



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003445-33.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Tutela Antecipada Antecedente - Antecipação de Tutela / Tutela Específica**
 Requerente: **Yuri Roger Peixe e outro**
 Requerido: **Emilio Carlos Peixe e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Yuri Roger Peixe e Andrea de Fátima Alves ajuizaram ação pelo procedimento comum com pedido de anulação de negócio jurídico e indenização por danos morais contra **Emilio Carlos Peixe, Elaine Cristina Bueno de Camargo e Fábio Rodolfo Petrenas** alegando, em síntese, que por sentença proferida em 24 de junho de 2002 na 3ª Vara Cível local, o autor recebeu em doação, com reserva de usufruto vitalício à autora, o imóvel situado na Rua João Pedrino, nº 50, bairro Botafogo, condomínio Romeu Santini. Em 17 de novembro de 2003, a autora Andrea e seu ex-marido Emilio, ora réu, celebraram contrato de promessa de venda e compra do imóvel objeto da doação e receberam como parte do pagamento o imóvel situado na Rua Joaquim Ninelli, bloco 16, apartamento 11, no mesmo condomínio. Em adendo a este segundo contrato ficou estabelecido que este imóvel teria as mesmas características do negociado, ou seja, seria doado ao filho com reserva de usufruto à mãe. Entretanto, os autores tomaram conhecimento de que o réu Emilio estaria tentando transferir o imóvel para terceiro, o que de fato conseguiu, ao alienar o bem ao réu Fábio. Por isso, este negócio jurídico deve ser anulado, na medida em que houve desrespeito ao acordo antes firmado entre as partes. Discorreram sobre o dano moral sofrido. Postularam a anulação da venda e compra e da escritura pública que a representou, cancelando-se o registro na matrícula, além de indenização por dano moral no valor equivalente a um terço do valor do bem. Juntaram documentos.

A tutela cautelar foi concedida em caráter antecedente, a petição inicial foi emendada e os réus citados.

1003445-33.2018.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Fábio Rodolfo Petrenas sustentou ter celebrado contrato de venda e compra com os corréus Emilio e Elaine, culminando na outorga de escritura pública datada de 09/11/2017, na qual lhe foram conferidos poderes para transferir o imóvel junto à Cohab/Ribeirão Preto. Disse ter pago R\$ 95.000,00 pelo bem, inexistindo, à época do negócio, registro de usufruto na matrícula imobiliária, de modo que a aquisição se deu de boa-fé. Aduziu que o direito real de usufruto se constitui apenas mediante registro do título, o que inexistia quando da celebração do contrato. Por isso, pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

Emilio Carlos Peixe e Elaine Cristina Bueno de Camargo alegaram, em síntese, não ter outorgado procuração ao corréu Fábio de livre e espontânea vontade, pois foram coagidos a tanto. Disseram não ter agido de forma fraudulenta, a fim de se beneficiar de um imóvel que não lhes pertence, pois têm conhecimento da doação com reserva de usufruto realizada em benefício dos autores. Requereram a improcedência do pedido em relação a eles. Juntaram documentos.

Os autores apresentaram réplica.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de produção de outras provas, uma vez que os documentos existentes nos autos e as alegações das partes permitem o pronto julgamento da lide.

Por acordo celebrado em 24/06/2002 perante a 3ª Vara Cível desta comarca (fls. 11/12), restou estabelecido entre os autores e o réu Emilio (pai) que o imóvel situado na Rua João Pedrino, nº 50, nesta cidade, seria doado ao autor Yuri (filho) com reserva de usufruto à Andrea (mãe), a qual assumiria o compromisso de arcar com o pagamento do financiamento junto à Cohab.

Em 17/11/2003, a autora Andrea e o réu Emilio alienaram este imóvel a terceiros (fls. 13/14), recebendo como parte do pagamento um imóvel situado na Rua Joaquim Ninelli, bloco 16, apartamento 11, condomínio Dr. Romeu Santini (cláusula primeira). Em aditamento datado de 15/02/2005, a autora Andrea, o réu Emilio e os

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

compradores, assinalaram que o imóvel recebido como parte do pagamento (apartamento) seria doado ao filho Yuri, com reserva de usufruto à Andrea, após a quitação do financiamento junto à Cohab, obrigação que caberia ao réu Emilio (cláusula oitava – fl. 15).

No entanto, este imóvel foi vendido pelo réu Emilio e sua atual esposa ao réu Fábio, conforme documentos juntados aos autos. Este é o negócio que se deseja ver anulado, sob o argumento de que houve desrespeito ao contrato inicialmente firmado, uma vez que a nua propriedade pertence ao autor Yuri, ao passo que a autora Andrea é usufrutuária do bem.

É certo que, à época da celebração da venda e compra com o réu Fabio, inexistia registro de usufruto na matrícula do bem (vide fls. 27/30). No entanto, é incontroverso que o réu Emilio tinha pleno conhecimento do negócio jurídico celebrado anteriormente entre ele, sua ex-esposa e os compradores iniciais do imóvel, onde ficou estabelecido que, após a quitação do financiamento junto à Cohab, seria lavrada escritura de doação com reserva de usufruto aos autores, a fim de se respeitar o acordo judicial celebrado quando da separação do casal Andrea e Emilio. Este fato foi confessado na contestação e sobre ele não paira nenhuma dúvida, embora os réus tenham alegado que a venda ocorreu sob coação.

