



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

CONCLUSÃO

Em 20/03/2014 19:26:00, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0003399-37.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Valter Nishihara**
 Requeridos: **Elzo Cardoso dos Santos e Lindalva Maria da Silva Fonseca**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Valter Nishihara move ação em face de **Elzo Cardoso dos Santos e Lindalva Maria da Silva Fonseca**, dizendo que, em 25.10.2004, a requerida adquiriu de Aparecido Fonseca, com a anuência da Prohab São Carlos (primitiva vendedora) e mediante contrato de cessão e substituição de compromisso de venda e compra com anuência, os direitos sobre um imóvel constituído do lote nº 708 da quadra 11 do Loteamento Santa Angelina, objeto da matrícula nº 83.718 do CRI local. Em 23.02.2005, a requerida cedeu esses direitos para Zenildo Barbosa da Silva pelo valor de R\$ 5.000,00 - sendo R\$ 3.500,00 à vista, mais 7 parcelas de R\$ 200,00 e uma última de R\$ 100,00, parcelas essas representadas por 8 notas promissórias - , responsabilizando-se este pelo pagamento das parcelas remanescentes devidas à Prohab. Como a requerida se mudaria para outro Estado, naquela mesma data outorgou procuração para Neusa Cordeiro da Silva lhe conferindo plenos poderes para, assim que quitado o contrato, poder transferir formalmente os direitos sobre o imóvel. Em 18.05.2007, Zenildo cedeu os direitos que possuía sobre o imóvel para Ajivaldo Alves de Lima, pelo valor de R\$ 20.000,00, devendo este continuar efetuando o pagamento das parcelas devidas à Prohab. Ajivaldo iniciou a construção de



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

um prédio residencial sobre o terreno, mas em 28.01.2009 acabou transferindo os direitos sobre o terreno e respectivas benfeitorias para o autor, por R\$ 20.000,00, valor pago no ato da realização do negócio. Esta transferência de direitos se deu com a anuência de Zenildo e da procuradora da requerida, Neusa Cordeiro da Silva, conforme contrato particular de cessão de direitos e obrigações. O autor, então, construiu o prédio que lhe serve de moradia. No entanto, foi surpreendido em 06.02.2013, com uma interpelação judicial promovida pela requerida, feito nº 665/12 da 1ª vara cível local, alegando ser proprietária do terreno, já que Zenildo não teria efetuado os pagamentos a ela prometidos. Soube, então, que a requerida retirou junto à Prohab a escritura definitiva de compra e venda do imóvel em seu nome, a qual foi lavrada em 03.10.2012, e registrou-a junto ao CRI local em 23.11.2012. A ré registrou uma propriedade que há muito tempo não lhe pertencia, não podendo alegar ignorância, já que outorgou procuração para Neusa transferir os direitos que tinha sobre o imóvel. Desde que transferiu seus direitos, não pagou mais nenhuma parcela à Prohab e tampouco o IPTU do imóvel, débitos que foram regularizadas pelo autor, tanto que os respectivos carnês estão em seu poder. Estranhável ainda o fato da requerida, durante todos os anos que se passaram desde a transferência de seus direitos, jamais ter ajuizado nenhum tipo de ação em face de Zenildo. Pede a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional para a imediata sustação dos efeitos do registro promovido pela requerida na matrícula do imóvel, impedindo o exercício do domínio sobre o bem e mantendo-o indisponível, e, ao final, a procedência da demanda para declarar nulo referido registro, tornando sem efeito todo e qualquer negócio realizado posteriormente tendo esse imóvel como objeto, bem como para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais e materiais no valor equivalente a 100 salários mínimos, além das custas do processo e honorários advocatícios. Documentos às fls. 13/58.

À fl. 59 foi concedida a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional determinando a averbação, na matrícula do imóvel, da existência deste litígio. A requerida foi citada (fl. 90) e contestou às fls. 92/106 (original às fls. 115/129) alegando litisconsórcio necessário com Elzo Cardoso dos Santos, seu marido, que também recebeu a escritura de compra e venda do imóvel objeto do litígio. Operou-se a rescisão do contrato celebrado com Zenildo Barbosa da Silva e dos contratos subsequentes, tanto que a requerida logrou obter junto à Cohab a escritura definitiva do imóvel e o posterior registro no CRI. O negócio entabulado entre a requerida e Zenildo não se concretizou, porquanto este não efetuou o pagamento de nenhuma das parcelas acordadas, cujas notas promissórias se extraviaram quando da sua mudança de domicílio. A requerida não assinou os demais contratos como anuente e a procuração utilizada nos contratos



