

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0011220-92.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Nulidade / Anulação**
 Requerente: **Paulo Henrique Gonçalves Pedroso e outro**
 Requerido: **Renato Vanella**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Paulo Henrique Gonçalves Pedroso e Maite Golinelli Vanella Pedroso propõem ação declaratória contra Renato Vanella. Afirmam que Renato é pai de Maitê e sogro de Paulo. No início do casamento, os autores, encontrando dificuldades para aquisição de uma casa e o réu, por ser bancário aposentado e detentor de vantagens para financiamento de imóveis, fez o empréstimo bancário, em seu nome, e o casal adquiriu a casa. Estabeleceram ainda, que o pai transferiria o imóvel para o nome da filha e marido, ao final do financiamento. Toda a negociação ocorreu de forma verbal. Sempre pagaram as parcelas do financiamento. Todavia, o réu arrolou a casa dos autores em seu processo de divórcio, como bem pertencente ao seu patrimônio, o que não pode subsistir. Sob tal fundamento, pedem a (a) declaração da eficácia do contrato entabulado verbalmente entre as partes (b) a permanência do financiamento em nome do réu até o termino do contrato (c) autorização para depositarem os valores das parcelas em juízo, dois dias antes do vencimento de cada qual (d)

0011220-92.2013.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

que réu, ao final do financiamento, transfira o imóvel para o nome dos autores (e) obrigação ao réu de que não disponha do referido bem. Alternativamente, pedem seja o réu condenado a providenciar a transferência do financiamento para o nome dos autores. Pugnam ainda por condenação em perdas e danos.

Em contestação (fls. 208/212), afirmou o réu que o imóvel foi adquirido em 27/12/2007 e alugado para Paulo, autor desta ação, e outra pessoa conhecida como "Telha", época em que Paulo ainda era solteiro. Posteriormente, Paulou casou-se com Maitê, subsistindo a relação locatícia, tanto que ambos continuaram a pagar o aluguel do imóvel. A partir de maio/2013 os autores deixaram de pagar o aluguel, motivo pelo qual o réu propôs contra eles ação de despejo por falta de pagamento, em andamento na 3ª Vara Cível, processo nº 1000341-72.2014.8.26.0566. Seu auxílio aos autores limitou-se a alugar o bem por preço abaixo do mercado. Sem embargo, teve despesas com a aquisição do imóvel, que deverão ser reembolsadas em caso de procedência da ação.

Réplica a fls. 252/255.

Audiência de conciliação foi infrutífera (fls. 277).

Os processos foram reunidos nesta vara.

Os autores se manifestaram a fls. 296/297, juntando gravação de uma conversa que confirmaria a propriedade do bem, contra a qual insurgiu-se o réu, fls. 310/312; o juízo determino, às fls. 338, que os autores esclarecessem se a gravação foi autorizada pelos interlocutores, quedando-se inertes, fls. 341. Determinou-se então, fls. 346, que eles procedessem a degravação da conversa, o que também não ocorreu. O réu requereu o desentranhamento da gravação,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

fls. 344.

O processo foi saneado às fls. 347/349, determinando-se a produção de prova oral e o desentranhamento do CD com a gravação.

Em audiência, ouviram-se quatro testemunhas (fls. 403, 404, 405, 406).

As manifestaram-se em memoriais escritos (fls. 408/409, 412/429).

Reunido a este feito está o processo nº 10000341-72.2014.8.26.0566, digital, consistente em ação de despejo movida por Renato Vanella contra Paulo Henrique Gonçalves Pedroso e Maite Golinelli Vanella Pedroso, na qual o autor, afirmando que o imóvel é seu e os pagamentos feitos pelos réus deram-se a título de aluguel, sustenta a existência de um contrato de locação e pede o despejo com fundamento no inadimplemento dos locatários.

Em contestação (fls. 35/39), sustentam os réus, como fizeram na ação declaratória por eles movida, que na realidade são os verdadeiros proprietários do imóvel, tendo o autor apenas emprestado seu nome, tanto que eles, réus, sempre pagaram ao autor o valor correspondente às parcelas do financiamento.

Réplica (fls. 169/172).

Determinada a reunião dos feitos (fls. 217/218), que passaram a ser processados na ação declaratória.

É o relatório. Decido.

Um esclarecimento se faz necessário antes de se prolatar o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

julgamento do presente feito, qual seja, a de que em nosso sistema constitucional não é dada ao juiz a opção de subjugar a solução da causa ao seu sentimento de justiça.

