

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000792-92.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**
 Requerente: **Sindicato dos Taxistas Autônomos e Transportadores Autônomos de Passageiros e Carga de São Carlos e Região**
 Requerido: **Antonio Carlos Aguiar Junior**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

O SINDICATO DOS TAXISTAS AUTÔNOMOS E TRANSPORTADORES AUTÔNOMOS DE PASSAGEIROS E CARGA DE SÃO CARLOS E REGIÃO ajuizou **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA** em face de **ANTÔNIO CARLOS AGUIAR JÚNIOR e FÁTIMA HELENA ZANNI AGUIAR** alegando, em sua inicial (fls. 01/10), que em 29/09/2015, nos autos do processo nº 1011333-24.2016.8.26.0566 que tramitou pela 5ª Vara Cível desta Comarca, o Sr. Claudinei Natal Pelegrini foi nomeado como administrador provisório do sindicato autor. Durante a administração do Sr. Claudinei, foi levantado que a entidade autora possui o imóvel de matrícula nº 109.752 registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, que foi adquirido em 2006, pela antiga diretoria, entretanto está pendente de transferência para o autor, uma vez que está em nome do réu. Foi realizado o pagamento integral pela compra do referido imóvel em 11/05/2006 à Imobiliária Cardinali e esta repassou, em 18/05/2006, o pagamento ao réu que deu a devida quitação. Em 22/05/2006 foi realizada a assembleia que autorizou a aquisição do terreno. O réu se recusa a outorgar a escritura de compra e venda. Afirmou que notificou o réu extrajudicialmente para que comparecesse junto ao 1º Cartório de Notas e Protesto de São Carlos em 20/01/2017 às 15h, entretanto ele não compareceu. Requereu a antecipação dos efeitos da tutela e a procedência dos pedidos para conceder adjudicação compulsória da escritura definitiva do imóvel. Juntou documentos.

Indeferida a antecipação dos efeitos da tutela e determinada a citação do réu e sua esposa (fl. 70).

Citados, o réu e sua esposa ofertaram contestação (fls. 91/109) alegando que o antigo presidente da entidade autora praticou ato nulo ao comprar o imóvel. Que o estatuto do sindicato autor foi ignorado. Afirmou que conforme prevê o art. 32, IV do estatuto, os membros devem ser convocados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

para deliberar acerca de compra e venda de imóvel. No dia 11/05/2006 a Imobiliária Cardinali recebeu os valores e repassou ao vendedor no dia 15/05/2006. Como condição de validade do negócio jurídico, o vendedor e a intermediadora exigiram que fosse apresentada cópia da ata autorizando a compra. O bem foi comprado em 11/05/2006 e a assembleia convocada para o dia 22/05/2006, ou seja, posterior à compra. A nulidade é incontroversa. Alegou, ainda, inépcia da petição inicial e ilegitimidade ativa, uma vez que o Sr. Claudinei não tem poderes para representar o autor em juízo. No mais, rebateu as alegações do autor e requereu a declaração da nulidade da venda do imóvel; a extinção do feito sem resolução do mérito; a condenação do autor em litigância de má-fé; e a improcedência dos pedidos. Juntou documentos.

Réplica às fls. 120/128.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I do Código de Processo Civil.

Preliminares:

a) Nulidade da compra:

Tal alegação se confunde com o mérito e com este será analisada.

a) Inépcia da petição inicial:

A petição inicial não é inepta, pois emerge evidente da sua leitura que não está eivada dos vícios apontados, constituindo peça processual que contém todos os requisitos legais, tanto que permitiu ao réu o oferecimento de ampla defesa.

b) Ilegitimidade ativa:

O Sr. Claudinei Natal Pelegrini é pessoa legítima para representar o autor, haja vista que quando do ajuizamento da presente ação, era o administrador provisório do Sindicato autor (fl. 69).

A edição do segundo alvará limitou os poderes do Sr. Claudinei para promover novas eleições e reativar o Sindicato, o que foi feito e o mesmo foi eleito Presidente do Sindicato, conforme documentos de fls. 183/185.

