



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001476-17.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**  
 Requerente: **Orlando Busco**  
 Requerido: **Luiz Fernando Spadacini e outro**

Prioridade Idoso  
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

**Vistos.**

**Orlando Busco** ajuizou ação de indenização por danos materiais e morais contra **Luiz Fernando Spadacini** e **Adriana Senha Spadacini**. Alegou, em síntese, que foi ludibriado pelos réus no tocante à venda do imóvel objeto da matrícula nº 22.557 do CRI local, no entanto, não logrou êxito em anular o negócio, obtendo tutela jurisdicional apenas para manter o usufruto vitalício do bem (processo nº 0006850-07.2012.8.26.0566, que tramitou na 4ª Vara Cível de São Carlos). Afirmou que os réus destruíram o imóvel logo após a venda, e começaram a construir outro, estando em fase de acabamento. Disse ainda que ficou impedido de usufruir de edículas, também destruídas, que constituíam fonte de renda adicional à aposentadoria. Contestou a conduta dos réus, que não poderiam ter modificado o imóvel, contrariando decisão judicial. Informou que as edículas eram alugadas por R\$ 300,00 por mês e que, desde janeiro de 2012, quando ficou privado do uso delas, deixou de auferir R\$ 33.792,00. Descreveu e esmiuçou os danos morais sofridos, em razão do desassossego, raiva, tristeza, perturbação e incerteza no final de sua vida, pois tem 89 anos de idade. Portanto, pediu a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor de R\$ 33.792, referente aos aluguéis que deixou de usufruir desde janeiro de 2012, além de indenização por danos morais, no importe de R\$ 100.000,00. Juntou documentos.

O réus foram citados e apresentaram contestação. Alegaram ilegitimidade passiva, porque não são mais os proprietários, e prescrição trienal. Negam o nexo de causalidade entre o dano alegado e a conduta dos réus. Impugnaram o direito ao recebimento de aluguel por ambas as edículas, pois o autor morava em apenas uma delas.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Defenderam efeitos não retroativos da sentença que reconheceu o direito ao usufruto. Alegaram que, extinto o imóvel do usufruto, cabe extinguir o próprio usufruto. Informaram também que o autor não quis exercer a posse sobre o bem, seja quando da venda do imóvel, seja por ocasião da reintegração, optando por manter-se inerte. Disseram ainda que houve nova compra e venda em 1º de abril de 2015, com alienação para terceiros. O autor não levou a registro a decisão proferida no aludido processo. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica. Esclareceu que foi morar na casa de parentes, pagando aluguel ao cunhado Reinaldo Martins. Soube da demolição de todos os imóveis em fevereiro de 2015. Tomou conhecimento da venda para terceiros de boa-fé. Reiterou os pleitos iniciais.

Proferiu-se sentença rejeitando as preliminares e, no mérito, desacolhendo a pretensão indenizatória. O autor interpôs recurso de apelação, a que se deu provimento, para assentar que a discussão há de ser proferida nesta causa.

Designou-se audiência de instrução e julgamento e foram ouvidas as testemunhas arroladas pelas partes.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram alegações finais.

**É o breve relatório.**
**Fundamento e decidido.**

Rejeita-se a arguição de ilegitimidade passiva, porque a despeito de ter havido nova alienação do bem, pelos réus, isto em nada afasta a pertinência subjetiva da ação no que toca aos efeitos da decisão proferida em ação anulatória aforada pelo autor, que devem ser delineados nesta demanda, como se sublinhou em venerando acórdão que deu provimento ao recurso de apelação.

Afasta-se, ainda, a alegação de prescrição trienal, pois somente a partir do trânsito em julgado, havido em 2016, da decisão que reconheceu o vício de simulação do negócio jurídico de compra e venda celebrado mediante escritura pública, porquanto dissimulado o usufruto estabelecido em contrato particular firmado na mesma data, é que nasceu a pretensão do autor em mover ação indenizatória decorrente desses fatos.

O pedido é procedente.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

É certo que, no processo nº 0006850-07.2012.8.26.0566, que tramitou na 4ª Vara Cível de São Carlos, restou assentada a simulação da compra e venda estampada em escritura pública, para o fim de subsistir o dissimulado contrato particular de compra e venda, assegurando ao autor-vendedor o usufruto vitalício do imóvel alienado, que se estendia aos acessórios da coisa e seus acréscidos (fl. 135).

Nesses termos, o negócio jurídico dissimulado, que é o contrato particular de compra e venda celebrado entre as partes, haveria, desde sempre, de produzir seus regulares efeitos, próprios do usufruto então contratado, cuja cláusula sexta estava assim redigida: *O VENDEDOR, se manterá na posse do imóvel objeto deste instrumento a título gratuito e vitalício, ou seja, fará uso integral do imóvel enquanto for vivo, podendo, usar, gozar e desfrutar como melhor lhe aprouver, introduzir benfeitorias e melhoramentos que julgar necessárias* (sic - fl. 26).

Então, a rigor, em nenhum momento o autor deveria ter sido desalojado do imóvel, isto é, nunca deveria ter perdido a moradia própria, ou mesmo deixado de receber os aluguéis de duas pequenas casas construídas no local, denominadas edículas, cuja renda era somada à sua aposentadoria para fins de manutenção pessoal. Trata-se, à evidência, de consequência lógica e inarredável do desfecho daquela demanda.

