo, a outorga da escritura definitiva pela ré, para a pessoa que adquiriu o imóvel dezoito anos antes, não constitui a causa dos supostos prejuízos experimentados pelo autor, nem mesmo a título de dano moral, pois a relação jurídica ainda deve ser acertada com a pessoa de quem ele adquiriu o imóvel.

Afigura-se mesmo contraditório pretender indenização pelo valor do imóvel, quando ainda é titular do domínio ou pelos menos ainda é condômino. Seria necessário inclusive verificar o motivo de a adjudicação atingir 27,83% de 50% mas a declaração de ineficácia e a imissão de Maria Severina Mendes na posse comprometerem 63,915%, porquanto o documento de fls. 99 refere que ela já era titular de 50% mas nos autos nenhum título existe nesse sentido.

O autor ainda ostenta a propriedade imobiliária e, no mínimo, ainda exerce a copropriedade, podendo inclusive demandar o que de direito contra a pessoa que hoje exerce posse exclusiva.

Diante do exposto, **rejeito os pedidos** deduzidos por **ELIZEU HENRIQUE DE SOUZA** contra **IMOBILIÁRIA ALCOBAÇA LTDA.**

Responderá o autor pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e pelos honorários advocatícios do patrono da ré, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

P.R.I.C.

São Carlos, 09 de janeiro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**