Ante o exposto, afasto a preliminar arguida.

Mérito:

O autor pleiteia o deferimento de adjudicação compulsória do imóvel descrito na inicial, pois apesar do mesmo estar quitado, o réu se recusa a assinar a Escritura Definitiva de Compra e Venda.

Em contrapartida, alegam os réus que o negócio jurídico havido entre as partes é absolutamente nulo, pois o imóvel foi adquirido em data anterior à aprovação da assembleia.

Analisando os autos, verifica-se que a compra foi realizada por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

quem, à época, realizava o pleno exercício da representação do sindicato, ou seja, o presidente. Ademais, o negócio jurídico foi convalidado em assembleia, conforme ata de fls. 54/57.

O negócio foi realizado em maio de 2006 e a suposta nulidade não foi questionada por quase 11 anos. Ora, há de se considerar a necessidade de segurança nas relações jurídicas existentes. Não pode agora, passados quase 11 anos, o réu sustentar o desfazimento do negócio.

Não faz sentido a pretensão de decreto de nulidade do negócio celebrado há muito, solidificado no tempo, tendo o réu recebido o pagamento do imóvel e permanecido silente por quase 11 anos sem alegar eventual nulidade.

Na verdade, ao que parece, caso não houvesse sido ajuizada a presente, o réu ficaria com o valor referente ao pagamento do imóvel e permaneceria sabe se lá por mais quantos anos em silêncio.

Ainda, cumpre ressaltar que no direito brasileiro vigora a máxima que veda o comportamento contraditório, conhecida como *venire contra factum proprium non potest*.

Com esta máxima, tem-se que determinado sujeito não pode exercer um direito próprio contrariando um comportamento anterior, devendo prevalecer a confiança e o dever de lealdade, decorrentes da boa-fé objetiva.

No presente caso, conforme documento de fls. 51, o réu concordou que a escritura do imóvel seria lavrada após a realização de assembleia que autorizasse a aquisição do terreno pelo sindicato e o registro da ata.

Então, o sindicato autor assim procedeu, realizando a assembleia que autorizou a compra do imóvel (fls. 54/57), bem como registrando a ata no órgão competente (fl. 57).

Desse modo, é dever do réu agir conforme seu comportamento anterior, não podendo, agora, querer exercer um comportamento contraditório o qual desrespeita o princípio da boa fé.

Alega, ainda, o réu que não foi observado o prazo de 10 dias para convocação da assembleia, entretanto não demonstrou um mínimo de prejuízo decorrente desse fato. Ademais, passados quase 11 anos, não se tem notícias que ao menos um dos associados tenha alegado que foi prejudicado pela compra do imóvel pelo sindicato. Na verdade, ao réu falta legitimidade para fazer tal alegação.

O réu tenta revelar que está de boa fé, afirmando que o valor recebido está à disposição do autor, entretanto é difícil compreender tal, uma vez que não tentou resolver a situação durante todos esses anos.

Por fim, no presente caso, embora não haja compromisso de compra e venda por escrito, a prova acostada aos autos é suficiente para se afirmar que a venda efetivamente ocorreu. Ademais, trata-se de fato alegado pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

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

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

autor e não impugnado pelo réu, que, inclusive, afirmou em sua contestação a ocorrência da venda, somente arguindo nulidade do negócio que já foi afastada, conforme exposto acima.

A existência do contrato de promessa de compra e venda de imóvel está documentada pelos recibos de fls. 50/51, que também comprovam o pagamento integral do preço ajustado.

Por fim, a resistência do réu está evidenciada através da notificação de fls. 47/48.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos, extinguindo o feito com resolução de mérito, para o fim de adjudicar ao autor a propriedade do imóvel de matrícula nº 109754 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos devendo o oficial do CRI proceder ao registro da adjudicação, desde que cumpridos todos os requisitos legais e pagas as custas correspondentes.

Condeno os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa.

P.I.

São Carlos, 26 de abril de 2017.

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