

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	0009577-02.2013.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Nulidade / Anulação
Requerente:	Wilson Pozzi Neto
Requerido:	Wmsp Empreendimentos e Participações Ltda e outros

Justiça Gratuita

WILSON POZZI NETO ajuizou ação contra WMSP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS, pedindo o decreto de nulidade de compra e venda de imóveis. Alegou, para tanto, que integra a sociedade empresária WMSP, cujo objeto social inicialmente era a locação de imóveis próprios e a participação em outras sociedades, cabendo a administração à sua mãe, Magda de Cássia, ocorrendo a alienação de vários imóveis, atos jurídicos não compatíveis com a objeto social, por isso mesmo nulas as alienações, inclusive porque o autor era menor à época. Ademais, as vendas aconteceram por preço inferior ao de mercado.

Os réus foram citados e contestaram o pedido.

Thulla Cristina Esteves de Guzzi (fls. 122/137), Lislane Aparecida de Guzzi Bagnato e seu marido, Álvaro Fernando Bagnato (fls.141/156), afirmaram que a aquisição foi a preço de mercado e que o ato não ofendeu o contrato social da alienante.

Marcos Aurélio Guastaldi (fls. 192/204) arguiu inépcia da petição inicial, ilegitimidade de partes, impossibilidade jurídica do pedido e decadência. Quanto ao mais, afirmou a legitimidade da aquisição, sua boa-fé e ma-fé do autor. Ao mesmo tempo, por reconvenção (fls. 188/191), para a hipótese de anulação da venda, pediu indenização por danos materiais e pelas benfeitorias introduzidas no imóvel.

Antonio da Silva Filho e sua mulher, Rita de Cássia Schultz da Silva (fls. 259/284), Leonardo Schultz da Silva (fls. 443/468), arguiu ilegitimidade de partes, decadência e boa-fé na aquisição.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Luiz Cláudio Freitas Prado e sua mulher, Heloisa Helena de Almeida Baptista Prado (fls. 587/596) afirmaram a ocorrência de decadência e alegaram que o ato jurídico foi praticado em conformidade com os interesses da sociedade empresária. Além disso, por reconvenção, pediram a condenação do autor ao pagamento dos honorários despendidos em favor do próprio advogado (fls. 553/557),

Maria Amélia Almeida (fls. 735/750) afirmou que a administradora da sociedade detinha poderes para a prática do ato de alienação.

WMSP Empreendimentos Ltda. (fls. 791/810) arguiu inépcia da petição inicial, decadência, ilegitimidade de partes e impossibilidade jurídica do pedido. Atribuiu litigância maliciosa ao autor e defendeu a legalidade das vendas promovidas.

Magda de Cássia Stephani Pozzi, Sthephannie Stephani Pozzi e Geraldo Sthephani (fls. 904/930) trouxeram teses semelhantes.

Antonio Carlos Ferrari e Maria Amélia Sau Ferrari (fls. 1.013/1.026) alegaram que a aquisição se deu por preço real e que o autor já havia atingido a maioridade na época.

Neurivaldo José de Guzzi Filho e Maria Eugênia Ruggiero de Guzzi (fls. 1.128/1.143) afirmaram a legalidade da aquisição.

Assim também o fizeram Alexandre Cassago, Carolina Aparecida de Guzzi Cassago (fls. 1.166/1.181), Renivaldo José de Guzzi (fls. 1.216/1.231) e Maria Eugênia Ruggiero de Guzzi (fls. 1.258/1.272).

Manifestou-se o autor sobre as contestações e reconvenções.

Manifestou-se também o Ministério Público (fls. 1.254/1.255).

A tentativa de conciliação foi infrutífera. (fls. 1.297).

A decisão de saneamento (fls. 1.298/1.299) rejeitou as preliminares arguidas e deferiu a produção de provas pericial e testemunhal.

Produziu-se a prova pericial, vindo para os autos o respectivo laudo.

Realizou-se audiência instrutória, com inquirição de testemunhas.

Encerrada a instrução, as partes tiveram oportunidade para apresentação de alegações finais.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Constatou-se a omissão da citação de um dos litisconsortes, Giovani Pimenta Mambrini, sendo as partes instadas a respeito, sobrevindo manifestação do autor, de desistência do curso do processo quanto a ele.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Homologa-se a desistência manifestada pelo autor, quanto ao seguimento do processo no tocante a Giovani Pimenta Mambrini, pois nenhum o prejuízo para os litisconsortes passivos.

