


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - Sao Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA – Extinção do Processo com Resolução do Mérito

Processo nº: **0010322-16.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Anulação**
 Requerente: **Maria Marcília de Carvalho Massucio e outros**
 Requerido: **Expresso Construtora Ltda - Epp e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos, etc.

MARIA MARCÍLIA DE CARVALHO MASSUCIO, VIVIAN DE CARVALHO MASSUCIO PERRONE e CESAR AUGUSTO PERRONE CARMELO, REINALDO ALEXANDRE DE CARVALHO MASSUCIO e ANELISE ROBERTA DE MORAES GODOY MASSUCIO, GILBERTO ALEXANDRE FORMICI e JUDITE DE FÁTIMA ESCRIVANO FORMICI, ANA CAROLINA MASSUCIO FORMICI, FÁBIO ALEXANDRE FORMICI e ANA CLÁUDIA MASSUCIO FORMICI, já qualificados, moveram a presente ação declaratória de anulação de contrato contra EXPRESSO CONSTRUTORA LTDA EPP, RUBENS MASSUCIO RUBINHO e SILVIA MARIA RUGGIERO MASSUCIO, também qualificados, alegando que, não obstante condôminos com os réus *Rubens* e *Silvia* do imóvel da matrícula nº 38.460, teriam esses réus alienado a cota ideal de um terço (1/3) a eles pertencente à co-ré *Expresso Construtora Ltda EPP*, através do instrumento particular datado de 03 de fevereiro de 2010, pelo valor de R\$ 50.000,00, sem respeitar o direito de preferência que assiste a eles, autores, enquanto condôminos, de modo que pretendem seja o negócio declarado nulo.

A ré *Expresso Construtora* contestou o pedido sustentando que os próprios autores *Maria Marcília*, *Reinaldo* e *Vivian* já tinham manifestado interesse na alienação do imóvel a terceiro, conforme fls. 92, destacando mais esteja na posse de parte do imóvel desde julho de 2008 sem que os autores tenham feito qualquer oposição, mas, ao contrário, lhe tenham prestado anuência, aduzindo não tenha havido prejuízo a qualquer condômino por conta do negócio ora discutido, até porque eles alugam partes do imóvel auferindo renda, e porque os alienantes e co-réus *Rubens* e *Silvia* eram legítimos proprietários da cota ideal de um terço (1/3) que lhe foi alienada, não há o que ser reclamado pelos autores, que, repete, tinham conhecimento da venda desde o ano de 2011, de modo que já operado o prazo decadencial de 180 dias previsto no art. 504 do Código Civil, e porque não realizado o depósito do preço do negócio, seria improcedente a ação.

Os réus *Rubens* e *Silvia* não contestaram o pedido.

Os autores replicaram sustentando que somente quando ao ajuizamento da ação de exibição de documentos, em 20 de setembro de 2011, tiveram conhecimento da venda realizada entre os réus e dos termos em que operada, de modo que a propositura da presente ação em 02 de maio de 2012 não estaria atingida pela decadência, reiterando o pleito de procedência da ação.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - Sao Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

É o relatório.

Decido.

Preliminarmente cumpre considerar a impossibilidade de reconhecimento da existência de conexão entre a presente ação e aquelas ajuizadas pelos autores contra os mesmos réus sob nº 1.082/12 e nº 1.084/12, que tramitam por este mesmo Juízo, porquanto a decisão que venha a ser proferida nas demandas em questão, de busca de extinção de condomínio e de arbitramento de aluguéis, como apontado às fls. 183, não pode implicar em contradição ou prejuízo ao quanto será analisado e decidido nestes autos, de modo que, inexistente o risco de decisões contraditórias, não haverá se falar em reunião de processos.

Também não há hipótese de intervenção do Ministério Público, pois o fato de que eventualmente tenha sido determinada indisponibilidade de bens do réu *Rubens Massucio Rubinho*, “em vários processos judiciais” (sic. – fls. 13) não permite a este Juízo deliberar sobre questão estranha àquela trazida pela inicial, que é o direito de preferência dos condôminos frente ao que regula o art. 504 do Código Civil.

Decisão que anulasse o contrato por força de causa estranha aos limites objetivos da demanda, traçados pela petição inicial, configuraria sentença *ultra* ou *extra petita*, portanto, nula (vide art. 128, art. 460 e art. 472, Código de Processo Civil).

Sem embargo, admite-se seja o Ministério Público intimado dos termos da presente sentença, para que possa eventualmente requerer o que entenda de direito nas ações em que se tenha eventualmente determinado a alegada indisponibilidade de bens.

No mérito, temos que a venda da cota ideal de um terço (1/3) do imóvel, pelos réus *Rubens* e *Silvia* não é questão controvertida, posto admitida por todos, além do que há prova documental nos autos (fls. 105 e 116 e verso).

Também é incontroverso não ter havido notificação dos autores para exercício do direito de preferência, até porque os maiores interessados nessa prova, que são os condôminos alienantes, os ora réus *Rubens* e *Silvia*, não contestaram a ação, de modo que também é possível presumir-se a verdade desse fato a partir da aplicação do disposto no art. 319 do Código de Processo Civil.

