



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002970-14.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Vilma Aparecida Santíssima Moreno Perea**
 Requerido: **Leonilda Munhoz Perea e outros**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Vilma Aparecida Santíssima Moreno Perea ajuizou ação anulatória de ato jurídico com indenização por perdas e danos contra **Leonilda Munhoz, Antonio Aparecido Moreno Perea e Magda Sonia Moreno Perea** alegando, em síntese, ser proprietária de 1/6 (um sexto) de um imóvel situado na Rua Eugênio Andrade Egas, nº 244, fundos, Vila Brasília, nesta comarca de São Carlos. Argumentou que há aproximadamente seis meses tomou conhecimento de que os réus negociaram suas partes no imóvel por preço vil ou sem oferecer as mesmas condições a ela, obstando o exercício de seu direito de preferência. Aduziu que quando os réus ofereceram suas partes à venda a ela, o fizeram por preços bem superiores àqueles efetivamente negociados com terceiros, justamente para impedir que ela adquirisse as partes correspondentes. Disse ter sido prejudicada por referidas vendas realizadas em desrespeito à lei, pois poderia ter adquirido as partes ideais do imóvel. Além disso, sofreu perdas e danos, as quais devem ser indenizadas pelos réus. Postulou o recebimento destes valores e a declaração de nulidade dos negócios jurídicos de venda e compra das partes ideais do imóvel negociadas pelos réus. Juntou documentos.

Os réus foram citados e contestaram o pedido. Impugnaram, inicialmente, o benefício de gratuidade de justiça deferido à autora. Alegaram ter notificado a autora quando da intenção da venda de suas partes ideais, tendo ela permanecido em silêncio, e por isso não há como admitir que ela obtenha sucesso nesta demanda, pois não manifestou interesse na compra dentro do prazo correto. Ainda, ela deixou de depositar o preço nas condições em que efetuadas as vendas para os adquirentes, o que seria condição necessária



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

para o acolhimento de sua pretensão. Argumentaram ainda que a autora não demonstrou na petição inicial no que consistiram as perdas e danos que ela alega ter sofrido, de modo que é impossível a condenação. Discorreram sobre o condomínio instaurado, sobre as condições dos negócios por eles realizados e afirmaram que a autora pretende apenas se vingar dos irmãos com a presente demanda e conturbar um processo de usucapião no qual ela deixou de apresentar contestação. Reafirmaram que ante a falta de depósito do preço, é impossível a anulação das vendas. Por estes fundamentos, postularam a improcedência do pedido. Juntaram documentos.

A autora apresentou réplica.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O benefício da gratuidade de justiça deve ser mantido para a autora e deferido também para todos os réus. O artigo 99, § 3º, do Código de Processo Civil, confere presunção veracidade à declaração de hipossuficiência apresentada por pessoa natural.

Todas as partes apresentaram declarações neste sentido e inexistem elementos nos autos que possam infirmar esta conclusão. O questionamento dos réus a respeito da alegada hipossuficiência da autora está desprovido de prova documental que possa excluir a presunção legal conferida. O fato de ter ajuizado ação objetivando a anulação de venda e compra de partes ideais do imóvel mantido em copropriedade não abala esta presunção, pois a autora sequer depositou o preço necessário para exercício do direito de preferência, a indicar que não tenha condições de arcar com as custas e despesas processuais conforme alegado.

Para os fins do benefício da gratuidade de justiça, salvo situação excepcional em que se verifica ou se comprova a inveracidade da declaração prestada, concede-se o benefício a partir da manifestação da parte interessada no sentido de que sua situação econômica não permite vir a juízo sem prejuízo da manutenção de suas atividades



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

básicas. Essa norma infraconstitucional, ademais, põe-se dentro do espírito da Constituição da República de 1988, que deseja a facilitação do acesso de todos à Justiça (art. 5º, inciso XXXV).

O pedido é improcedente.

A autora pretende anular os negócios jurídicos de venda e compra celebrados pelos réus tendo por objeto as partes ideais que a estes cabe no imóvel objeto da matrícula nº 1.254 do CRI local fundamentando seu pedido no desrespeito a seu direito de preferência na medida em que as vendas teriam ocorrido em condições desiguais, quais sejam, mediante a oferta a ela de um valor superior ao efetivamente vendido aos terceiros adquirentes. Por isso, ela pretende a anulação das vendas, com o retorno ao *status quo ante*, e indenização por perdas e danos.

Para deslinde da controvérsia é necessária a aplicação do quanto disposto pelo artigo 504, *caput*, do Código Civil: *Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.*

O negócio jurídico de venda e compra celebrado sem a ciência do condômino em coisa indivisível ou por condições a ele não previamente oferecidas não é nulo ou anulável. Pode, por outro lado, ter sua eficácia perante o condômino preterido declarada, a fim de que venha a exercer o direito que a lei lhe confere. O fundamento desta previsão reside na pacificação das relações sociais, agravadas quando se trata de imóveis indivisíveis em regime de condomínio. A função social recomenda que o bem seja mantido entre os primitivos proprietários, dificultando-se o ingresso de terceiros e evitando-se futuros litígios.