A sociedade WMSP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. foi constituída pelo casal Wilson Virgílio Pozzi e Magda de Cássia Stephani Pozzi em 25 de setembro de 2003 e tinha por objetivo a locação de imóveis próprios e a participação como acionista ou cotista em outras sociedades. Os filhos Wilson Pozzi Neto, promovente destas ações, e Stephannie, então menores impúberes, foram admitidos na sociedade em 17 de novembro de 2003, instituindo-se direito de usufruto em favor dos pais, sobre as quotas a eles doadas. A administração era exercida por Wilson e Magda, ficando sob incumbência de Magda a partir de 29 de agosto de 2005, com a retirada de Wilson. Em 1º de novembro de 2008 foi admitido Geraldo, passando também a exercer a administração. Em 1º de fevereiro de 2009 houve ampliação do objeto social, incluindo-se a compra e venda de imóveis próprios. Magda retirou-se mas retornou em 1º de setembro de 2011. Nessa mesma data, por resultado da mesma alteração contratual, Wilzon Pozzi Neto, maior por emancipação, passou a exercer a administração conjuntamente com a mãe e o avó materno.

A Ficha Cadastral arquivada na Junta Comercial, reproduzida a fls. 176/178, confirma que o objeto social era aluguel de imóveis próprios e que a alteração da atividade ocorreu a partir de 1º de fevereiro de 2009, arquivamento na sessão de 31.03.2009, cujo objeto social passou a ser COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS.

Afirma-se, nesta demanda, a nulidade de vendas promovidas pela sociedade empresária anteriormente a 1º de fevereiro de 2009, em infração ao objeto social, que previa apenas a locação de imóveis próprios.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

VENDAS REALIZADAS:

- x MARIA AMÉLIA ALMEIDA, em 30.10.2008, apartamento 81 do Edifício Itaparica, matrícula 44206, R\$ 92.000,00. Avaliação Judicial: 115.812,13 R\$ (fls. 1396).
- x GIOVANI PIMENTA MAMBRINI, 08.08.2008, apartamento 21 do Edifício Astúria II, matrícula 69.456, R\$ 60.000,00. Avaliação Judicial: R\$ 70.588,80 (fls. 1396).
- x LUIZ CLÁUDIO FREITAS PRADO, 25.04.2006, apartamento 132 do Edifício São Conrado, matrícula 64.830, R\$ 60.000,00. Avaliação Judicial: R\$ 89.993,32 (fls. 1396).
- x MARCOS AURÉLIO GUASTALDI, 07.02.2007, apartamento 12 do Edifício Astúria, matrícula 65.205, R\$ 70.000,00. Avaliação Judicial: R\$ 50.799,39 (fls. 1396).
- x LEONARDO SCHULTZ DA SILVA, 25.05.2007, apartamento 434 do Edifício Residencial Solar dos Engenheiros, matrícula 59.586, R\$ 40.000,00 (nua-propriedade) + R\$ 20.000,00 (usufruto). Avaliação Judicial: R\$ 62.379,03 (fls. 1396).
- x LISLANE APARECIDA DE GUZZI BAGNATO e outros, 06.08.2009, apartamento 58 do Edifício Casa Blanca, matrícula 63.572, R\$ 36.533,33 (nua-propriedade) + R\$ 18.266,67 (usufruto) + R\$ 9.200,00 (garagem). Avaliação Judicial: R\$ 97.9917,54 (fls. 1396).

As alienações foram realizadas pela sociedade empresária, não pelos sócios menores, pelo que absolutamente dispensável e inexigível autorização judicial. Bem por isso, não se aplica a regra constante do artigo 1.691 do Código Civil, a respeito da administração de bens dos bens de filhos menores.

Tem importância, no entanto, a regra do artigo 1.015 do Código Civil, pertinente à administração de sociedades.

Art. 1.015. No silêncio do contrato, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade; não constituindo objeto social, a oneração ou a venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Parágrafo único. O excesso por parte dos administradores somente pode ser oposto a terceiros se ocorrer pelo menos uma das seguintes hipóteses:

I - se a limitação de poderes estiver inscrita ou averbada no registro próprio da sociedade;

II - provando-se que era conhecida do terceiro;

III - tratando-se de operação evidentemente estranha aos negócios da sociedade.

