



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: **1005350-44.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Vitor Salatino Neto**
 Requerido: **Iacy Aparecida Tassin Nascimento e outro**

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

Vistos.

Vítor Salatino Neto ajuizou ação anulatória de negócio jurídico com pedido de reintegração de posse e indenização por perdas e danos contra **Iacy Aparecida Tassin Nascimento e Rei Renome Empreendimentos Imobiliários Ltda** alegando, em síntese, ser legítimo proprietário do terreno constituído pelo lote 105 da quadra F, do loteamento "Jardim Itararé", contendo uma casa de moradia, com frente para a Rua Miguel Arthur, nº 105, no distrito de Santa Eudóxia, comarca de São Carlos, com área total de 312,50m², objeto da matrícula nº 24.241, do CRI São Carlos, que originariamente foi transferida pela requerida Rei Renome por instrumento particular a Francisco Donizetti do Amaral, que por sua vez transferiu por instrumento particular de cessão de direitos ao autor, que detém a posse do imóvel por cerca de vinte anos, desde a aquisição em 20/09/1994, sem no entanto tenham sido registradas as transferências junto ao CRI local. Afirmou que, para sua surpresa, ao dirigir-se ao imóvel que atualmente encontrava-se desocupado, constatou que a requerida Iacy o estava ocupando, a qual alegou tê-lo adquirido mediante escritura pública. Aduziu que em diligências junto ao Cartório de Notas de Água Vermelha constatou que o imóvel foi transferido por escritura pública de venda e compra lavrada no livro 75, folhas 277, em 14/01/2016, registrada junto ao CRI em 01/02/2016 entre os réus, à vista do que pretende a declaração de nulidade deste negócio jurídico e a condenação da segunda ré a outorgar a escritura de compra e venda em favor do autor ou do comprador original, reintegrando-se o autor na posse do imóvel, com a aquisição das acessões realizadas no bem e condenando-se a primeira ré ao pagamento de perdas e danos e lucros cessantes a serem apurados em liquidação. Juntou documentos.



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

A requerida Iacy contestou o pedido sustentando que os documentos apresentados pelo autor têm origem duvidosa pois não contêm a assinatura de todas as testemunhas necessárias para validade do ato, observando-se que a assinatura do Sr. Francisco Donizete do Amaral, comprador original do imóvel é diferente no contrato original e no contrato de cessão de direitos, o qual também não conta com a anuência da segunda ré. Afirmou que o autor age com má-fé, pois transferiu os direitos do imóvel para o Sr. Fabrício de Souza, em data que não sabe precisar, mas antes de 2014, o qual posteriormente transferiu o bem para o sr. José Carlos Nascimento, pai da ré. Afirmou que o comprador original foi o Sr. Vítor Gonzaga Teixeira, que transferiu o bem para o Sr. Amaral, que por sua vez transferiu o bem para o o autor, sendo fato notório na comunidade de Santa Eudóxia, que conta com apenas 5.000 habitantes, que o autor transferiu o imóvel para o Sr. Fabrício, sendo ambos conhecidos como "rolistas", o qual demorou dois anos para descobrir a suposta "invasão" pela ré. Argumentou que para a transferência do imóvel procurou a Prefeitura para quitar os IPTUs em atraso desde o ano de 1996, no valor aproximado de R\$ 9.000,00. Como houve boa-fé na aquisição, pugnou pela improcedência do pedido.

A ré Rei Renome Empreendimentos Imobiliários Ltda-ME contestou o pedido alegando que reconhece o documento de fls. 17/21 em que transfere o bem para o sr. Francisco Donizete do Amaral, mas desconhece as transações posteriores, inclusive a noticiada no documento de fls. 22/24. Sustentou que caso o réu pretendesse segurança jurídica no negócio entabulado, teria procurado pela ré para outorga da escritura, o que não fez, afirmando que apenas compareceu ao Tabelionato para assinatura da escritura, sem conferência de maiores dados, tendo questionado se a documentação estava correta, de modo que entende ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda. Conforme narrativa da contestação da corré, pretendeu a oitiva do escrevente e tabelião responsáveis pela escritura pública lavrada, reconhecendo o contrato de fls. 76/80 como única transação da qual participou referente ao imóvel. Ao final, postulou o reconhecimento da improcedência do pedido. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

O feito foi saneado, deferindo-se a produção de prova testemunhal; designou-


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

se audiência de instrução, oportunidade em que foram ouvidas cinco testemunhas, encerrando-se a instrução com a abertura de prazo para alegações finais, as quais foram apresentadas pelas partes.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido procede em parte.

A nulidade do negócio jurídico celebrado entre as rés ficou demonstrada durante a instrução processual, uma vez que está bem claro que o autor era titular dos direitos sobre o imóvel em razão da cessão efetuada pelo compromissário comprador Francisco Donizetti do Amaral (contrato de cessão de fls. 22/24). Embora não haja assinatura de duas testemunhas em referido instrumento, isto não é óbice ao reconhecimento da validade deste ajuste, porque a prova testemunhal respaldou a aquisição do imóvel por parte do autor.

