


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE IBATÉ**
**FORO DE IBATÉ**
**VARA ÚNICA**
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0000299-69.2014.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**  
 Requerente: **Vanderlei Luis Gonçalves**  
 Requerido: **Carlos Roberto da Silva Camargo**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

Trata-se de ação declaratória de rescisão de negócio jurídico com reintegração de posse e indenização por perdas e danos promovida por **Vanderlei Luis Gonçalves** em face de **Carlos Roberto da Silva Camargo**. Sustenta o autor, em essência, ter vendido um imóvel ao requerido pelo preço de R\$ 50.000,00, sendo que o montante de R\$ 20.000,00 seria adimplido mediante dação em pagamento de um automóvel e o restante seria saldado em 15 parcelas de R\$ 2.000,00. Alega que o veículo foi apreendido por débitos tributários, acrescentado que o réu não efetuou o pagamento das parcelas avençadas, razão pela qual requer que seja resolvido o negócio jurídico com a consequente reintegração na posse do imóvel. Pede, ainda, a condenação do requerido ao pagamento de indenização por perdas e danos no valor do aluguel mensal pelo período de posse do imóvel, ao pagamentos da dívida de IPTU e água e a condenação ao pagamento de honorários advocatícios e demais verbas de sucumbência. Juntou documentos às fls. 07/20.

Deferido pedido de AJG e indeferido pedido de liminar (fl. 39).

O requerido foi citado (fl. 45) e apresentou contestação contrapondo as alegações do autor (fls. 47/49).

Houve réplica (fls. 68/72).

Determinou-se a especificação de novas provas (fl. 73), manifestando-se o requerido a fl. 76 e o requerente às fls. 78/79.

Infrutífera a tentativa de conciliar as partes (fl. 83).

Em audiência de instrução e julgamento procedeu-se à oitiva de três testemunhas, concedendo-se prazo para apresentação de endereço de testemunha cuja oitiva foi deprecada (fl. 102).

Retorno da Carta Precatória às fls. 116/121.



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

**COMARCA DE IBATÉ**

**FORO DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

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

Declarada preclusa a prova testemunhal (fl. 124), as partes manifestaram-se em alegações finais às fls. 129/131 e 133/135.

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

A ação é parcialmente procedente.

A realização do negócio jurídico verbal é fato incontroverso, assim como a posse anterior do autor.

Igualmente não foi impugnado o preço mencionado na petição inicial, tampouco o pagamento parcial de R\$ 20.000,00, efetivado com a transmissão da posse de um veículo.

O autor comprovou a propriedade do imóvel (fl. 12 e verso), cuja transferência deve observar, necessariamente, a forma prescrita pelo artigo 1.245 do Código Civil.

Aplicam-se, pois, os artigos 104, III, e 108, ambos do Código Civil, mostrando-se inválido o negócio jurídico por não observar a forma prescrita em lei.

O contrato existe, mas é nulo de pleno direito.

O art. 108 do Código Civil condiciona a validade dos contratos que se prestem à transferência de direitos reais sobre imóveis acima de 30 salários mínimos à existência de escritura pública: *"Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País"*.

No caso em tela, o valor do contrato era de R\$ 50.000,00, quantia superior a 30 (trinta) salários mínimos até mesmo nos dias de hoje, de modo que, por consequência, também o era na época do contrato.

Uma vez declarado nulo o negócio jurídico, as partes devem retornar ao seu estado anterior, devendo a parte autora ser reintegrada na posse do bem de sua propriedade e o réu adquirente do imóvel reaver os valores que comprovadamente pagou (R\$ 20.000,00), os quais deverão ser compensados com a indenização pelo uso do imóvel em quantia a ser apurada, mediante apresentação de 3 (três) quantitativos de locação pelas partes, os quais deverão considerar o período de utilização, tudo liquidação de sentença, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa das partes.

Referentemente aos débitos tributários no valor de R\$ 1.522,00 - quantia não impugnada especificamente pelo réu - aplica-se o artigo 32 do Código Tributário Nacional.



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

**COMARCA DE IBATÉ**

**FORO DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

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

Nesse ponto é importante mencionar que, embora a posse tenha decorrido de negócio jurídico nulo, fato é que produz efeitos e, conseqüentemente, o requerido é responsável pelos tributos devidos durante o exercício da posse.

No que tange ao perecimento do veículo, o autor não fez prova de que o fato decorreu de ato imputável ao réu, anterior à realização do negócio jurídico. Pois, deverá suportar a perda da coisa e ressarcir o réu da quantia que recebeu pelo negócio que ora se invalida.

Ainda que assim não fosse, a prova coligida não demonstra a integralização do preço (R\$ 50.000,00), sendo que o valor do veículo Fiat Uno descrito na petição inicial (R\$ 20.000,00) não é suficiente para saldar.

Os documentos de fl. 52/53 nada esclarecem sobre os fatos.

Competia ao requerido a prova do pagamento, porém não se desincumbiu de tal ônus.

As testemunhas confirmaram a realização do negócio jurídico, mas nada esclareceram sobre o pagamento, além de apresentarem versões conflitantes em diversos aspectos.

Os testemunhos são frágeis e insuficientes para o desacolhimento do pleito inicial referentemente à resolução do negócio jurídico.

Posto isso, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para: (1) declarar nulo o negócio jurídico existente entre as partes e reintegrar o autor na posse do imóvel; (2) condenar o requerido ao pagamento da quantia de R\$ 1.522,00, referente ao débito tributário, bem como à indenização pela utilização do imóvel, que será apurada em liquidação de sentença nos termos da fundamentação; (3) condenar o autor a restituir ao réu a quantia de R\$ 20.000,00 atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir do ajuizamento. O autor sucumbiu em parte mínima, de modo que o réu arcará com custas e despesas processuais e pagará honorários advocatícios de 15% sobre o valor da condenação observada a gratuidade concedida (fl. 73).

Transitada em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse.

Interposta apelação, intime-se para apresentação de contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as cautelas de praxe e as homenagens do Juízo.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 27 de abril de 2017.

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