

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1008467-77.2015.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material</b>
Requerente:	<b>Adalton Batista da Silva</b>
Requerido:	<b>Mira Assumpção Empreendimentos e Participações Ltda e outro</b>

ADALTON BATISTA DA SILVA ajuizou ação contra MIRA ASSUMPÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTRO, alegando, em suma, que adquiriu da ré um lote de terreno com área de 1.000,00 m<sup>2</sup>, por R\$ 17.000,00, mas recebeu área inferior, de apenas 890,00 m<sup>2</sup>, o que acarretou diminuição de valor e também prejuízo material, pois o lote ficou abaixo do padrão do empreendimento. Pede a rescisão do contrato firmado em 2 de outubro de 2002, a declaração de nulidade da escritura subsequente e a condenação ao pagamento de indenização.

Citadas, as rés contestaram o pedido, afirmando que não anuiu na cessão de direitos do imóvel de terceiro para o autor, que a alienação de parte do imóvel para outrem decorreu de ação judicial, que não ostentam legitimidade para a causa e que nenhum ato ilícito houve, exacerbada, aliás, a indenização pleiteada.

Em réplica, insistiu o autor nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A contestante Emediati Empreendimentos Imobiliários Ltda. outorgou escritura de compra e venda ao autor, ato jurídico cuja nulidade se pretende ver declarada, do que decorre a legitimidade passiva. Mira

**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

Empreendimentos e Participações Ltda. integra o mesmo grupo econômico-financeiro, fato sabido e alegado na causa, justificando-se sua manutenção também.

Emediati Empreendimentos Imobiliários figurava como titular do domínio, no Registro Imobiliário, pelo que era indispensável a outorga da escritura definitiva para o adquirente cessionário, no caso o autor (fls. 11/16 e 17/18). Omitiu-se, é fato, a anuência dos cedentes, Marco Antonio Cortez Fernandes e sua mulher, o que comumente ocorre, ou seja, invariavelmente lavra-se a escritura definitiva diretamente para o cessionário, sem a participação dos cedentes. No entanto, o documento de fls. 8/10, juntado pelo próprio autor, confirma que a aquisição ocorreu perante Marco Antonio e sua mulher, não perante Emediati Empreendimentos, constituindo a outorga de escritura definitiva por esta ato meramente formal, de regularização do domínio. O negócio jurídico em si, compra e venda, envolveu outras pessoas, Marco Antonio e sua mulher, beneficiários do preço pago, os quais devem responder perante o autor, pela falta de área prometida, se for o caso.

A aquisição aconteceu em 2 de outubro de 2002, data da cessão de direitos (fls. 10). A escritura definitiva foi outorgada em 11 de agosto de 2014 (fls. 11).

Marco Antonio e sua mulher cederam para o autor um imóvel com área de 1.000 m<sup>2</sup>, mas a ré alienou por escritura pública fração ideal correspondente a 89% do imóvel (fls. 13 e 18), isso porque anteriormente outorgara escritura de fração ideal de 11% para José Liberato Filho (registro 3, fls. 18).

Depreende-se que o autor aceitou receber da ré fração ideal de 89% do imóvel. Não houve, com as rés, venda de parte certa e determinada, mas recebimento de uma fração ideal do todo.

Com a devida vênia, falta o autor com a boa-fé contratual ao ajustar com a ré o recebimento de escritura definitiva de fração ideal de um imóvel, por negócio jurídico entabulado com outrem, e agora postular a declaração de nulidade da escritura. Aliás, nada contamina a escritura, ato jurídico perfeito e acabado, inexistente qualquer vício formal.

**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

Parece esconder intenção de enriquecimento indevido, ao postular um ano depois uma indenização de R\$ 150.000,00.

Por razão que o autor não declinou, aceitou estabelecer um condomínio com José Liberato Filho, contra quem pode recobrar a parcela de IPTU que vem pagando com exclusividade (fls.

Diante do exposto, rejeito os pedido e condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Ressalvo a suspensão da execução das verbas processuais, consoante dispõe o artigo 12 da Lei 1.060/50.

Ressalvo também o eventual direito do autor, de promover contra quem cedeu-lhe os direitos sobre o imóvel, as ações que entender cabíveis.

P.R.I.C.

São Carlos, 15 de março de 2016.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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