

**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: **1004377-60.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **José Ronaldo dos Santos**
 Requerido: **AM Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**
Cidade Aracy Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

JOSÉ RONALDO DOS SANTOS propôs, em face de AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS CIDADE ARACY LTDA, a presente ação que denominou de ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO POR VÍCIO DE CONSENTIMENTO, nos termos da inicial de fls. 01/10. Aduziu que o Sr. Airton Garcia Ferreira doou lotes a pessoas interessadas sem que houvesse formalização de documentos. Narrou que no ano de 1996, passou a ocupar o imóvel situado na Avenida Regit Arab, 207, gleba 01-D, bairros da Água Fria e Água Quente, matrícula nº 114.902, contendo 275m2. Disse que não somente reside no imóvel como o explora comercialmente. Disse que foi ludibriado pela ré, que em 27/02/2012 o induziu, dolosamente, a assinar compromisso de compra e venda do imóvel, por R\$ 45.000,00, quantia a ser paga em 45 parcelas mensais de R\$ 1.000,00, somente tomando ciência de referido compromisso quando recebeu notificação procedida pela ré. Pretendeu a declaração de nulidade do compromisso. Juntou documentos fls. 12/35.

A Ré foi citada (fl. 49) e apresentou contestação às fls. 50/61. Aduziu que o imóvel apontado na inicial não estava regularizado quando da ocupação do autor e que somente após a individualização do bem é que foi possível a instrumentalização do compromisso de venda e compra com o



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

requerente. Alegou que somente no ano de 2012, após diversos contatos, o autor celebrou contrato de venda e compra, convalidando contrato verbal celebrado anteriormente com a requerida. Disse não haver nenhum vício de consentimento no acordo entabulado. Por fim, pugnou pela improcedência da ação.

Houve réplica, fls. 253/258.

Conciliação infrutífera à fl. 267. As partes reiteraram suas manifestações anteriores e pugnaram pelo julgamento do feito.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Do que se observa, a negociação de transação do estabelecimento comercial foi celebrada em fevereiro de 2012 (fl. 27) e, depois de operá-lo por mais de 30 meses, posto que adentrou com a presente somente em 12/09/2014, o autor optou por alegar em juízo o vício de consentimento na transação, de modo que o fator tempo retira a idoneidade de sua construção.

Não bastasse, observo que a causa de pedir fundada no suposto vício de consentimento do autor não restou, ainda que minimamente, comprovada.

De outro lado, o compromisso particular de compra e venda de fls. 24/27 é expresso no sentido de que o autor figura como promissário comprador da gleba de terras suscitada na inicial, de modo que não se pode afirmar tenha sido o comprador induzido a erro por ato doloso da vendedora:

1ª A Vendedora, por força do Registro nº 01 da matrícula nº 35.726 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Carlos /


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

SP, é proprietária e legítima possuidora (...). Assim, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a Vendedora se obriga e se compromete a vender ao comprador, que por sua vez, dela se obriga a adquirir a gleba designada como 01-D, objeto da matrícula nº 114.902(...).

2ª. O preço certo e ajustado para a venda do lote acima descrito é de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), que será pago pelo comprador da seguinte maneira: 45 (quarenta e cinco) parcelas mensais no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), vencendo a primeira parcela em 15/08/2012, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, sendo que as 12 primeiras parcelas não serão alteradas (...).

Neste contexto, não se vê sequer indício de divergência entre a vontade real e vontade formal, manifestada no instrumento de compra e venda de fls. 24/27, ou mesmo de que a ré cooptou o autor de forma dolosa para assinar referido instrumento.

Ademais, a alegação de doação verbal do imóvel em nada aproveita o autor; é que doação se faz por escritura e a doação verbal só é válida quando se tratar de bens móveis e de pequeno valor, seguida da tradição imediata, o que não é o caso dos autos.

Outrossim, o fato de o autor estar na posse do imóvel desde o ano de 1996, não leva à conclusão de seu completo abandono pela requerida. Trata-se de mera tolerância do proprietário que não altera a posse precária do autor.

Em suma, o requerente não se desincumbiu do ônus de comprovar a veracidade de suas alegações, patenteando a falta de elementos em seu favor, de modo que a improcedência é de rigor.



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

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido inicial e, nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, **JULGO EXTINTA** a ação com resolução do mérito.

Sucumbente, arcará o autor com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 20, §4º, CPC, observada a gratuidade judicial concedida e o art. 12 da Lei 1060/50.

P.R.I.C

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

JUIZ DE DIREITO

(documento assinado digitalmente)

São Carlos, 19 de maio de 2015.

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