



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em **03/12/2013**, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.

Eu,

, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0010301-74.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Adjudicação Compulsória**
 Requerentes: **Roberto Vagner Marques e Maria Cecilia Scansani Marques**
 Requeridos: **Italo Waldomiro Gullo; Walter Gullo; Ruth Martins Gullo; Gecy Setti Gullo; José Gullo Filho; Antonio Pascoal Gullo**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Roberto Vagner Marques e sua mulher Maria Cecilia Scansani Marques movem ação em face de **Espólio de Italo Waldomiro Gullo, Espólio de Gecy Setti Gullo, Espólio de Walter Gullo, Espólio de José Gullo Filho, Espólio de Ruth Martins Gullo e Espólio de Antonio Pascoal Gullo**, alegando que por compromisso de compra e venda e instrumento de cessão e transferência de direitos de compromisso de compra e venda, figuraram como promissários compradores dos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07 da quadra 04, do loteamento Parque Belvedere, nesta cidade, objetos das matrículas nº 47.081, 47.082, 47.083, 47.084, 47.085, 47.086 e 47.087, todas do C.R.I. local. O preço integral foi pago aos promitentes vendedores. Foram imitidos na posse dos terrenos desde a celebração daquelas promessas que aconteceram em 11.12.04, 15.09.05 e 12.03.10. Os réus não lhes outorgaram escritura pública desses lotes. Pedem a procedência da ação para compelir os réus à outorga da escritura definitiva, sob pena dos imóveis serem adjudicados compulsoriamente aos autores. Documentos às fls. 08/41.

Os réus foram citados. Espólio de José Gullo Filho às fls. 46/48 concordou com o pedido, mas entende que não pode sofrer condenação por sucumbência. Espólio de Italo Waldomiro Gullo, Espólio de Gecy Setti Gullo e Espólio de Antonio Pascoal Gullo às fls. 54 concordaram com o pedido inicial, desde que não sejam condenados em honorários advocatícios e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

custas.

Espólio de Walter Gullo contestou às fls. 66/71 dizendo que jamais negociou suas partes ideais nos terrenos e não recebeu o preço. Não outorgou mandato específico para aquele procurador vender essas partes ideais. Aplica-se à espécie o art. 662, do CPC. Os autores não foram cautelosos quando da negociação pois não exigiram os instrumentos de mandato. Os herdeiros não pediram alvará para a negociação, comprovando assim que não realizaram as promessas com o autor. Improcede a demanda. Documentos às fls. 83/86.

Réplica às fls. 88/92. Documentos às fls. 92/110. Debalde a tentativa de conciliação: fls. 135. Documentos às fls. 144/156, 162/173, 188/194, 221/250, 256/318.

É o relatório. Fundamento e decido.

Os instrumentos particulares de compromisso particular de compra e venda (fls. 12/17, datado de 11.12.04) e cessão de direitos de compromisso particular de compra e venda (fls. 18/20, datado de 15.09.05; e fls. 21/26, datado de 12.03.10) comprovam que o autor Roberto Wagner Marques figurou como promissário comprador e cessionário dos lotes 01 ao lote 07 da quadra 04 do loteamento “Parque Belvedere”, cujo preço integral do negócio foi plenamente satisfeito. Desde a celebração dessas promessas o autor foi imitado na posse dos terrenos, razão pela qual esses negócios ganharam o caráter da irretratabilidade e irrevogabilidade, permitindo ao autor exigir dos réus a lavratura das escrituras públicas de compra e venda.

Os lotes das referidas promessas são objetos das matrículas n.ºs. 47.081, 47.082, 47.083, 47.084, 47.085, 47.086 e 47.087 do CRI local. Os promitentes vendedores, ora réus, figuram como coproprietários desses lotes na seguinte proporção: o Espólio de Walter Gullo, é titular de 4/10; Espólio de José Gullo Filho, 3/10; Espólio de Italo Waldomiro Gullo, tem 2/10; Espólio de Antonio Paschoal Gullo tem 1/10.

