

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

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1007136-61.2016.8.26.0037
Autor: Luis do Carmo Mecene
Réu: Everaldo Aparecido de Souza

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Luis do Carmo Mecene ajuizou a presente ação em face de Everaldo Aparecido de Souza em que o autor alega, em essência, que celebrou contrato de compra e venda com o réu, nos termos descritos na inicial, e que descobriu depois que ele não era proprietário do imóvel alienado, a autorizar o desfazimento do ajuste, por erro substancial sobre a coisa.

O réu foi citado por edital, depois de frustradas as tentativas para sua citação pessoal.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial, ofereceu contestação por negação geral.

O autor manifestou-se sobre a contestação.

É o relatório.

Decido.

A hipótese é de julgamento antecipado na lide.

No contrato de fls. 13/16, celebrado em 10 de junho de 2014, o réu afirmou que o imóvel ali descrito lhe pertencia.

Ocorre que o imóvel em referência não pertencia ao demandado - para dele dispor - em contrato de compra e venda firmado com o demandante, em face do qual houve omissão dolosa sobre a situação dominial do bem.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

A certidão imobiliária de fls. 25/29 atesta que o imóvel alienado é de propriedade de terceiro, em relação ao qual o ajuste é írrito, ineficaz, à evidência.

Dentro desse contexto, desponta-se a conclusão de que o contrato foi celebrado a *non domino*.

Segundo expresso em julgado do STJ, a venda a *non domino* é aquela "realizada por quem não tem poder de disposição sobre a coisa. Com efeito, o que emerge como vício na venda a *non domino* é a completa falta de legitimação do alienante, que consiste na inaptidão específica para o negócio jurídico" (REsp nº 982.584/PE, Min. Luis Felipe Salomão, DJe 23/03/2009).

O ajuste em discussão, em realidade, é nulo de pleno direito, devendo as partes voltar ao "statu quo ante".

A propósito:

"IMISSÃO DE POSSE - Venda a *non domino* de imóvel - Ação proposta em face do alienante, sócio e administrador da pessoa jurídica que construiu o edifício onde se situa o imóvel disputado, e da própria empresa - Ilegitimidade da ré pessoa jurídica para figurar no pólo passivo do feito, uma vez que não participou do negócio nem teve dele conhecimento - Sócio que alienou o imóvel em nome próprio, e ficou com o produto da venda para si - Inaplicabilidade da teoria da aparência e da teoria dos atos *ultra vires societatis* - Inviável o acolhimento do pedido de imissão na posse - Ação petitória, fundada em direito de que os autores não possuem, pois adquiriram a coisa de falso dono - Devido, porém, o reconhecimento *ex officio* da nulidade do negócio jurídico celebrado - **Apesar das divergências acerca da natureza do defeito decorrente da venda a *non domino*, o entendimento de que o negócio é nulo se afigura o mais acertado e adequado à resolução do conflito no caso em tela - Efeito *ex tunc* da declaração de nulidade que impõe o retorno das partes ao status quo ante, com a conseqüente devolução aos autores da quantia paga pelo imóvel, devidamente atualizada** Recurso provido em parte." (TJ/SP, Apelação nº 9102650-70.2003.8.26.0000, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Francisco Loureiro, j. 12/01/2012, sem destaques no original).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

No mesmo sentido:

"Anulação de ato jurídico. Compromisso de compra e venda de imóvel urbano. **Promitente vendedor não era titular de domínio. Venda *non domino* caracterizada. Ato nulo configurado. Restituição integral dos valores pagos apta a sobressair. Retorno das partes ao "statu quo" primitivo.** Pretensão de inclusão de outros corréus sem suporte, pois nada consta de que tivessem participado do ato. Instrumento que materializou a relação negocial e depósitos bancários envolvem exclusivamente o autor e o corréu promitente vendedor. Danos morais não caracterizados. Questão estritamente de direito patrimonial. Comodismo do apelante ao deixar de observar as cautelas necessárias não dá suporte para a pretensa verba reparatória. Apelo desprovido." (TJ/SP, Apelação nº 0.047.263-71.2013.8.26.0002, 4ª Câmara de Direito, Privado, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, j. 08.06.2017, sem destaques no original).

Ante o exposto, julgo procedente a ação para declarar nula a avença em discussão e, com o restabelecimento da situação jurídica primitiva entre as partes, condenar o réu no pagamento da quantia de R\$44.018,20 ao autor, corrigida desde o desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Condeno-o, ainda, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da condenação, observada a gratuidade da justiça aqui deferida a ele.

P.R.I.

Araraquara, 04 de novembro de 2018.