


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0010358-58.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**  
 Requerente: **Mario José Bisoffi**  
 Requerido: **João Catarino Jair Vince e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Mario José Bisoffi** ajuizou ação contra **João Catarino Jair Vince e Romildo José da Trindade**. Alegou, em síntese, que adquiriu do primeiro requerido um imóvel, em 30 de abril de 2008, conforme termo de transferência, mediante pagamento à vista de R\$ 4.000,00. Ocorre que o primeiro requerido, depois disso, acabou por vender ao segundo o mesmo imóvel, em 13 de outubro de 2009, lavrando-se escritura e promovendo-se o registro na matrícula. Aponta danos materiais, consistentes em despesas com idas e vindas junto a imobiliária e cartório, bem como ligações para o requerido. Descreve também os danos morais. Pede a declaração de nulidade e a devolução de valores, cujo cálculo atualizado é de R\$ 15.560,00. Juntou documentos.

Deferida a gratuidade processual. Indeferiu-se o pedido de antecipação de tutela, consistente em suspensão da obra no imóvel.

Depois de inúmeras diligências, os requeridos foram citados por edital. A Defensoria Pública, nomeada curadora especial, apresentou defesa, sustentando a necessidade de novas diligências para localização pessoal dos demandados e, no mérito, contestou por negativa geral e mencionou a necessidade de que o cônjuge do comprador integrasse o polo passivo, pois havia pedido de declaração de nulidade de transferência do domínio.

A petição inicial foi aditada para inclusão da esposa de **Romildo José da Trindade, Sandra Regina Gomes Trindade**. Em novas diligências, eles foram citados


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pessoalmente e apresentaram contestação, alegando, em resumo, que são terceiros de boa-fé, pois desconheciam o contrato firmado pelo vendedor. Argumentaram que o pedido de indenização foi formulado apenas em face do primeiro demandado. Disseram que, segundo a própria inicial, o contestante também foi ludibriado pelo primeiro demandado. Pediram a improcedência da ação. Juntaram documentos.

O autor apresentou réplica.

Novas diligências para tentativa de localização do requerido não foram exitosas e as partes tiveram oportunidade para manifestação.

**É o breve relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido deve ser julgado improcedente.

O autor subsidia sua pretensão, basicamente, no documento de fl. 13. Trata-se de um “termo de transferência” firmado com o primeiro requerido. Ocorre que, em se tratando de imóvel, por óbvio que tal documento não se mostra apto à transferência do domínio. Sequer há menção exata acerca do objeto da venda, isto é, do lote vendido. Também não há especificação do valor do negócio. A informalidade é tamanha que tal documento, efetivamente, não surte nenhum efeito de direito.

De fato, colhe-se da doutrina de **Nelson Rosenvald** que (...) *a coisa, o preço e o consenso são pressupostos de existência do negócio, sem os quais não haverá hipótese de incidência para que a compra e venda penetre no mundo jurídico* (Código Civil Comentado. 9. Ed. Barueri: Manole, 2015, p. 516).

Lembre-se ainda que, em se tratando de bem imóvel, como no caso em apreço, o artigo 108, do Código Civil, estabelece o seguinte: *Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País*. No entanto, o autor sequer informou o valor do salário mínimo à época, o que, de resto, para além dos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

evidentes vícios formais, impede o acolhimento da pretensão.

Observe-se que a petição inicial menciona que o autor teria efetuado o pagamento de R\$ 4.000,00. Ocorre que não há previsão contratual alguma a respeito do preço, não tendo ele igualmente comprovado a forma como teria se dado tal pagamento, o que poderia ser dar mediante documento, como uma transferência bancária, o desconto de um cheque, ou, se houve pagamento em dinheiro, o recibo correspondente.

Nota-se, outrossim, que quando da aventada “transferência” de fl. 13, em 30 de abril de 2008, o primeiro requerido sequer era titular do bem, o que ocorreu somente em 30 de outubro de 2009, quando do registro da escritura particular de compra e venda (registro 02 da matrícula de fl. 14). O que ele tinha, quando muito, eram apenas direitos sobre o bem, conforme compromisso de compra e venda de fls. 11 e 12, o que de nenhum modo permitiria a transferência do direito real de propriedade.

A circunstância de o primeiro demandado ter sido citado por edital e apresentado contestação por negativa geral, pela Defensoria Pública, não implica o imediato e irrefletido acolhimento do pedido, caso não haja embasamento formal mínimo e comprovação dos fatos alegados, situação evidenciada no caso em apreço.

De outro lado, cabe observar também que não restou demonstrada a prática de ato ilícito pelos contestantes **Romildo José da Trindade** e **Sandra Regina Gomes Trindade**. A compra e venda firmada entre este e o primeiro demandado, **João Catarino Jair Vince**, mediante escritura pública levada a registro, é lícita e isenta de máculas.

Com efeito, o registro nº 03 da matrícula do imóvel positiva a contento o ato. Nada foi levado a registro na matrícula do bem antes dessa compra e venda. Por isso, não há elemento algum nos autos a sinalizar conluio entre vendedor e comprador, de maneira que não se deve declarar nulidade alguma.

Ante o exposto, **julgo improcedente os pedidos, extinguindo-se o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação, para cada demandado, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, §



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

2º, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade processual, na dicção do artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 16 de outubro de 2017.

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