Por outro lado, a ré Rei Renome Empreendimentos Imobiliários reconheceu a existência do compromisso de venda e compra celebrado com o cedente (fls. 17/21), mas curiosamente não esclareceu o motivo pelo qual esta pessoa não interveio na venda e compra celebrada entre ela e a corré Iacy. Ora, se a então proprietária que constava na matrícula (Rei Renome – fls. 35/36) tinha conhecimento da existência do compromisso de venda e compra celebrado com Francisco Donizetti do Amaral, não seria possível que alienasse o imóvel diretamente à adquirente, a corré Iacy, conforme foi realizado (escritura pública de venda e compra de fls. 29/32), pois era clara a existência de direitos de terceira pessoa sobre o bem, ainda que não tivesse tomado ciência da cessão realizada pelo então compromissário (Francisco Donizetti do Amaral) ao autor.

Esta celebração do contrato de forma equivocada por parte da ré Rei Renome está representada pelas afirmações contidas na contestação apresentada pela corré Iacy (fl. 71): *Mesmo sendo notória esta última transação, o pai da requerida, Sr. José Carlos Nascimento, antes de fechar negócio, procurou o Sr. Amaral e também o Sr. Eros José Fernandes, junto com o Sr. Fabrício de Souza para confirmar a situação do imóvel e mais prudente ainda, procurou o Cartório de Notas de Água Vermelha junto com a requerida, onde foram orientados a verificarem a matrícula do imóvel no Registro 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

Imóveis de São Carlos, para verificar se havia alguma restrição e caso não houvesse, a escritura poderia ser outorgada diretamente a requerida, como foi feito.

Ainda, a prova testemunhal revelou o insucesso do negócio celebrado entre o autor e Fabrício de Souza. Ele mesmo, ouvido na condição de informante, afirmou ter mantido uma negociação com o autor a respeito do imóvel objeto da causa que acabou não se concretizando porque o veículo por ele dado como parte do pagamento (uma camionete) apresentara restrição no órgão de trânsito. E, mesmo sem ter efetuado o pagamento do preço acordado com o autor alienou o imóvel – que não era de sua propriedade – ao pai da ré Iacy (contrato de fl. 82).

Como se vê, há uma cadeia sucessória em relação ao imóvel objeto da causa, o qual as partes negociaram sem a devida segurança exigida para negócios dessa magnitude. O próprio Fabrício, apesar de afirmar ter pago uma parte relevante do preço ao autor (na ordem de R\$ 14.000,00) disse não ter exigido recibo, pois é costume no local da celebração do negócio (distrito de Santa Eudóxia) contratar-se dessa maneira. Respeitado o modo de negociar inusitado informado nestes autos, certo é que o ordenamento jurídico brasileiro não coaduna com a negociação de imóveis que não pertençam realmente ao alienante.

De toda esta análise são extraídas as seguintes conclusões: a) o autor era de fato titular dos direitos sobre o imóvel objeto da causa, tanto que o negociou com Fabrício de Souza, comportamento típico daquele que é titular de direito sobre a coisa; b) mesmo sem concretizar o negócio, por um requisito fundamental, que é o pagamento do preço, Fabrício alienou referido imóvel ao pai da ré Iacy; c) este, por sua vez, em contato com a ré Rei Renome, ao verificar a inexistência de registro na matrícula, acordou com a celebração da venda e compra diretamente à sua filha Iacy, sem que fossem respeitados os direitos existentes sobre a coisa por parte de terceiros e de conhecimento da vendedora (Rei Renome).

Ou seja, a aquisição por parte da ré Iacy, a despeito de revelar-se de boa-fé, pois manteve contato direto com a proprietária que constava na matrícula (Rei Renome), adveio de uma alienação por quem não era dono (o informante Fabrício de Souza), o que inquina de nulidade o negócio celebrado, reservando-se à adquirente o exercício do direito


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

de regresso contra este alienante, em razão da evicção e, se o caso, em relação à corré Rei Renome Empreendimentos Imobiliários, a qual, como afirmado, tinha conhecimento do compromisso de venda e compra existente sobre este mesmo imóvel alienado à Iacy e não se sabe até que ponto foram tomadas as devidas cautelas de sua parte para que a alienação fosse escoreita, uma vez constatada nesta ação o ato fraudulento praticado por Fabrício de Souza.

Então, tem-se que o autor não pode ser prejudicado pela alienação efetuada a *non domino*, reservando-se à corré Iacy o exercício do direito que da evicção lhe resulta, nos termos do artigo 446 e seguintes, do Código Civil, sendo de rigor o decreto de nulidade do negócio jurídico celebrado, com a reintegração de posse e outorga da escritura definitiva ao autor, pois não houve controvérsia sobre o pagamento do preço devido à proprietária que figura no registro imobiliário, o que legitima a cessão efetuada pelo compromissário ao autor.