No que tange aos danos materiais, o autor estimou aluguel mensal na ordem de R\$ 300,00, das duas edículas, cujos valores, desde janeiro de 2012 até a data da propositura da ação, estimou em R\$ 33.792,00, que devem ser acolhidos, até mesmo porque, sobre os valores em si, não houve impugnação específica em contestação e, de resto, estão corroborados pelos documentos que instruem a petição inicial e pela prova testemunhal, que positivou essa faixa de preço de aluguel para as duas edículas ali instaladas, lembrando que o autor residia numa terceira edificação no local.

Quanto à prova testemunhal, cumpre destacar que João Luiz Ribeiro Soares soube que o autor saiu de sua casa. Não precisou quando, aproximadamente três anos e meio antes. Havia três casinhas no local, uma em que ele morava e duas eram alugadas. As casas foram demolidas e construiu-se outra no local. Disse também que o autor mora nessa casa agora, que foi por ele acabada. Em período anterior, ele morou com a irmã. A testemunha não soube afirmar se ele pagou aluguel. Confirmou que o autor residiu com


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

outra irmã. Ele ficou bastante chateado e triste por saído de seu imóvel. As duas casinhas no imóvel sempre eram alugadas. Uma casinha chegou a ser alugada para o filho da testemunha, por algo em torno de R\$ 200,00 ou R\$ 300,00. Prestou esclarecimentos sobre o estado dessas casas quando ajudou o autor a levar os móveis até a casa da irmã dele.

Reynaldo Martins, por sua vez, disse que o autor morava em uma das casinhas e alugava duas outras. Ele foi despejado da casa e foi morar com a testemunha, mas não se lembrou de quando isso aconteceu. Ele ficou mais ou menos dois anos com a testemunha. Depois disso, foi liberado para voltar a morar na antiga casa dele. Tudo foi alterado. As casinhas foram derrubadas. Falou ainda que o autor pagou aluguel à testemunha, por um ano e meio ou dois anos. O valor era de R\$ 300,00. Confirmou que o autor alugava as casinhas. Não permitiram que ele retirasse seus pertences. Disse que chegou a ser agredido quando foi ao local com o autor.

Maria de Fátima Silva Galo, testemunha da parte demandada, relatou que era vizinha, mas não mantinha contato com o autor. Via que ele alugava as casinhas. Informou que ele saiu do imóvel, isto é, que a ré não o retirou de lá. Houve reforma no local. Não soube informar, entretanto, qual é a situação do imóvel. A reforma se deu depois de venda do imóvel pelo autor à ré. Soube da venda do bem para Renata. Não soube dizer se ele quis voltar para o imóvel. A ré e sua família sempre cuidaram do autor. Também não soube informar detalhes da vida do autor, nem a respeito da compra do imóvel.

É o quanto basta, como visto, para o acolhimento do pedido de recebimento de lucros cessantes, pelo que deixou auferir com a renda dos aluguéis de que ficou privado. A própria narrativa dos fatos, seu histórico e a prova testemunhal também permitem o acolhimento do pedido de indenização por danos morais.

Com efeito, o autor se viu impelido a desocupar o imóvel no qual residia, quando, na verdade, isto nunca deveria ter acontecido, porquanto reconhecido, pelo menos, o direito ao usufruto vitalício. É de se imaginar as dificuldades por que passou o autor desde então, necessitando morar em casa de parentes. Além disso, em razão de sua avançada idade, tratando-se de octogenário, presumem-se todos os percalços, dissabores e verdadeira indignação por deixar de usufruir de imóvel onde residia, de modo indevido, por conduta não justificada da parte contrária.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Não colhe a alegação de que o autor deixou voluntariamente o imóvel. A afirmação não encontra respaldo algum, observando-se que ele moveu ação para anular a compra a venda, cuja pretensão foi acolhida em parte. Logo, não há inércia da parte do demandante.

No que tange ao usufruto, não é caso, obviamente, de declará-lo extinto, porque se trata de discussão que, se pertinente, haveria de ser feita na demanda em que fora reconhecido. Mas, na verdade, tal discussão está esvaziada, porque em pesquisa realizada nesta data nos autos do processo nº 0006850-07.2012.8.26.0566, que tramitou na 4ª Vara Cível de São Carlos, o autor foi reintegrado na posse do imóvel, em 05 de maio de 2017, com determinação de encaminhamento dos autos ao arquivo, porque cumprida a tutela jurisdicional lá concedida.

Por fim, no que se refere ao quantum indenizatório, atentando-se ao binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá, fixa-se a indenização por danos morais em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense o ofendido e, ao mesmo tempo, desestimele a parte contrária a agir de modo semelhante em contratos análogos. A condenação em montante inferior ao pleiteado não implica sucumbência recíproca.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para o fim de condenar os réus a pagar ao autor lucros cessantes no valor R\$ 33.792,00 (trinta e três mil e setecentos e noventa e dois reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do ajuizamento da ação, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação, bem como a pagar indenização por danos morais no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do da desta sentença, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação,



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observando-se que foi indeferida a gratuidade à fl. 216, sem insurgência da parte interessada.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 20 de setembro de 2018.

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