Para tal conclusão pouco importa a este Juízo tenham as partes declarado ou não o negócio à Receita Federal, de modo que fica o requerimento dos autores, constante da alínea *d.* de fls. 185/186, rejeitado.

O fato de que a co-ré *Expresso Construtora* estivesse na posse de parte do imóvel desde julho de 2008 não pode implicar em ciência da venda pelos demais, até porque ela detinha a posse na condição de locatária e o contrato de fls. 116 e verso não foi registrado, deixando, portanto, de levar ao conhecimento de terceiros essa venda.

Ainda, acerca do direito de preferência, cumpre considerar a necessidade de que se trate de bem *indivisível*, circunstância que não é tratada pelos autores na petição inicial.

Ao contrário, a inicial faz expressa referência a que “por tratar-se de imóvel comercial com várias salas, há de se salientar que partes do referido imóvel foram locadas a várias pessoas” (sic. – fls. 10), o que poderia sugerir *divisibilidade* e, então, “não vinga a regra que vinha no art. 1.139 do Código Civil antigo e do art. 504 do atual”,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

e modo que *ampla é a liberdade de alienar do comunheiro*” (cf. ARNALDO RIZZARDO ¹).

Há, portanto, deficiência técnica que, se analisada com rigor técnico, impediria reconhecer a aplicação do disposto no art. 504 do Código Civil e, portanto, a existência de interesse processual dos autores para o presente pleito.

Depois, sobre a decadência, cumpre considerações distintas.

A primeira delas, sobre a fixação do termo inicial, que somente pode ser seguramente apontado no caso ora analisado a partir da exibição do contrato particular de compra e venda, em 26 de outubro de 2011, nos autos da ação de exibição de documento nº 1.700/11, que tramitou por este Juízo (fls. 99/105).

Antes disso, embora tivessem “notícia” da venda, os autores não poderiam conhecer o preço do negócio de modo a exercer o direito de preferência.

Contado da data da exibição nos autos, temos que o prazo decadencial de 180 dias teve seu termo final em 26 de abril de 2012.

A presente ação foi ajuizada em 10 de maio de 2012, portanto, já além do prazo decadencial previsto em lei.

Mas não é só.

Também a falta de observância das providências ditadas pelo art. 504 do Código Civil levará à consumação da decadência.

Para entendimento da questão cumpre, inicialmente, analisarmos a natureza jurídica do negócio havido entre o condômino e o terceiro estranho, em ofensa ao referido dispositivo legal.

Segundo doutrina de ARNALDO RIZZARDO, cuida-se aí de uma *venda resolúvel* que “*não será nula, mas, sim, anulável*” ², e na qual “*o direito do estranho adquirente fica sob o regime de uma condição resolutiva*” ³.

Essa condição resolutiva repousa no atendimento aos deveres impostos pelo próprio art. 504 do Código Civil: “*depositando o preço, haver para si da parte vendida a estranhos*”.

Ou seja: “*o condômino que não teve conhecimento da venda feita a terceiro poderá exercer seu direito de preferência, depositando o preço, pedindo que se lhe adjudique a parte ideal vendida*” (cf. ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO ⁴), de modo que “*também será consumada a decadência, se não houver depósito suficiente*” (idem, ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO ⁵).

Portanto, no caso destes autos, não sendo cabível falar-se em *nulidade* do negócio e não tendo havido depósito do preço, cumpre reconhecer-se operada a decadência do direito dos autores em pleitear o exercício do direito de preferência, enquanto condôminos, em relação à venda da cota ideal de um terço (1/3) do imóvel da matrícula nº 38.460 pelos réus *Rubens e Silvia* à co-ré *Expresso Construtora*.

A ação deve ser julgada extinta, com julgamento do mérito, pela

¹ ARNALDO RIZZARDO, *Direito das Coisas*, 3ª Ed., Forense-RJ, 2007, n. 22.6.2., p. 590.

² ARNALDO RIZZARDO, *ob. cit.*, n. 22.3., p. 581.

³ ARNALDO RIZZARDO, *ob. cit.*, n. 22.6., p. 588.

⁴ ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO, *Comentários ao Novo Código Civil*, Vol. VII, Forense-RJ, 2005, n. 109, p. 252.

⁵ ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO, *ob. e loc. cit.*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - Sao Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

decadência, cumprindo aos autores arcar com o pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO EXTINTO o presente processo, COM JULGAMENTO DO MÉRITO, pelo reconhecimento da decadência, nos termos do que regula o art. 504, *caput*, do Código Civil, cc. art. 269. IV, do Código de Processo Civil, e em consequência CONDENO os autores ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Intime-se o representante do Ministério Público para que conheça o teor da presente decisão e dos fatos nela tratados, prevenindo, assim, eventual interesse daquele órgão em relação ao patrimônio do réu RUBENS MASSUCIO RUBINHO, conforme representado pelos autores.

Sao Carlos, 30 de setembro de 2013.

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