Considerando que o contrato social atribuía à sociedade a locação de imóveis próprios, em tal conceito não se incluía, é claro, a alienação de tais bens, atividade que acarretaria empobrecimento patrimonial. Ao promover vendas, contrariando o estatuto, o administrador infringiu preceito legal e seu ato não é oponível à sociedade.

O dispositivo em destaque é claro: não constituindo objeto social, a oneração ou a venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir.

Não houve deliberação da maioria dos sócios, mas ato unilateral do administrador da sociedade. Aliás, para que houvesse manifestação dos sócios seria então necessária autorização judicial, pois menores impúberes os detentores da maioria – e não houve, muito menos se cogitou.

Sérgio Campinho expõe que não havendo restrição no contrato social, os administradores estão autorizados a praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade, *limitados, evidentemente, às fronteiras do objeto social*. E recomenda a fixação de cláusula restringindo poderes de gestão, como, por exemplo, o de alienar bens imóveis da sociedade a a partir de certo valor, sem a anuência dos sócios, enfatizando que *especificamente em relação aos bens imóveis, uma vez omissa o contrato, já prevê a lei que, não constituindo objeto social, a oneração ou alienação desses bens se faz dependente de decisão da maioria social (artigo 1.015)* ("O Direito de Empresa À Luz do Novo Código Civil", Ed. Renovar, 2ª ed., pág. 231).

Prossegue o Prof. Sérgio Campinho:

O excesso por parte dos administradores poderá ser oposto a terceiros, contanto que se verifique, alternadamente, uma das seguintes situações: a) se a limitação de poderes estiver inscrita ou

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

avermada no registro da sociedade; b) tratando-se de operação evidentemente estranha aos negócios da sociedade; c) provando a sociedade que a limitação era conhecida do terceiro (parágrafo único do artigo 1.015).

Portanto, impõe-se àqueles que entrem em negociação com a sociedade, a obrigação de conhecer o objeto social e os limites de poderes dos administradores, inscritos no registro da sociedade, sob pena de o ato não poder ser a ela imputado (ob. e pag. cit.).

Houve inegável infração ao estatuto social, extravando o administrador os poderes de gestão, pois promoveu a alienação de bens sem o assentimento dos sócios formadores de maioria do capital social.

Ao administrador cabe agir, em nome da pessoa jurídica, sempre no âmbito das atividades para as quais foi criado esse sujeito de direito, seja diretamente, cuidando da execução da atividade-fim, seja indiretamente, dispondo dos meios necessários a sua realização, reunindo seus pressupostos materiais. *Ressalte-se, no entanto, ser imprescindível, para a oneração ou alienação do domínio de imóveis, a colheita da aquiescência formal da maioria dos sócios, externada por meio de uma deliberação de autorização individual da prática de cada ato. Em consonância com a gravidade de tais operações, perdurando suas consequências por longos períodos, estabeleceu-se uma restrição especial à atuação dos administradores. Sem a autorização prévia, o ato do administrador deve ser considerado nulo, diante da falta de legitimidade para sua consecução, o que só pode ser superado se o ato estiver incluído expressamente no objeto social, quando imóveis estão, portanto, incluídos no ativo circulante da sociedade* (Marcelo Fortes Barbosa Filho, "Código Civil Comentado", Coordenador Ministro Cezar Peluso, Editora Manole, 2ª edição, comentários ao artigo 1.015 do C. Civil, página 949).

Diriam os adquirentes que são terceiros de boa-fé e não podem ser atingidos pelo ato jurídico praticado. Mas não cabe a alegação, pois a sociedade pode se opor ao excesso, dentre outras hipóteses, ensina Marcelo Fortes Barbosa Filho, *quando a operação apresentava, de maneira clamorosa, divergência com os demais negócios sociais, patenteando a irregularidade* (ob. e pag. cit.). Lembra-se aqui, uma vez mais, que o objeto social era restrito à locação de imóveis, e que a alienação de bens imóveis exigia deliberação da maioria, por exigência do artigo 1.015, *caput*, Código Civil.

Anteriormente à vigência do Código Civil de 2002 analisava-se a extrapolação dos limites do objeto social, pelo administrador, com base na

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

teoria da aparência, para justa proteção dos interesses de terceiros de boa-fé que contratam com a sociedade (v. Fábio Ulhoa Coelho, "A Sociedade Limitada No Novo Código Civil", Ed. Saraiva, 2003, págs. 69/71). O Novo Código, porém, tratou especificamente do assunto, estabelecendo a nulidade de atos jurídicos praticados em condição tal qual a aqui abordada. Mesmo perante a hipótese de relação de consumo, não se poderia dispensar os adquirentes, qualificados com consumidores, de conferência e observância do estatuto social da vendedora, única forma de saber se havia ou não autorização para a prática do ato jurídico de disposição de bem imóvel. Interpretação diversa tornaria letra morta o *caput* do artigo 1.015 do Código Civil, dispensável dizer que alienação não condiz com gestão de sociedade cujo objetivo social é, apenas, a locação de bens imóveis.