Este vício do negócio jurídico alegado por Emilio e Elaine não apresenta relevância para o desfecho desta causa. Fundamental é saber que o réu Emilio, de uma forma ou outra, dispôs de um bem que não lhe pertencia, na medida em que o contrato particular celebrado entre ele e sua ex-esposa na condição de vendedores, certamente o vincula. Pensar o contrário, seria admitir uma flagrante violação à boa-fé objetiva imposta aos contratantes.

A demonstração da existência deste vício demandaria dilação probatória e, de qualquer forma, provada ou não, o resultado seria o mesmo, qual seja, a anulação do negócio, uma vez que o réu não poderia alienar o imóvel que foi seu objeto. É por isso que, para os limites objetivos desta demanda, tal circunstância é irrelevante e sobre ela descabe maior digressão.

Se houve ou não coação, trata-se de questão a ser resolvida entre os supostos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

coatos e coator, ou seja, os três réus desta demanda. Para os autores, este ponto apresenta importância secundária, por ser inegável que o bem a eles doado (ao menos por meio de declaração de vontade expressa pelo réu Emilio naquele primeiro negócio) foi vendido sem sua anuência, o que macula esta venda e compra, a qual cabe ser anulada, na medida em realizada a *non domino*.

Ademais, causa estranheza que o réu Fábio, comprador do imóvel, tenha defendido a higidez do negócio.

Primeiro, porque o autor Yuri reside no local, sendo difícil acreditar que o comprador tenha adquirido o bem sem ao menos visitá-lo ou sem se certificar das condições em que negociada a coisa. Se o fez, o foi por livre decisão, devendo assumir os riscos de adquirir um imóvel nestas circunstâncias.

Como segundo ponto, verifica-se que não houve comprovação alguma do pagamento do preço nos documentos juntados com a contestação. Na defesa, o réu Fábio afirmou ter pago R\$ 95.000,00 pelo imóvel, mas a escritura pública (fls. 68/70) menciona que o preço convencionado foi de R\$ 38.000,00, o que lança mais uma dúvida sobre a regularidade do negócio.

E, em terceiro lugar, esta surpreendente afirmação dos corréus Emilio e Elaine de que teriam sido coagidos a outorgar procuração ao corréu Fabio, não desmentindo a alegação de que de fato houve celebração de uma venda e compra tendo por objeto um bem que não lhes pertencia. Como já afirmado, os efeitos da anulação deve ser discutido entre os réus, porque os autores efetivamente não participaram deste contrato e foram por ele prejudicados.

Dentro desse contexto, cabe anular esta venda e compra celebrada entre os réus, reservando ao comprador, corréu Fábio, e se o caso, discutir com os primeiros eventuais perdas e danos. Isto para garantir que o instrumento particular celebrado entre o réu Emilio, a autora Andrea e em benefício do autor Yuri, seja cumprido exatamente como pactuado, o que, por via oblíqua, garante o cumprimento do acordo judicial homologado quando da separação do casal.

Após o trânsito em julgado, considerando a anulação da venda e compra, recomenda-se que o réu Emilio lavre escritura de doação do imóvel em benefício dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

autores, a fim de se respeitar o quanto entre eles contratado. Caso assim não proceda, caberá aos autores buscar as vias ordinárias, a fim de obrigá-lo a tanto, cumprindo-se, da mesma forma, a avença.

O pedido de indenização por dano moral deduzido pelos autores, de outro lado, não comporta acolhimento, porque se vislumbra apenas a existência de um negócio jurídico ineficaz frente aos demandantes, cuja sanção estabelecida pelo ordenamento é exatamente a ausência de produção de efeitos diante deles, o que basta para restabelecimento do patrimônio, inexistindo violação aos seus direitos da personalidade, em decorrência deste negócio que ora se invalida, apta a justificar a condenação dos réus ao pagamento da indenização correspondente.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para anular a venda e compra celebrada pelos réus (escritura pública de fls. 68/70), tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 107.562 do Cartório de Registro de Imóveis local. O pedido de indenização por danos morais é improcedente.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Após o trânsito em julgado, **expeça-se** mandado de cancelamento do registro 09 da matrícula (fls. 27/30), quando então será levantada a indisponibilidade deferida provisoriamente por este juízo.

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada polo e, entre os réus, na proporção de um terço para cada, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, condeno os réus ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado dos autores, arbitrados por equidade em R\$ 3.000,00 (três mil reais), valor a ser repartido entre os três, na proporção de um terço para cada, e condeno os autores a pagar honorários advocatícios ao advogado dos réus, arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais) a cada acionado, observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Defiro aos réus Emilio e Elaine o benefício da gratuidade de justiça. Anote-se.

Corrija-se no sistema o nome da ré Elaine, a fim de que permaneça tal como grafado na contestação e na procuração (fls. 83 e 87).

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 11 de dezembro de 2018.

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