

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1000383-87.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Obrigações
Requerente:	Maria Rosely Correa
Requerido:	João Alberto Correa

MARIA ROSELY CORREA, representada por seu curador José Roberto Corrêa, ajuizou ação contra JOÃO ALBERTO CORREA, pedindo que seja reconhecida a compra da parte ideal do imóvel pertencente ao réu e, consequentemente, seja para ela transferida a respectiva parcela do bem. Alegou, para tanto, que em 18 de dezembro de 2008 comprou do réu a quota que lhe pertencia do imóvel situado na Rua Visconde de Inhaúma, 853, Centro, nesta cidade, pelo valor de R\$ 19.000,00, sendo R\$ 17.000,00 pagos por meio de cheque e R\$ 2.000,00 em dinheiro. Apesar do pagamento, o réu deixou de transferir para ela a quota parte objeto da compra e venda.

O réu foi citado e contestou o pedido, aduzindo que não realizou a alienação de sua parte ideal do imóvel e que a quantia recebida decorreu de doação realizada de forma oral pela autora. Afirmou, ainda, que sua parte no imóvel é muito superior ao valor da suposta venda.

Manifestaram-se a autora e o Ministério Público.

Designada audiência, a tentativa conciliatória restou infrutífera.

Foi deferida a produção de prova pericial e determinado ao curador esclarecer os termos da contratação do advogado, sendo, em seguida, autorizada a propositura da presente ação.

Após a juntada do laudo pericial, sobreveio manifestação das partes.

Na audiência de instrução e julgamento, foi ouvida uma testemunha.

1000383-87.2015.8.26.0566 - lauda 1

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Determinou-se ao réu apresentar sua certidão de casamento, o que foi prontamente atendido.

O Ministério Público apresentou parecer final pleiteando a procedência da ação, a fim de atribuir 1/8 do bem registrado em nome do réu à autora.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Primeiramente, observo que ao tempo da alienação, 18 de dezembro de 2008, o réu já estava divorciado (fl. 178/179), desnecessária então a outorga uxória para transmissão da propriedade imobiliária. Além disso, destaco que o réu é proprietário de apenas 1/8 do imóvel, pois a outra quota parte de mesmo percentual pertence à própria Silvandira Pereira, em decorrência do regime de bens adotado (comunhão universal de bens) e da separação do casal (fl. 176).

Cinge-se a questão jurídica em estabelecer se a quantia de R\$ 19.000,00 recebida pelo réu correspondeu ao pagamento da compra de sua quota parte no imóvel situado na Rua Visconde de Inhaúma, nº 853, nesta cidade, ou de mera doação realizada pela autora.

A testemunha Maurício Costa (fl. 169) confirmou os fatos relatados na petição inicial. Nesse sentido, assim declarou: *"Fui contratado por Maria Rosely, para intermediar a compra da parte dos irmãos nesse imóvel, principalmente a parte de João Alberto com quem o relacionamento não era bom. Não sou corretor. João era favorável a passar para Rosely sua parte no imóvel. Eles ajustaram o preço da transação. Rosely pagou para ele dezessete mil reais e ainda repassou uma parcela de dois mil reais que se destinava ao acerto por João Alberto de uma dívida inerente à um imóvel que ele estava negociando aqui em São Carlos"*.

Além disso, o perito judicial concluiu que ao tempo da alienação o valor de mercado do imóvel era de R\$ 117.440,00, de modo que a quantia paga pela autora (R\$ 19.000,00) foi superior àquela que seria atribuída ao réu de acordo com sua parcela do imóvel (1/8 do total - R\$ 14.680,00).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Por outro lado, não há qualquer elemento probatório nos autos que comprove a tese de que houve a doação da quantia pela autora.

Aliás, o artigo 541 do Código Civil estabelece que a doação será realizada por escritura pública ou instrumento particular, ressalvando no parágrafo único que a doação verbal será válida, desde que o bem seja móvel e de pequeno valor. Levando-se em consideração a situação socioeconômica das partes, constata-se que a importância de R\$ 19.000,00 não é de pequeno valor, razão pela qual tal exceção prevista em lei não deve ser aplicada no caso *sub judice*.

Havia exigência também de contrato escrito, para instrumentalizar a compra e venda da fração ideal do imóvel. No entanto, apesar da ausência do instrumento, existe um cheque administrado, confirmando a entrega de valor significativo dinheiro, da autora para o réu, o que sugere as duas hipóteses: pagamento de parte do preço do negócio jurídico ou doação.

A prova testemunha confirma a promessa de alienação da fração do imóvel, não doação. Aliás, o réu não fez esforço algum para provar sua alegação.

O fato excepcional, no caso a doação, deveria ficar efetivamente provado, pois as circunstâncias são muito mais compatíveis com a alegação de compra e venda.

Portanto, o contrato verbal firmado entre as partes tem natureza jurídica de promessa de venda e compra de imóvel, de modo que, já tendo ocorrido o pagamento pela autora, é de rigor determinar ao réu a promover a outorga de escritura de venda e compra da parte do imóvel que lhe pertence.

Diante do exposto, acolho o pedido e declaro a existência de contrato de compra e venda entre as partes, tendo por objeto a fração ideal de 1/8 do imóvel situado na Rua Visconde de Inhaúma nº 853, nesta cidade, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 142.369, ao mesmo tempo em que condeno o réu, JOÃO ALBERTO CORRÊA, a transferir para a autora, MARIA ROSELY CORREA, a propriedade dessa quota-parte, servindo esta sentença, após o trânsito em julgado, como título hábil à transferência perante o Registro de Imóveis, com o que se obtém o efetivo cumprimento da obrigação.

Condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em 15% do valor da causa, como tal considerado o montante

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

de R\$ 19.000,00, com correção monetária desde a época do ajuizamento. A execução destas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Carlos, 12 de setembro de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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