Já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

Direito comercial. Recurso especial. Ação de embargos do devedor à execução. Acórdão. Omissão. Inexistência. Título de crédito (nota promissória) emitido em nome da pessoa jurídica. Administrador. Excesso de mandato caracterizado. Oposição a terceiro de boa-fé. Impossibilidade. Ausência de excesso de mandato. Ônus da prova. Prequestionamento.

- A omissão apta a ser suprida pelos embargos declaratórios é aquela advinda do próprio julgamento e prejudicial à compreensão da causa, e não aquela que entenda o embargante, ainda mais como meio transversal a impugnar os fundamentos da decisão recorrida.

- O excesso de mandato praticado pelo administrador da pessoa jurídica poderá ser oposto ao terceiro beneficiário apenas se ficar afastada a boa-fé deste, o que ocorre quando: (i) a limitação de poderes dos administradores estiver inscrita no registro próprio, (ii) o terceiro conhecia do excesso de mandato, e (iii) a operação realizada for evidentemente estranha ao objeto social da pessoa jurídica.

- Verificada a boa-fé do terceiro, restará à pessoa jurídica exigir a reparação pelos danos sofridos em ação regressiva a ser proposta contra o administrador que agiu em excesso de mandato.

- É inadmissível o recurso especial na parte em que não restou prequestionado o direito tido por violado.

- Recurso especial a que não se conhece.

(REsp 448.471/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/03/2003, DJ 14/04/2003, p. 221)

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Nessa linha de entendimento, assevera Marlon Tomazette, *irá se presumir de modo absoluto a má-fé do terceiro nas hipóteses do artigo 1.015, parágrafo único, permitindo que a sociedade não fique vinculada por tais atos, protegendo-se a sociedade, mas desprestigiando a proteção dos terceiros que contratam com a sociedade* ("Curso de Direito Empresarial", Ed. Atlas, 8ª ed., 2017, vol. 1, pág. 345).

Era de rigor, cuidado basilar, verificar-se o contrato social.

As escrituras lavradas consignam o fato do arquivamento dos atos de constituição da sociedade, onde era possível conferir o objetivo social.

Pode-se até criticar o novo modelo, que Marlon Tomazette qualifica como retrocesso, excluindo da responsabilidade da sociedade e atribuindo exclusivamente ao administrador, os atos *ultra vires*, alheios ao objeto da sociedade (ob. cit., págs. 347/348). Mas deve-se lembrar que o Superior Tribunal de Justiça já afirmou expressamente que a referida teoria foi acolhida no direito brasileiro.

DIREITO COMERCIAL. SOCIEDADE POR QUOTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA. GARANTIA ASSINADA POR SÓCIO A EMPRESAS DO MESMO GRUPO ECONÔMICO. EXCESSO DE PODER. RESPONSABILIDADE DA SOCIEDADE. TEORIA DOS ATOS ULTRA VIRES. INAPLICABILIDADE. RELEVÂNCIA DA BOA-FÉ E DA APARÊNCIA. ATO NEGOCIAL QUE RETORNOU EM BENEFÍCIO DA SOCIEDADE GARANTIDORA.

1. Cuidando-se de ação de declaração de nulidade de negócio jurídico, o litisconsórcio formado no pólo passivo é necessário e unitário, razão pela qual, nos termos do art. 320, inciso I, do CPC, a contestação ofertada por um dos consortes obsta os efeitos da revelia em relação aos demais. Ademais, sendo a matéria de fato incontroversa, não se há invocar os efeitos da revelia para o tema exclusivamente de direito.

2. Não há cerceamento de defesa pelo simples indeferimento de produção de prova oral, quando as partes, realmente, litigam exclusivamente em torno de questões jurídicas, restando incontroversos os fatos narrados na inicial.

3. A partir do Código Civil de 2002, o direito brasileiro, no que concerne às sociedades limitadas, por força dos arts. 1.015, § único e 1.053, adotou expressamente a *ultra vires* doctrine.