A função do juiz, no Estado Constitucional de Direito, é a de interpretar as normas legais vigentes e aplicá-las, desde que não violem a Constituição Federal, não podendo distorcer seu sentido nem agir com voluntarismos.

No quadro institucional da separação de poderes, prepondera a figura no legislador, não se revestindo o magistrado de legitimidade para decidir com base na sua na sua concepção individual do Justo.

Mesmo porque a legislação não se presta apenas à concretização do valor justiça - por si mesmo de significado equívoco e polêmico -, mas também de outros valores socialmente relevantes.

A colisão entre valores sociais relevantes é, na maior parte das vezes, antecipada e antevista pela lei, que concebe hipóteses nas quais uns valores proponderam sobre outros.

Um desses valores é o da segurança jurídica e ele, no caso concreto, constitui a ratio legis da norma inscrita no artigo 108 do Código Civil e que, mais à frente, será mencionada.

Não cabe, no Estado de Direito, substituir a vontade da lei pelo sentimento íntimo do juiz, que não está, lembre-se, autorizado a decidir por equidade (art. 140, parágrafo único, CPC-15).

Feitas essas observações, que reputei necessárias como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

esclarecimento aos autores e em respeito sincero e verdadeiro ao seu drama pessoal, passo ao julgamento.

Examinada a inicial, observamos que os autores sustentam a existência de dois contratos, quais sejam (a) um, celebrado entre o réu e os vendedores e a instituição financeira, por meio do qual o réu adquiriu o imóvel (b) outro, celebrado entre o réu e os autores, por meio do qual estes obrigaram-se ao pagamento das parcelas do financiamento e aquele obrigou-se a, findo o contrato de mútuo, transferir o imóvel para o nome dos autores.

O contrato "a" efetivamente foi celebrado, existe no plano jurídico e constituiu direitos e obrigações entre o réu, os vendedores e a instituição financeira, porque celebrado por instrumento que, embora particular, tem caráter de escritura pública, nos termos do art. 61 da Lei nº 4.380/64 (veja-se certidão de matrícula de fls. 27/28, R.04), conforme fls. 16/25.

Todavia, o contrato "b" acima narrado não é válido, e não gerou aos autores, por certo, pelo menos alguns dos direitos afirmados na inicial, quais sejam, aqueles representados pelos pedidos "a" a "f", fls. 8/9 e que são, em resumo, direitos sobre o imóvel ou de exigir do réu a transferência do imóvel, propriamente dito.

Isto porque o contrato verbal afirmado é nulo, por força de óbice legal expresso, respeitado o princípio da legalidade pelas razões já apresentadas pelo magistrado no início da fundamentação. O acerto verbal havido entre as partes não tem valor jurídico para efeitos de constituir direitos de aquisição sobre o imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Os autores, ao longo do processo, invocam o disposto no art. 107 do CC, segundo o qual "a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir".

Ora, com todas as vênias, esse próprio dispositivo por eles invocado estabelece, em outras palavras, que "a validade da declaração de vontade dependerá de forma especial, quando a lei expressamente a exigir".

No caso em tela, o art. 108 – aliás o que se segue ao art. 107, referido pelos autores – preceitua que "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."

Trata-se do caso dos autos, de modo que a escritura pública constituía formalidade essencial para a validade do negócio jurídico que, segundo a inicial, foi estabelecido de forma verbal entre as partes.

Aquele contrato verbal não constituiu qualquer direito dos autores relativamente à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre o imóvel, porque o imóvel tem valor superior a 30 vezes o salário mínimo.

Tem-se, portanto, que todos os pedidos que pressupõe a existência de algum direito dos autores sobre o imóvel – são os pedidos "a" a "f", já referidos – devem ser desacolhidos.

Saliente-se que nem mesmo a figura da simulação socorreria aos autores no caso concreto, primeiro porque a simulação somente existiria se os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

vendedores e a instituição financeira a ela aderissem, isto é, também considerassem o contrato firmado, no caso, com os autores, o que efetivamente não se verifica; segundo porquanto o art. 167 do CC estabelece que o negócio jurídico dissimulado somente subsiste se válido for na substância e na forma, requisito não atendido na espécie.