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

subsequentes foi outorgada de boa-fé pela requerida quando do negócio realizado com Zenildo. Os contratantes subsequentes desrespeitaram a cláusula sexta prevista no contrato firmado com a Prohab, indicando que todas as transferências de propriedade deveriam ser previamente aprovadas por esta, tornando nulos referidos contratos. Como Zenildo não adimpliu com as obrigações assumidas no contrato primitivo, a requerida teve a certeza de que o imóvel ainda lhe pertencia, razão pela qual procurou pela Prohab para obter informações sobre a situação do imóvel, quando lhe informaram que o imóvel estava liberado para transferência. Plenamente válida a escritura pública transferindo a propriedade do bem para a requerida e seu marido. O autor não provou ter suportado danos materiais ou sofrido danos morais. Pela improcedência da demanda, devendo ser declarada a rescisão do contrato firmado entre a requerida e Zenildo e a nulidade dos negócios jurídicos representados pelos contratos subsequentes, confirmando-se a propriedade do bem em nome da requerida. Documentos às fls. 130/136.

Réplica às fls. 111/113. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 141. Pelo despacho de fl. 142 foi determinada a citação de Elzo Cardoso dos Santos, a qual se efetivou às fls. 145-A/146, não tendo este réu ofertado qualquer tipo de defesa.

É o relatório. Fundamento e decido.

O réu Elzo Cardoso dos Santos foi citado e não contestou, mas aproveita os termos da contestação apresentada por sua mulher Lindalva Maria da Silva Fonseca, correquerida.

A ré Lindalva figurou como cessionária no instrumento de fls. 16/19, tendo como cedente Aparecido Fonseca, que contou com a concordância expressa e por escrito da Prohab, primitiva promitente vendedora, tendo como objeto da cessão o lote 708 da quadra 11, do loteamento Santa Angelina.

A ré Lindalva outorgou mandato por instrumento público em 23.02.2005, livro 931, fl. 169, no 2º Tabelião de Notas, cujo traslado consta de fls. 28/31, tendo como mandatária Neusa Cordeiro da Silva. Os poderes outorgados foram no sentido da outorgada “ceder e transferir o financiamento e/ou empréstimo contratado por ela outorgante na PROHAB, referente ao lote 708, da quadra 11 do referido loteamento, podendo a outorgada receber o preço e dar quitação, bem como outorgar a escritura definitiva (...) A mandatária poderia ainda receber escritura definitiva do referido imóvel, bem como vendê-lo a quem quer que seja”.



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

Acontece que a ré Lindalva outorgou aquele mandato em caráter irrevogável e irretratável (fl. 31), que bem se adequa à hipótese prevista no parágrafo único, do art. 686, do Código Civil. Trata-se de mandato em causa própria.

No dia 21.02.2005, Lindalva transferiu o lote para Zenildo Barbosa da Silva, conforme fl. 25. Em 18.05.2007, Zenildo cedeu-o para Ajivaldo Alves de Lima, conforme instrumento de fls. 26/27. Este cedeu o imóvel para o autor em 28.01.2009, conforme fls. 32/34, por R\$ 20.000,00, preço pago à vista conforme cláusula quinta de fl. 33.

Neusa Cordeiro da Silva assinou o documento de fls. 26/27, evidentemente utilizando o instrumento de mandato de fls. 28/31. Pelo instrumento de cessão de fls. 23/24, datado de 21.02.2005, a ré Lindalva cedeu os direitos sobre o imóvel para Zenildo Barbosa da Silva, por R\$ 5.000,00, sendo R\$ 3.500,00 recebidos à fl. 25, não existindo prova do pagamento dos R\$ 1.500,00. Acontece que Zenildo não é parte neste processo. Não consta que os réus tenham constituído Zenildo em mora por força do Decreto-Lei 745. A relação contratual entre a ré Lindalva e Zenildo escapa dos limites deste litígio, na medida em que a ré outorgou mandato em causa própria para Neusa Cordeiro da Silva (fls. 28/31, convivente de Zenildo, como se colhe de fl. 27).