4. Contudo, na vigência do antigo Diploma (Decreto n.º 3.708/19, art. 10), pelos atos *ultra vires*, ou seja, os praticados para além das forças contratualmente conferidas ao sócio, ainda que extravasassem o objeto social, deveria responder a sociedade.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

5. No caso em julgamento, o acórdão recorrido emprestou, corretamente, relevância à boa-fé do banco credor, bem como à aparência de quem se apresentava como sócio contratualmente habilitado à prática do negócio jurídico.

6. Não se pode invocar a restrição do contrato social quando as garantias prestadas pelo sócio, muito embora extravasando os limites de gestão previstos contratualmente, retornaram, direta ou indiretamente, em proveito dos demais sócios da sociedade fiadora, não podendo estes, em absoluta afronta à boa-fé, reivindicar a ineficácia dos atos outrora praticados pelo gerente.

7. Recurso especial improvido.

(REsp 704.546/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2010, DJe 08/06/2010)

Uma solução hipotética, em prestígio do ato jurídico e dos terceiros contratantes, mantendo a responsabilidade da sociedade empresária e ressaltando acerto de contas com o administrador que extrapolou seus poderes, conflitaria com o texto da lei e, objetivamente, com o evidente descuido cometido pelos adquirentes, que não examinaram o estatuto da sociedade e sua atividade, o que era simples fazer.

Já decidiu o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS. ANULAÇÃO. SOCIEDADE LIMITADA. EXCESSO DE PODERES. ADMINISTRAÇÃO. VENDA DE IMÓVEIS SEM CONSENTIMENTO DE OUTRO SÓCIO. INFRAÇÃO AO ESTATUTO SOCIAL. AFASTADA BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. Não se reconhecia, do exame do contrato social, o poder geral de administração aos sócios, pois, o contrato social era claro ao dispor que, no que se referia à alienação de imóveis, exigia-se anuência expressa dos sócios, conjuntamente. Daí se vê o excesso de poder praticado pelo réu. A venda de imóveis não se mostrava tampouco um dos objetos sociais da empresa-autora e, por isso, o consentimento de ambos os sócios seria de rigor, como dispõe o art. 1.015, do Código Civil. O contrato social da empresa-autora tinha registro na Junta Comercial. Havia publicidade, portanto, em relação aos atos de gestão da sociedade, notadamente no que se referia à alienação de imóveis. A própria adquirente, na contestação, confirmou ter ciência da discórdia entre os sócios-administradores. Portanto, não se vê boa-fé da corré STA Incorporações SPE Ltda e, por isso, a validade das

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

alienações não poderá ser garantida em seu favor. Recurso provido para julgar procedente o pedido e, por consequência, anular a venda de imóveis da sociedade.

(TJSP; Apelação 0127117-48.2012.8.26.0100; Relator (a): Carlos Alberto Garbi; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2015; Data de Registro: 07/10/2015).

Preteriu-se formalidade essencial à validade do ato jurídico praticado, contaminando-o. Aliás, faltou exatamente a manifestação de vontade, pois o ato foi praticado isoladamente, quando dependia do assentimento dos sócios detentores da maioria do capital social.

O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo (Código Civil, artigo 169).

E, anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, disciplina o artigo 182 do Código Civil; voltam as partes ao *statu quo ante*. Que se reponham as coisas no mesmo estado em que antes estavam.

Desde que o negócio jurídico perdeu completamente o seu valor, intuitivo é que se reponha a situação ao "statu quo ante", tudo retornando ao primitivo estado, como se nada houvesse acontecido de permeio, já alertava M. M. Serpa Lopes (Curso de Direito Civil, Freitas Bastos, 1971, vol. 1, pág. 452).

Em se tratando de contrato bilateral, o mesmo efeito se produz com relação a cada obrigação correspondente, porque a nulidade abrange todo o contrato. E nada mais justo, porque seria incivil que um contratante continuasse obrigado, enquanto o outro, pela própria vontade, se furtasse à obrigação correspondente.

Resulta daí que cada contratante retorna aquilo que deu ao outro (J. M. Carvalho Santos, "Código Civil Interpretado", comentário ao artigo 158 do Código Civil de 1916).

