



**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: **1004419-75.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**  
 Requerente: **Odecio Semenzato**  
 Requerido: **Sonia Maria Bussolan**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

ODECIO SEMENZATO move ação de conhecimento, pelo rito ordinário, contra SONIA MARIA BUSSOLAN. As partes foram amasiadas e, durante a união, adquiriram o imóvel objeto da mat. 78.831 do CRI, pagando parte com outro imóvel, anteriormente de propriedade do autor e objeto da mat. 47.898 do CRI, parte em dinheiro de entrada e parte em parcelas, sendo que o autor colaborou financeiramente também com esses pagamentos em dinheiro, na proporção afirmada na inicial. No total, o autor foi responsável por 62,339% do pagamento. Mais à frente, descobriu o autor que no negócio jurídico constou que a nua-propriedade do imóvel adquirido coube à ré, enquanto ao autor apenas o usufruto. O autor foi lesado. O fato inclusive motivou a dissolução da união estável. O negócio jurídico deve ser anulado. Sob tais fundamentos, pede a anulação do contrato e a celebração de outro no qual seja atribuída ao autor a proporção de 62,339%, e à ré a proporção de 37,661%; subsidiariamente, pede a condenação da ré na obrigação de indenizar o autor pela quantia que este desembolsou com a aquisição.

A ré contestou (fls. 37/42) alegando a inexistência de qualquer vício.

O autor ofereceu réplica (fls. 101/104).

O processo foi saneado (fls. 108/109) e, nesta data, em audiência de instrução, ouviram-se testemunhas, enquanto que as partes, em debates, reiteraram suas manifestações anteriores.

É o relatório. Decido.

As partes celebraram com terceiro o contrato de fls. 14/17, por escritura pública.

Nele se vê, com clareza, que o autor recebe o usufruto vitalício, e a ré, a nua-propriedade.

Segundo o art. 215 do Código Civil, "a escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena".

O art. 364 do Código de Processo Civil, por sua vez, estabelece que "o documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença."

No caso dos autos, a escritura é absolutamente clara quanto formação de uma relação de usufruto a partir do contrato celebrado.

Ante o quanto dispõem as normas de regência, somente se o autor produzisse prova cabal do vício de consentimento, poder-se-ia cogitar de invalidação.

Nesse sentido, a jurisprudência:

"Apelação Cível. Anulação de escritura pública. Ex-companheira anuiu na venda e compra. Alegação de ter sido levada a erro. Inexistência de erro ou simulação a contaminar a validade do ato jurídico. **Validade do negócio jurídico condicionado a existência de escritura pública. Documento dotado de fé pública (art. 215 do CC).** A prova de vício de



**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**

**consentimento, quando o ato é instrumentalizado por escritura pública, há de vir de forma estreme de dúvida, uma vez que o documento é dotado de fé pública.** Apelante que é arquiteta e não poderia ignorar a sua anuência na escritura pública (ignorantia juris neminem excusat). Dilação probatória desnecessária. Dolo processual não caracterizado nos autos. Ausência de litigância de má fé. Sucumbência mantida. Apelos desprovidos.” (Ap. 0005605-35.2012.8.26.0024, Rel. Silvério da Silva, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 09/04/2014)

Ora, no caso em exame, segundo declarado por Gustavo Alves Maciel (sócio proprietário da empresa que vendeu o imóvel) e por Silvio Antonio Leal (tabelião), na ocasião em que firmada a escritura esta foi inteiramente lida, em voz alta, e compreendida pelas partes, inclusive o autor.

E mais: Silvio Antonio Leal narrou, ainda, que mais de uma vez o autor o procurou para tirar dúvidas especificamente quanto à questão do usufruto.

Não se pode afirmar, portanto, a existência de qualquer vício de vontade no caso.

O autor contratou livre e espontaneamente, sem defeito cognitivo ou volitivo.

Ao menos o autor não se desincumbiu do ônus probatório nesse concernente, como exigia o art. 333, I do Código de Processo Civil.

A circunstância de a promessa de compra e venda prever situação distinta, isto é, estabelecer que as partes tornar-se-iam proprietárias em condomínio – sem relação de usufruto – não é prova nenhuma do vício de vontade, ante a natural possibilidade de, ulteriormente, o casal ter mudado de idéia e, com a escritura pública, na celebração do negócio definitivo, alterar-se essa formatação. Como de fato procederam.

Justamente por isso perdem relevância os depoimentos do corretor que participou apenas da promessa de compra e venda, Lorival Martins Pereira, e de José Maria Di Thommazo e Maurício Carlos Cerri, todos informando que a intenção das partes era, com o negócio, tornarem-se condôminas, o que é mesmo verdadeiro, já que essa era a intenção inicial.

Por fim, cumpre relatar que José Maria Di Thommazo trouxe aos autos, ainda, informação sobre qual teria sido o motivo – segundo lhe disse a ré – para a escritura ter sido celebrada nesses termos.

O motivo teria sido o de o custo financeiro ser menor com essa configuração jurídica de usufruto.

Admitindo-se que a fala da testemunha é verdadeira, isto é, o menor custo financeiro tenha sido o motivo pelo qual o contrato foi celebrado nesses termos, tal circunstância não afeta a validade do negócio. Não importa o motivo do ato, o que importa é se a contratação foi livre, consciente, sem os vícios previstos na lei.

E vai-se além: mesmo que o motivo seja falso, quer dizer, ainda que o custo financeiro fosse o mesmo, de uma ou de outra maneira, também não haveria vício no negócio a autorizar a anulação, já que, em conformidade com o disposto no art. 140 do Código Civil, "o falso motivo só vicia a declaração de vontade quando expresso como razão determinante", norma que o legislador previu em homenagem à segurança jurídica.

Nesse panorama, temos que o autor realmente não comprovou qualquer vício de consentimento a autorizar a anulação do negócio ou a indenização postulada em caráter sucessivo (que também pressupõe, para a sua aceitação, a existência do vício).

Ante o exposto, **julgo improcedente** a ação, e condeno o autor nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 1.000,00, observada a AJG.

P.R.I.



**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**

São Carlos, 19 de outubro de 2015.

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