



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0021937-03.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Nulidade / Anulação**
 Requerente: **Therezinha Parise Ribeiro de Paiva**
 Requerido: **Município de São Carlos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

THEREZINHA PARISI RIBEIRO DE PAIVA, qualificada nos autos, ajuizou a presente Ação Declaratória de Nulidade de Doação, contra o **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**, sob o fundamento de que, juntamente com seu marido, assinou escritura de doação sem encargo, por determinação do artigo 24, IX da Lei Orgânica do Município de São Carlos vigente à época, porém, o negócio jurídico foi simulado, porque o encargo para doação é de caráter urbanístico, com destinação implícita para a construção de ruas e praças, tudo em conformidade com o interesse público, tendo sido destinados 29,2% do loteamento para esta finalidade, totalizando 55.180m², que não foram utilizados em conformidade com o projeto aprovado.

Aduz que surgiu outro empreendimento imobiliário de loteamento, denominado “Parque Santa Marta”, que confrontaria com o seu, de nome “Jardim Centenário”, na Rua Domingos Jorge Velho, sendo certo que, durante a elaboração do projeto do loteamento “Parque Santa Marta” o município, através do SAAE, lhe moveu ação de desapropriação, que tramitou pela 3ª Vara Cível local e, no croqui do empreendimento, foi suprimido parte do terreno que seria destinado à rua Domingos Jorge Velho, para a criação dos lotes 6, 7 e 8 da quadra “B” do novo loteamento, inclusive avançando sobre o seu.

Argumenta que, além da simulação, houve violação da própria condição implícita do negócio, pois o trajeto da rua foi alterado sem comunicação e parte do terreno destinado à Rua Domingos Jorge Velho foi transferido para terceiros compradores dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

lotes 6, 7 e 8 da quadra “B” do “Parque Santa Marta”, deixando de cumprir o encargo implícito, que era a construção da via pública.

Alega que não ocorreu a prescrição, pois se trata de nulidade de negócio jurídico e que doação é nula, não podendo surtir efeitos, devendo o imóvel objeto da transcrição nº 17344 lhe ser restituído.

Citado, o réu ofertou contestação às fls. 49/61. Aduz, preliminarmente, a ocorrência de prescrição. No mérito, alega que o loteamento começou a ser aberto no final da década de 50, tendo o pedido sido cancelado em 30/12/59 e o assunto voltou a ser tratado em 1972, com a abertura dos processos de regularização nº 821/72 e 9884/72, tendo as escrituras de doação de ruas e praças ao município sido datadas de 9/11/73, sendo que a abertura do loteamento foi de responsabilidade do loteador, o que inclui a demarcação dos lotes e infraestrutura, tendo ele entregue as ruas e praças já delimitadas e definidas.

Alega, ainda, que há uma divergência entre o mapa original do loteamento e a descrição das áreas efetivamente doadas na transcrição nº 44.673, pois o que estava mapeado como rua, na verdade, foi doado como praça.

Argumenta que, com o desenvolvimento da cidade, outros loteamentos foram abertos no entorno do Jardim Centenário, demandado o prolongamento das ruas existentes. No caso da Rua Domingos Jorge Velho, inicialmente, era uma via sem saída e, com a abertura do loteamento Jardim Santa Marta, foi ampliada de modo a ficar interligada com a Avenida Américo Walter V. Buchvieser.

Afirma, também que, aparentemente, a locação da quadra B do “Santa Marta” ocorreu com uma pequena rotação de 3 graus, ocasionando prejuízo ao lote da requerente e à faixa desapropriada pelo SAAE, sem, no entanto, favorecer os lotes 6, 7 e 8 e, quanto à nesga de Rua Domingos Jorge Velho, está parcialmente ocupada pela própria requerente, haja vista que seu lote passou de 17,00m para 19,47 m, na largura dos fundos, sendo certo que há divergência entre o mapa original do loteamento e a descrição das áreas efetivamente doadas pela transcrição nº 44.673, havendo vários casos de divergências, no Jardim Centenário, entre as medidas apontadas na matrículas, as medidas mapeadas e as encontrada *in loco*.

Alega, ainda, que a situação dos autos não se enquadra em nenhuma das hipóteses de nulidade do negócio jurídico.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

Houve réplica (fls. 78).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Não é o caso de se reconhecer a prescrição, pois o que se pleiteia é a declaração de nulidade do negócio jurídico e, nos termos do que estabelece o artigo 169 do CCI: O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo”.

No mais, o pedido não comporta acolhimento.

A autora fundamenta o seu pedido nos seguintes argumentos: simulação, violação de condição implícita do negócio jurídico e desrespeito a solenidade que a lei considera essencial para o negócio jurídico.

O artigo 167 do Código Civil prevê:

“Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I – aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

II – contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

III – os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

A situação narrada na inicial não se enquadra em nenhuma das hipóteses legais.

Ademais, para que o negócio seja simulado é imprescindível o conluio entre os participantes para o fim de enganar terceiros.

Sendo assim, não poderia a autora invocar a sua própria torpeza para reivindicar a nulidade do ato para o qual concorreu.

Também não se verifica violação de condição implícita.

Na escritura de doação a fls. 103 ficou estabelecido o seguinte: (...) “querem doar como de fato efetivamente doam os citados terrenos à outorgada donatária Prefeitura Municipal de São Carlos, transferindo-lhe todos dos direitos de uso, gozo, posse e ações que sobre eles exerciam, a fim de que ela os entregue ao uso público como vias e logradouros públicos que são (...). (sublinhei).

Pela que consta das informações do Município e documentos existentes nos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA D. ALEXANDRINA, 215, São Carlos - SP - CEP 13560-290

autos foram construídas ruas e praças, que foram entregues ao uso público. O fato de ter sido construída uma praça ao invés de uma rua ou da rua não ter as dimensões esperadas não desnatura a finalidade pública, sendo certo que há várias diferenças de medidas inclusive nos lotes da autora.

Por fim, quanto à alegada falta de solenidade que a lei considera essencial, também não se verifica a ventilada nulidade apregoada pela autora, pois, ainda que o Decreto Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969 preveja em seu artigo 24, IX que cabe à Câmara autorizar a aquisição de bens imóveis, salvo que se tratar de doação sem encargo, a doação teve participação da autora, que foi beneficiada pelo loteamento ruas e praças que dele fazem parte, não se podendo reverter esta situação, quando não se vislumbra prejuízo para a população, por fato ocorrido há mais de 40 anos, em situação fática já consolidada. (sublinhei)

Além disso, não houve previsão expressa de encargo na doação, o que afastaria a incidência do citado artigo.

Se houve invasão de bem público ou área particular, com autorização do Poder Público, em lote pertencente à autora, isso não é objeto dos autos e deve ser discutido em ação própria, com as retificações possíveis ou perdas e danos.

Aqui o que se discute é a validade do negócio jurídico.

Posto isto, julgo extinto o processo, com resolução do mérito e **IMPROCEDENTE** o pedido.

Pela sucumbência, condeno a autora a arcar com pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00 (mil reais), ficando suspensa a cobrança de tais verbas, nos termos do artigo 12 da Lei 1060/50, por ser beneficiária da A.J.G.

P R I

São Carlos, 22 de setembro de 2014.

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