Para isso, o exercício deste direito deve ocorrer no prazo de cento e oitenta dias, cujo termo inicial, nas lições da melhor doutrina, ocorre com o registro imobiliário da venda e compra ou, quando ausente este ato, com a efetivo conhecimento do negócio por parte do condômino. Esta é a lição de **Arnaldo Rizzardo**: *O prazo de seis meses com a finalidade de ser ajuizada a ação anulatória da venda considera-se decadencial, como*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

está exposto no atual regime, iniciando a fluir a partir do momento da publicidade decorrente do registro imobiliário, o que já vinha apregoado pela antiga doutrina (...). Mas, se não registrada a venda, o início vige desde o momento em que o condômino preterido tomou conhecimento da alienação, o que depende de produção de prova. Há, no entanto, quem afirme que sempre iniciará o prazo a partir desta ciência, o que constitui um verdadeiro contrassenso. Tendo o ato registrário o efeito justamente de dar publicidade, torna-se o meio de revelação da venda aos interessados por essência, muito embora não se possa exigir deles o comparecimento, no cartório, a cada seis meses. De outra parte, a própria utilidade social recomenda a consolidação definitiva das transações após transcorrido razoável lapso de tempo. (Contratos, 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011 pp. 147-148).

No caso dos autos, uma das vendas impugnadas pela autora foi registrada no dia 04.05.2015 (fl. 14), de modo que uma vez ajuizada a demanda no dia 28.03.2017, está bem clara a decadência do direito em relação a este negócio. No tocante às outras duas alienações, não há prova efetiva do momento em que a autora delas tenha tomado conhecimento, pois não há prova de que tenham ingressado no fôlio real, embora tenham sido concretizadas em outubro de 2016 (fls. 21/25) e abril de 2012 (fls. 29/31). De qualquer forma, isto será irrelevante para o desfecho da demanda.

Isto porque, a despeito de a autora afirmar que as frações ideais dos réus foram alienadas por preço inferior àqueles a ela oferecidos, olvidou-se a condômina de um requisito fundamental para a declaração de ineficácia dos negócios jurídicos: o depósito do preço pelos quais adquiridos os quinhões pelos terceiros.

Não houve demonstração pela condômina, sequer, da intenção em efetuar o pagamento do preço ajustado entre os demais condôminos e os adquirentes. Isto está bem claro pela redação da réplica apresentada. Veja-se: *Em primeiro lugar não há em nenhuma afirmação na peça exordial de que a autora teria condições de compra das partes, apenas que estas deveriam ter sido oferecidas a ela em iguais condições com que foram vendidas pelos réus. (fl. 138).*

A norma jurídica arguida pela autora para fundamentar seu pedido não foi idealizada pelo legislador para servir de arrimo ao condômino que não se dispõe a assumir


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

na íntegra a postura adotada pelo terceiro. Tivesse ela a legítima intenção de adquirir o quinhão dos irmãos, ora coproprietários do bem, não olvidaria em tão logo depositar o preço pago pelos adquirentes. Aliás, esta posição já estava sinalizada pelo silêncio da autora às notificações a ela encaminhadas em agosto de 2014 (fl. 16) e abril de 2012 (fl. 26).

Não lhe socorrem as alegações de que não teria condições para tanto ou de que outro foi o procedimento por ela ajuizado, porque a função social dos contratos e da propriedade orienta que em casos como o presente deve permanecer hígido o negócio jurídico, pois a alienação está compreendida nos poderes inerentes à condição de proprietário, não excluídos pela peculiar sujeição do imóvel ao regime condominial. Logo, o ordenamento jurídico não veda a alienação da parte ideal de cada proprietário. Impõe apenas certos requisitos, fundados em razões de ordem moral, para que a venda se torne eficaz perante os demais condôminos.

Então, o depósito do preço serial essencial para o sucesso do pleito. Neste sentido: *CONDOMÍNIO – AÇÃO DE PREFERÊNCIA – PARTE IDEAL DO IMÓVEL VENDIDA A ESTRANHO – INEXISTÊNCIA DO DIREITO PREFERÊNCIA – NECESSIDADE DE O BEM SER INDIVISÍVEL - INOBSERVÂNCIA DO PRAZO DECADENCIAL DE 180 DIAS PARA A REALIZAÇÃO DO DEPÓSITO DO PREÇO - Nos termos do artigo 504, do Código Civil, o direito de preferência do coproprietário está condicionado à indivisibilidade do imóvel – Ônus probatório que cabe a quem reclama a preferência – Necessidade de o depósito do preço se realizar no prazo decadencial de 180 dias – Caso em que não se provou a indivisibilidade do imóvel e não houve depósito do preço – Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.* (TJSP; Apelação 0004592-88.2012.8.26.0189; Rel. Des. **Alexandre Coelho**; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; j. 04/05/2017).

Anote-se que descabe a condenação da autora por litigância de má-fé, pois autou no curso do procedimento apenas na tentativa de demonstrar a veracidade de suas alegações. A improcedência do pedido, não implica na conclusão de que tenha violado os deveres processuais a ela impostos. Além disso, como já assentado, *a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa) (STJ. 3ª Turma. REsp 906.269, Rel. Min. Gomes de Barros, j. 16/10/2007).

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

Em razão da sucumbência, condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa, repartido proporcionalmente entre os três réus à razão de um terço para cada, de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto pelo artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 22 de setembro de 2017.

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