Esta cessão está legitimada porque não se produziu prova em sentido contrária a respeito de o instrumento que a representa ter sido "fabricado" pelo autor, conforme alegado pela ré Iacy em sua contestação. Este ônus lhe incumbia, pois conforme ensina **Humberto Theodoro Júnior**: *quando, todavia, o réu se defende por meio de defesa indireta, invocando fato capaz de alterar ou eliminar as consequências jurídicas daquele outro fato invocado pelo autor, a regra inverte-se. É que, ao se basear em fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito do autor, o réu implicitamente admite como verídico o fato básico da petição inicial, ou seja, aquele que causou o aparecimento do direito que, posteriormente, veio a sofrer as consequências do evento a que alude a contestação. O fato constitutivo do direito do autor, em tal circunstância, torna-se incontroverso, dispensando, por isso mesmo, a respectiva prova (art. 374, III). A controvérsia deslocou-se para o fato trazido pela resposta do réu. A este, pois, tocará o ônus de prová-lo.* (Curso de Direito Processual Civil. Vol. I. 56 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 1.130).

Uma vez assentada a validade do título que embasa a posse do autor e a necessidade de retomada desta, cumpre analisar as consequências deste fato, particularmente em relação aos possíveis melhoramentos inseridos no bem por parte da ré,



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

pois o autor postulou que sejam declaradas perdidas em seu favor as acessões introduzidas no imóvel pela ré, conforme disposição do artigo 1.255, do Código Civil.

Ocorre que a prova testemunhal revelou que quando o autor adquiriu o imóvel este já possuía uma casa construída, o que inclusive consta da petição inicial, de modo que não é cabível a aplicação do regramento insculpido nos artigos 1.253 a 1.259, do Código Civil, pois de acessão não se trata e sim de benfeitorias. **Francisco Eduardo Loureiro** esclarece a diferença: *Benfeitorias são obras ou despesas feitas na coisa, com o propósito de conservá-la, embelezá-la ou melhorá-la. São os acréscimos sobrevindos ao bem em virtude de esforço humano. Já as acessões, ora estudadas, são obras novas, criam coisas distintas que aderem ao bem anteriormente existente* (Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 331).

Por isso, é caso de aplicação do artigo 1.219, do Código Civil: *O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.*

Como visto, a ré somente exerceu posse sobre o imóvel após a celebração do contrato de venda e compra intermediado pela corré Rei Renome, sendo manifesta a posse de boa-fé, o que autoriza que ela seja indenizada de eventuais benfeitorias realizadas no imóvel, pois o próprio autor admitiu a existência desses melhoramento sobre a coisa. Ressalve-se que foi concedida a tutela provisória determinando a paralisação de possíveis obras que estivessem sendo realizadas até solução final desta lide (fl. 55), de modo que a apuração dessas benfeitorias e de seu respectivo valor será procedida em liquidação de sentença, com base no quanto determina o artigo 509, inciso II, do Código de Processo Civil.

Em razão da posse de boa-fé mantida pela ré, é incabível o arbitramento de alugueres em favor do autor pelo período de utilização do bem até sua efetiva restituição. Isso porque, é autorizado à ré exercer o direito de retenção pelas benfeitorias que serão apuradas na fase de liquidação de sentença. Por isso, seria uma ilogicidade permitir que que o autor fosse beneficiado pelo arbitramento de uma indenização na forma dos


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

alugueres postulados ao mesmo tempo em que se resguarda o direito de retenção da ré em razão das benfeitorias introduzidas no imóvel. Ou seja, se ela poderá permanecer com o imóvel até que seja indenizada das benfeitorias comprovadamente realizadas, não faz sentido condená-la ao pagamento desta verba indenizatória, tudo em razão da boa-fé na aquisição e no exercício da posse.

A solução mais adequada e razoável no caso concreto é que se aguarde a apuração das benfeitorias na fase de liquidação de sentença, para que o autor indenize a ré daquilo que for constatado para que então ele possa retomar a coisa para si, sob pena de inegável enriquecimento sem causa de sua parte, verdadeiro fundamento da regra que impõe ao retomante a obrigação de indenizar o possuidor de boa-fé das benfeitorias que tiver realizado, conforme expressamente determina o artigo 1.219, do Código Civil, já mencionado.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para: a) declarar a nulidade da venda e compra celebrada entre as rés, representada pela escritura lavrada junto ao Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Água Vermelha, no livro 75, folhas 277, datada de 14/01/2016, determinando-se o cancelamento do registro 02 da matrícula 24.241 do CRI local, expedindo-se mandado ao Oficial de Registro de Imóveis com o trânsito em julgado; b) em consequência, o autor será reintegrado na posse do imóvel, respeitado o direito de retenção por parte da ré até a apuração e indenização das benfeitorias; c) condenar a ré Rei Renome Empreendimentos Imobiliários Ltda a outorgar escritura definitiva de venda e compra ao autor, no prazo de 10 (dez) dias, a contar do trânsito em julgado, sob pena de suprimimento judicial de sua vontade. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada polo, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil,

**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**

condeno as rés ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, no valor equivalente 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, na proporção de 5% (cinco por cento) para cada acionada, e condeno o autor a pagar ao advogado de cada ré honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), observado o proveito econômico obtido por cada uma das partes e respectivo decaimento, respeitados os critérios do artigo 85, § 2º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 02 de agosto de 2017.

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