Saliente-se que ainda que se considee o contrato alegado pelos autores como um contrato preliminar, que dispensaria a mesma forma do definitivo – artigo 462 do Código Civil – não se poderia, em nosso sistema jurídico, considerá-lo existente, tendo por objeto bens imóveis, na forma apenas verbal. Ao menos a forma escrito, por intermédio de instrumento particular, seria de rigor. As doações sobre imóveis, por exemplo, exigem ao menos instrumento particular, como dispõe o artigo 541 do Código Civil.

Indo adiante, questão subsequente diz com a existência ou não do direito dos autores de serem indenizados pelo réu, pedido "g".

Tal pedido haverá de ser acolhido.

A prova colhida em audiência, à qual me reporto e - a despeito dos esforços empreendidos pelo réu em memoriais - que mostra-se idônea e coerente com os demais elementos de convicção colhidos durante o processo, sepultou qualquer resquício de dúvida e comprovou, de modo inequívoco, a inexistência de contrato de locação entre as partes e sim, na realidade, que o réu contratou a aquisição do imóvel em seu nome, mas para os autores, os quais, a partir daí, passaram a lá residir com a contrapartida de pagarem as parcelas do financiamento mais uma diferença, com a promessa do réu de, futuramente,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

transferir o imóvel para o nome dos autores (promessa essa inexigível pelos autores, pelos fundamentos já apresentados).

Ora, o descumprimento posterior, pelo réu, daquilo que prometera, constitui ato ilícito, se não pelo art. 186 do CC, certamente pelo seu art. 187 do CC, porquanto a aceitação dos pagamentos das parcelas do financiamento gerou nos autores a justa expectativa de, futuramente, receberem o imóvel, havendo aqui abuso de direito por violação aos parâmetros da boa-fé.

Os autores tem direito de serem indenizados pelas perdas e danos.

A propósito, o pedido de que a indenização seja fixada a partir do valor de mercado do imóvel mostra-se incompatível com os parâmetros do art. 402 do CC, porque ainda restam muitas parcelas a pagar, que haverão, daqui para a frente – vez que reconhecido por sentença não terem os autores direito sobre o bem-, de ser suportadas exclusivamente pelo réu.

A adoção do valor do imóvel, em sua totalidade, não corresponderia ao dano efetivo. Será o réu, em realidade, condenado a ressarcir aos autores todas as parcelas por eles pagas ao longo do tempo, de modo a recompor o patrimônio destes.

A ação de despejo é improcedente, porque inexistente contrato de locação, que constitui a causa jurídica única que pode autorizar o manejo dessa ação judicial.

Ao final, observa-se que Renato Varella será sancionado com multa por litigância de má-fé, nas duas ações, porque, sem qualquer dúvida, alterou dolosamente a verdade dos fatos (art. 80, II, CPC-15).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Ser-lhe-á aplicada, em cada feito, multa de 10% sobre o valor da causa, o máximo previsto no art. 81 do CPC-15, pelo fato de que a sua deslealdade e má-fé foi extrema, praticada ademais contra integrantes de sua própria família.

Na ação declaratória, julgo parcialmente procedente a ação para condenar o réu a reembolsar aos autores todas as quantias por eles comprovadamente desembolsadas, com correção monetária desde cada desembolso pela tabela do TJSP, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Condeno o réu, ainda, a pagar aos autores multa por litigância de má-fé, de 10% sobre o valor atualizado da causa.

Cada parte arcará com 50% das custas e despesas.

O réu pagará ao advogado ou sociedade de advogados dos autores honorários correspondentes a 15% sobre o valor da condenação.

Os autores pagarão ao advogado ou sociedade de advogados do réu honorários correspondentes a 15% sobre o valor atualizado da causa.

Na ação de despejo, julgo improcedente a ação.

Condeno o autor, ainda, a pagar aos réus multa por litigância de má-fé, de 10% sobre o valor atualizado da causa.

O autor arcará com as custas e despesas.

O autor pagará, ao advogado ou sociedade de advogados dos réus, honorários advocatícios correspondentes a 15% sobre o valor atualizado dessa causa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Saliento que Paulo e Maitê jamais postularam a AJG e que Renato a teve revogada no processo de despejo, por fundamentos que ficam aqui adotados para negar-lhe também na ação declaratória o benefício.

Transitada em julgado, autorizo o levantamento, pelos autores, dos depósitos judiciais efetivados.

P.I.

São Carlos, 26 de outubro de 2016.

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