

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****6ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1015731-15.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Ednéia Longo**
 Requerido: **Ronaldo José de Freitas Mendes e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva****Vistos.**

-

EDNEIA LONGO ajuizou ação (nominada de) **DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA COM TUTELA DE URGÊNCIA PARA ANOTAÇÃO DA AÇÃO** contra **RONALDO JOSÉ DE FREITAS MENDES** e **ANA MARIA MENDES**, alegando, em resumo, que manteve união estável com o primeiro requerido entre julho de 2004 até julho de 2014, união esta reconhecida judicialmente, mas que não contou com acordo com relação ao imóvel de matrícula nº 1.349, melhor descrito na petição inicial, o qual foi adquirido em 26.03.2008 somente em nome do referido acionado, e este, no entanto, logrou vender o bem, em 14.08.2014, para a segunda acionada. Aduz que tal imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 34.911,00 e foi vendido pelo valor de R\$ 35.000,00, o que entende se tratar de fraude, já que , além de não ter sido aplicada a correta valorização, não anuiu ao negócio, o qual, inclusive, teria sido realizado às vésperas do ajuizamento da ação de Reconhecimento e Dissolução de Sociedade de Fato. Pleiteia, assim, a anulação do negócio realizado com a segunda acionada e a determinação da preservação e transferência de sua meação.

Os acionados apresentaram defesa, rebatendo a pretensão inicial. Alegam que a autora anuiu com a venda do referido imóvel, a qual, contudo, ocorreu no ano de 2010, e que todo o dinheiro dela proveniente foi utilizado em prol da família, que à época passava por dificuldades financeiras, não havendo que se falar, portanto, em fraude.

Foi realizada a *audiência* de instrução e julgamento, com a produção da prova oral

1015731-15.2017.8.26.0037 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

requerida, abrindo-se oportunidade às partes para apresentação de suas alegações finais.

Breve é o relatório.

DECIDO.

Trata-se de ação na qual a autora pleiteia o reconhecimento da nulidade da alienação de imóvel, por seu ex-companheiro, à irmã, sem sua anuência. Destaca que tal ato jurídico deu-se em fraude, buscado prejudicar sua meação. Os acionados rebateram tal argumentação.

Observe-se, por primeiro, a gratuidade judiciária concedida à acionada ANA MARIA, pela Colenda Superior Instância (págs. 476/478). Anote-se.

O pedido inicial deve ser acolhido.

Dispõe o artigo 166, do Código Civil:

"É nulo o negócio jurídico quando:

I – celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II – for ilícito, impossível ou indeterminável seu objeto;

III - O motivo determinando, comum a ambas as partes for ilícito;

IV - não revestir a forma prevista em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII – a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem comunicar sanção".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O artigo 1725, do Código Civil, por sua vez, prevê:

"Na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens".

No caso dos autos, impugna a autora a transferência de imóvel entre os acionados. E tem razão.

A união estável entre a autora e o acionado RONALDO foi reconhecida judicialmente, por sentença proferida, em 05 de outubro de 2016, pela autorizada pena da Dra. Adriana Del Compari Maia da Cunha, da vizinha Comarca de Américo Brasiliense, que delimitou o período da comunhão entre julho/2004 e janeiro/2014 (págs.17/22).

Na hipótese em debate, tem-se que o imóvel foi adquirido pelo acionado, por escritura pública lavrada em 26.03.2008 (pág.34), isto é, durante a vida em comum.

A alienação impugnada deu-se por escritura pública lavrada em 14.08.2014, da qual a autora não participou (págs.82/84).

Tal fato, por si só, basta para invalidar o ato, vez que olvidada formalidade essencial ao ato, qual seja, a outorga da autora.

Relembre-se que, na dicção do artigo 1.660, do Código Civil, entram na comunhão, os bens adquiridos na constância do casamento por título oneroso, ainda que só em nome de um dos cônjuges, e que, ressalvada a hipótese do artigo 1648,, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, alienar ou gravar com ônus reais os bens imóveis (art.1.647, do Código Civil).

Pondere-se que a adquirente, em momento algum negou ter conhecimento da situação jurídica (união estável) de seu irmão.

A argumentação que apresentam os acionados, sobre o efetivo pagamento do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

preço e do conhecimento da autora quanto à alienação do imóvel, não prosperam.

Registre-se, no particular, que não há comprovação segura quanto ao alegado pagamento.

As partes não cuidaram de elaborar qualquer documento acerca da alegada transação. E a alegação de que tudo se dera na base da informalidade não pode ser acolhida, em detrimento da autora.

Os comprovantes de depósito apresentados não são aptos para comprovar a alegada quitação do preço pela acionada, em detrimento da meação da autora.

De outro lado, não há como reconhecer anuência da autora que, se existente, haveria de ser expressa na escritura pública, pena de não assumir relevância jurídica.