Todos os réus foram citados. Apenas o Espólio de Walter Gullo ofereceu a contestação de fls. 66/72. Assiste-lhe razão em seus fundamentos. Foi indevidamente representado pela Cometa Imóveis S/C Ltda., apresentada pelo advogado Luiz Fernando Treviso, conforme fls. 12/17, porquanto essa imobiliária não tinha poderes do Espólio para essa representação. O Espólio de Walter Gullo firmou o contrato de prestação de serviços com a empresa Cometa Imóveis S/C Ltda., cujo instrumento consta de fls. 92/95, em 20.11.04, tendo o Espólio constituído essa


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

empresa para vender a quem quer que seja suas partes ideais naqueles terrenos. Sucede que referido documento não tem validade e nem eficácia para se constituir em instrumento de mandato para referidos fins. Cada lote deveria ter sido vendido por R\$ 15.000,00, totalizando R\$ 105.000,00 que, divididos por 4/10, resultam em R\$ 42.000,00. O instrumento particular de escritura de compra e venda só seria admissível se na época do compromisso o valor do negócio equivalesse a até 30 vezes o maior salário mínimo do país. O instrumento particular do mandato para essa venda seria possível só se na mesma proporção, ou seja, se o negócio principal respeitasse o teto de 30 vezes o salário mínimo federal. Como na época do negócio (dezembro/04, fls. 17; setembro/05, fls. 20), 30 salários mínimos ficavam bem aquém do valor dos terrenos compromissados, obrigatório seria a lavratura do mandato por instrumento público (art. 108, do CC). Dispõe o art. 657, do CC: “a outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado ...”.

De se lembrar ainda do quanto disposto no art. 1793, do CC: “o direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o coerdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública”. De fato, para que o negócio tivesse validade e eficácia seria indispensável a obtenção de alvará judicial, no inventário dos bens deixados pelo passamento de Walter Gullo (fls. 229/250), com a expressa concordância dos herdeiros, mesmo porque a inventariante pode agir em nome do espólio apenas para a prática dos atos de administração ordinária e não para a venda dos bens do espólio, a não ser mediante prévio alvará judicial.

Os demais espólios que figuram no polo passivo acabaram ratificando os negócios celebrados com o autor, tanto que aquiesceram com o pedido inicial, enquanto o Espólio de Walter Gullo sustentou a invalidade e ineficácia da outorga do instrumento particular de mandatos especiais, e observou, fundadamente, que não recebeu o preço do negócio, evidência maior de que não autorizou eficazmente aquelas promessas. Tivesse o autor comprovado o pagamento do preço das partes ideais desse espólio nos lotes, o resultado a ser dado à lide seria outro.

O pedido inicial procede parcialmente, já que plenamente válido e eficaz no que diz respeito a 6/10 dos lotes, isto é referentemente às partes ideais dos espólios réus que manifestaram expressa concordância ao pedido inicial. Espólio de Walter Gullo não tinha e não tem a obrigação de outorgar escritura definitiva para o autor, porquanto impugnou de modo eficaz o instrumento de mandato e a consequente invalidade e ineficácia dos negócios.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

JULGO: a) **PROCEDENTE A AÇÃO** para adjudicar, compulsoriamente, em favor dos autores, as partes ideais correspondentes a 6/10 sobre os lotes referidos no relatório desta sentença, onde constam os dados das respectivas matrículas imobiliárias, partes ideais essas prometidas à venda pelo Espólio de José Gullo Filho (e Espólio de Ruth Martins Gullo, com quem aquele era casado), Espólio de Italo Waldomiro Gullo (e Espólio de Gecy Setti Gullo, com quem aquele era casado), Espólio de Antonio Paschoal Gullo (sua mulher Ana Briscese Gullo é a inventariante desse espólio); isento esses réus do pagamento das custas e honorários advocatícios, haja vista a expressa concordância dos autores quanto a essa liberação sucumbencial; por força desta adjudicação compulsória, são transmitidos aos autores a comosse, jus, domínio, direitos e ações e obrigará os réus à evicção; b) **IMPROCEDE A AÇÃO** ajuizada pelos autores em face do Espólio de Walter Gullo. Condene os autores a pagarem a esse réu, R\$ 1.500,00 de honorários advocatícios arbitrados em conformidade com o parágrafo 4º, do art. 20, do CPC, além de ¼ das custas do processo, verbas essas somente exigíveis numa das situações previstas pelo art. 12, da Lei nº 1.060. Depois do trânsito em julgado, expeça-se carta de sentença em favor dos autores no que diz respeito à letra “a” desta parte dispositiva.

P.R.I.
São Carlos, 27 de dezembro de 2013.
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA
D A T A

Na data supra, foram-me dados estes autos.

Eu, _____, Escr., imprimir e subscrevi.