



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006308-64.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **ANTONIO CARLOS OCTAVIANO e outro**
 Requerido: **MARIA INES CRNKOVIC OCTAVIANI e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Antonio Carlos Octaviano e Ignez Crnkovic Octaviani propuseram a presente ação contra os réus Maria Ines Crnkovic Octaviani e Marco Aurelio Dotta, requerendo: a) a anulação do contrato particular de arrendamento firmado entre os réus; b) sejam os autores reintegrados na posse do imóvel.

O corréu Marco Aurélio Dotta, em contestação de folhas 34/43, requer a improcedência do pedido, alegando: a) que no dia 01/02/2006 firmou o contrato de arrendamento de folhas 23/24, para atividades produtivas do ramo agropecuário, em cuja ocasião a arrendante declarou-se proprietária da chácara "Viracopos"; b) desde então, assumiu a posse da propriedade pacificamente e passou a utilizá-la para o cultivo de milho e a criação de gado; c) que os autores, antes da propositura da ação, jamais reclamaram da situação gerada pelo contrato; d) que sempre foi a corré que durante esses 9 anos sempre cuidou da administração do imóvel e quem recebia do autor os devidos pagamentos pelo arrendamento; e) que da parte do contestante sua conduta sempre foi pautada pela boa-fé, já que a arrendante sempre se apresentou como proprietária do imóvel e sempre agiu como tal; f) que deve ser aplicada ao caso a teoria da aparência.

A corré Maria Inês Crnkovic Octaviani foi citada em cartório, no juízo deprecado (**confira folhas 81**), todavia, não ofereceu resposta (**confira folhas 83**), tornando-se revel.

Réplica de folhas 86/88.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque não há necessidade de outras provas, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

Em que pese a revelia da corré Maria Inês Crnkovic Octaviani, nos termos do que dispõe o artigo 345, I, do Código de Processo Civil, *"a revelia não produz o efeito mencionado no artigo 344 se, havendo pluralidade de réus, algum deles contestar a ação"*.

Pretendem os autores, na qualidade de usufrutuários, seja anulado o contrato de arrendamento mercantil celebrado entre a nu-proprietária Maria Inês Crnkovic Octaviani e o corréu Marco Aurélio Dotta.

A Escritura Pública que instruiu a inicial comprova que os autores efetuaram a doação do imóvel em discussão para sua filha, a corré Maria Inês Crnkovic Octaviani, com reserva de usufruto para si (**confira folhas 14/18**).

A matrícula do imóvel comprova o devido registro da escritura de doação e a reserva de usufruto aos doadores, ora autores, desde o ano de 1995 (**confira folhas 21**).

Assim, não há falar-se em teoria da aparência, uma vez que ao arrendatário competia tomar as cautelas necessárias a fim de comprovar que a arrendante detinha todos os direitos inerentes à propriedade, especificamente o direito de uso e fruição, e não somente o direito à nua-propriedade.

Por outro lado, o contrato de arrendamento celebrado entre os réus prevê na cláusula 8ª, que sua vigência se iniciou em 01 de fevereiro de 2006 com término em 31 de janeiro de 2013, podendo ser revalidado, a critério dos Parceiros Outorgantes por mais 12 (doze) meses, ocasião apropriada para revisão de obrigações, direitos e valores, bem como da assinatura de documento substituto (**confira folhas 24, "8º"**).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Entretanto, o corréu não instruiu a contestação com qualquer documento que comprove a prorrogação do arrendamento, por meio de documento substituto, mencionado na cláusula 8ª acima referida, razão pela qual tenho que o prazo de arrendamento se encontra findo.

A esse respeito, competia ao réu o ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, a teor do que dispõe o artigo 373, II, do Código de Processo Civil.

Dessa maneira, entendo que com relação ao pedido de anulação do negócio jurídico os autores não possuem interesse processual, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

Assim, de rigor a extinção do feito, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, com relação ao pedido de anulação do negócio jurídico e a procedência do pedido de reintegração de posse.

Diante do exposto:

a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, ante a falta de interesse processual, com relação ao pedido de anulação do negócio jurídico;

b) acolho o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de reintegrar os autores na posse do imóvel objeto desta ação, deferindo ao réu o prazo de 15 dias para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de desocupação forçada.

Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas processuais desembolsadas (artigo 86 do Código de Processo Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno os autores no pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono do réu Marco Aurélio Dotta, bem como os réus no pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono dos autores, no valor de R\$ 1.000,00 para cada um, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 18 de março de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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