Por conta disso, as assertivas trazidas pela prova oral em audiência, sobre acenada compra e venda entre os requeridos, de modo superficial e não convincente, não poderiam sobrepor-se às exigências legais.

Registre-se que, em audiência, a autora, embora afirme que o acionado recebesse dinheiro da irmão, fez referência a aluguel do imóvel, sem admitir que se referisse a pagamento do preço do imóvel, e negou a alegada anuência.

Em precedentes, ora invocados como razão de decidir, se estabeleceu:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA C.C. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

1. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS ADQUIRIDOS DURANTE DA CONSTÂNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL. ANUÊNCIA DO OUTRO CONVIVENTE. OBSERVÂNCIA. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 1.647, I, E 1.725, DO CÓDIGO CIVIL.

2. NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO SEM A AUTORIZAÇÃO DE UM DOS COMPANHEIROS. NECESSIDADE DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ EM RAZÃO DA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

INFORMALIDADE INERENTE AO INSTITUTO DA UNIÃO ESTÁVEL.

3. CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE CONTRATO DE CONVIVÊNCIA REGISTRADO EM CARTÓRIO, BEM COMO DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES. MANUTENÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE SE IMPÕE, ASSEGURANDO-SE, CONTUDO, À AUTORA O DIREITO DE PLEITEAR PERDAS E DANOS EM AÇÃO PRÓPRIA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

...

1. Revela-se indispensável a autorização de ambos os conviventes para alienação de bens imóveis adquiridos durante a constância da união estável, considerando o que preceitua o art. 5º, da Lei 9.278/1996, que estabelece que os referidos bens pertencem a ambos, em condomínio e em partes iguais, bem como em razão da aplicação das regras do regime da comunhão parcial de bens. Dentre as quais se insere a da outorga conjugal, a teor do que dispõem os artigos 1.647, I, e 1.725, ambos do Código Civil, garantindo-se, assim, a proteção do patrimônio da respectiva entidade familiar.

...

Ademais, o próprio art. 1.725 do Código Civil, apontado como violado no presente recurso especial, traduz essa concepção, ao dispor que "na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens" regime este que abrange a regra do art. 1.647, I, do CC acima transcrita.

Ressalte-se, ainda, que a lei que regular a união estável, Lei n. 9.278/1996, em seu artigo 5º, estabelece que "os bens móveis e imóveis adquiridos por um ou por ambos os conviventes, na constância da união estável e a título oneroso, são considerados fruto do trabalho e da colaboração comum, passando a pertencer a ambos, em condomínio e em partes iguais, salvo estipulação contrária em contrato escrito.

Dessa forma, sendo os bens adquiridos na constância da união estável de propriedade de ambos os conviventes, em condomínio e em partes iguais, considerando, ainda, a aplicação das regras do regime de comunhão parcial de bens, dentre as quais se insere a do art. 1.647, do CC, é de se concluir pela necessidade de autorização de ambos os conviventes para alienação de bens imóveis adquiridos durante a constância da união estável, garantindo-se, assim, a proteção do patrimônio familiar" (Recurso Especial 1.592.072-PR, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, j., 21.11.2017, v.u.).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

"Compra e venda - Simulação - Ação de declaração de nulidade - Exame da prova colhida – Conjugação de elementos sequenciais - Enquadramento no artigo 167 do Código Civil - Intenção de evitar a partilha do bem adquirido no curso da união estável - Subsistência do negócio dissimulado - Procedência - Nulidade do negócio jurídico – Recurso provido" (Apelação 0011823-28.28.2011.8.26.0408, da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Fortes Barbosa, j., 11.06.2015, v.u.).

Anote-se que o primeiro aresto ressalva direitos de terceiro de boa-fé, o que não é hipótese dos autos. Como mencionado, os transatores sequer negaram conhecimento da vida em comum entre autora e requerido.

Em suma, há de ser reconhecida a nulidade do ato jurídico impugnado, na dicção dos arts. 166, V, VI e VII, e 1.647, I, e 1.725, do Código Civil.

Isso posto **JULGO PROCEDENTE** esta ação movida por **EDINÉIA LONGO** contra **RONALDO JOSÉ DE FREITAS MENDES** e **ANA MARIA MENDES**, acolhendo o pedido inicial, declarando a nulidade do negócio jurídico, materializado na escritura de compra e venda firmada entre os acionados, referente ao imóvel matriculado sob nº 1.349, do Primeiro Registro de Imóveis local, reconhecida a meação da autora, como inicialmente postulado. Ratificada a decisão liminar (pág.41). Sucumbentes, responderão os acionados pelos honorários fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa, atualizado. A cobrança das verbas de sucumbência far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

Araraquara, 14 de agosto de 2018.

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