A Prohab outorgou escritura de compra e venda do lote 708, da quadra 11, do loteamento Santa Angelina, objeto da matrícula 83.718 do CRI local, em favor da ré Lindalva, escritura particular essa em 03.10.2012 (registro 02 da matrícula 83.718, conforme certidão de fl. 43). Foram efetuados os pagamentos à Prohab de fls. 51/58, cujos vencimentos das prestações se deram em data posterior à outorga do mandato de fls. 28/31 e do compromisso de cessão de fls. 23/24, presumindo-se que foram efetuados por Zenildo, então cessionário do imóvel (fls. 23/24).

A alegação da ré Lindalva de nulidade dos negócios jurídicos subsequentes à cessão de fls. 23/24 é inconsistente, mesmo porque há de prevalecer a validade e eficácia do mandato em causa própria outorgado por essa às fls. 28/31, tanto que motivou e fortaleceu terceiros de boa-fé a realizarem os negócios subsequentes, sendo que o autor figurou como último cessionário.

É fato que a Prohab não participou de nenhuma das cessões subsequentes, motivo pelo qual, em princípio, correta sua conduta em outorgar a escritura particular de compra e venda em favor de Lindalva, atenta ao instrumento de fls. 16/19.

A ré Lindalva não agiu em conformidade com o direito, já que cederá seus direitos para



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

Zenildo, além de ter outorgado mandato em causa própria para a convivente de Zenildo, e em momento algum constituiu Zenildo em mora relativamente aos R\$ 1.500,00. Lindalva não tira proveito de sua inércia nem de sua malícia. Os terceiros cessionários do imóvel e em particular o autor são considerados pessoas estranhas à dívida, se é que não foi paga por Zenildo.

Apesar disso, a hipótese não enseja a proclamação da nulidade da escritura particular outorgada pela Prohab em favor da ré Lindalva, subsistindo o registro 02/M.83.718. O autor poderá exigir da mandatária de fl. 28/31 a outorga da escritura definitiva do imóvel. Ao tempo da outorga do mandato, Lindalva era divorciada, motivo pelo qual o instrumento de fls. 25/31 tem plena eficácia e validade para permitir à mandatária outorgar a escritura em favor do autor. Este poderá também exigir por ação de obrigação de fazer a ser proposta em face de Lindalva, a outorga da escritura definitiva.

Razoável que, para preservar os direitos do autor, subsista na matrícula a averbação levada a efeito por força do mandado de fl. 61.

A ré agiu com dolo de aproveitamento. Mesmo outorgando mandato em causa própria (fls. 28/31) para terceira pessoa, desvencilhando-se de vez do vínculo com o imóvel, apresentou-se à Prohab para receber a escritura definitiva, ato que foi concretizado. Depois disso, não se pejou em notificar o autor para desocupar o imóvel (fl. 130), pretendendo pois, por vias transversas, obter vantagem ilícita em face do terceiro de boa-fé que, certamente, acreditou na eficácia do mandato em causa própria. O comportamento da ré extrapolou os limites do razoável. Sua sanha egoística manifestou-se desde o primeiro momento em que se apresentou para receber a escritura pública, e mais grave ainda: comportou-se ignorando os direitos do autor sobre o imóvel e agiu em face dele pretendendo arrebatá-lo, injustamente, o prédio que lhe serve de moradia. A ré reside no estado do Paraná, está desapossada do imóvel, com base em documento válido e eficaz, desde 23.02.2005 (fls. 23, 25 e 28/31). A ré causou danos morais ao autor e terá que indenizá-lo. A conduta dolosa da ré não pode passar despercebida como se nada tivesse feito em prejuízo do autor. A indignação do autor, pelas circunstâncias criadas pela ré, foi intensa.

Arbitro a indenização em R\$ 10.000,00, valor que a um tempo compensa os dissabores até aqui experimentados pelo autor e a outro tempo se constitui em fator de desestímulo para a ré não reincidir nessa conduta. O valor fixado mostra-se razoável.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar a ré a pagar ao autor, a título de indenização por danos morais, R\$ 10.000,00, com



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

correção monetária a partir de hoje e juros de mora de 1% ao mês contados da citação; apesar da validade e eficácia da outorga da escritura particular e respectivo registro 02/M.83.718 (fl. 43), já que a Prohab ignorava as cessões subsequentes, ressalvo ao autor o direito de exigir, por ação própria, a outorga da escritura do imóvel nos moldes já observados na fundamentação. Houve recíproca sucumbência: cada parte arcará com o custo de seu advogado. Isento ambas as partes do pagamento da custas do processo, pois são hipossuficientes.

P.R.I.

São Carlos, 28 de março de 2014.

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