Os imóveis retornam ao patrimônio da sociedade empresária, que, em contrapartida, deverá restituir aos adquirentes o preço pago, com correção monetária, entendendo-se o valor efetivamente pago, não aquele que se tenha consignado nos instrumentos contratuais. Houve efetivo pagamento, em benefício da sociedade, não razoável raciocínio de simulação.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

De rigor, também, indenizar por benfeitorias introduzidas, pois em caso contrário haveria enriquecimento indevido, pela valorização conferida aos imóveis. Apurar-se-á na etapa de cumprimento de sentença o montante devido. Nele, porém, não se incluirão os tributos municipais pagos ao longo do tempo, pois vinculados à ocupação e utilização dos prédios, à posse exercida. Também não se incluem as despesas com a lavratura dos atos transmissivos, pois decorrentes de conduta dos próprios adquirentes.

Consigna-se, por oportuno, a desnecessidade de propositura de reconvenção, ou até mesmo inadequação, pois o provimento condenatório nela almejado repercutiria em desfavor da sociedade e não do promovente da ação. Ademais, a restituição das partes à condição anterior induz, como consequência, a obrigação da alienante em restituir os valores auferidos.

Ressalva-se que a venda feita para LISLANE APARECIDA DE GUZZI BAGNATO e outros, do apartamento 58 do Edifício Casa Blanca, matrícula 63.572, ocorreu em 6 de agosto de 2009 (fls. 161), quando já vigia a alteração contratual promovida, que incluiu a alienação de imóveis próprios como objeto da sociedade (v. Fls. 178), não havendo nulidade, portanto. Lembre-se que a sociedade alienou apenas a sua propriedade (fls. 161), pois o usufruto pertencia a outrem. Não se nota significativa desproporção entre o preço pago e o valor de mercado do imóvel, para contaminar a transação, inexistindo indícios de que o preço ajustado tenha atendido outros critérios que não as conveniência e as necessidades da vendedora, à época. Por fim, o preço realmente pago foi outro, bem superior e compatível com a avaliação, R\$ 106.000,00, conforme se depreende do documento de fls. 1430/1434.

O reexame da reconvenção oferecida por MARCOS AURÉLIO GUASTALDI (fls. 188/191) conduz à extinção, sem resolução do mérito, prejudicada que ficou, seja porque a consequência natural do desfazimento do negócio jurídico é a reposição do preço pago, consoante já deliberado, seja porque tal obrigação, de reembolso, é da vendedora, não do sócio prejudicado, promovente da ação.

Sem sucesso, também, a reconvenção oferecida por LUIZ CLÁUDIO FREITAS PRADO, a fls. 553/557, pois sendo vencido na lide principal, por evidente não ter direito de reembolso de honorários advocatícios pagos ao profissional que o representa na causa.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, acolho o pedido, em parte.

Declaro a nulidade das vendas promovidas por WMSP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. para MARIA AMÉLIA ALMEIDA, LUIZ CLÁUDIO FREITAS PRATO e sua mulher, MARCOS AURÉLIO GUASTALDI, LEONARDO SCHULTZ DA SILVA, ANTONIO DA SILVA FILHO e sua mulher, instrumentalizadas nas respectivas escrituras públicas de compra e venda, cujos registros no Cartório de Imóveis serão cancelados. As partes contratantes serão restituídas ao estado anterior, de modo que os imóveis retornam ao patrimônio da sociedade empresária que, em contrapartida, deverá restituir aos adquirentes o preço pago, com correção monetária e juros moratórios, estes contados do vencimento do prazo para o cumprimento da obrigação, no respectivo incidente, quando instaurado, entendendo-se o valor efetivamente pago, não aquele que se tenha consignado nos instrumentos contratuais. De rigor, também, indenizar por benfeitorias introduzidas, conforme se apurar na etapa de cumprimento de sentença.

Responderão os réus atingidos pela nulidade e também WMSP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., MAGDA DE CÁSSIA STEPHANI POZZI e GERALDO STEPHANI, por 5/6 das custas e despesas processuais, bem como por honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 5/6 do resultado correspondente a 15% sobre o valor da causa, atualizado desde a época do ajuizamento. Distribuo tais encargos proporcionalmente, sendo 1/6 para cada adquirente (ou conjunto), ou seja, relativamente a cada aquisição, e 1/6 pela sociedade vencida e seus gestores, em conjunto.

Rejeito o pedido no tocante a LISLANE APARECIDA DE GUZZI BAGNATO e seu marido, RENIVALDO JOSÉ DE GUZZI e sua mulher, NEURIVALDO JOSÉ DE GUZZI FILHO e sua mulher, ALEXANDRE CASSADO e sua mulher, NEURIVALDO JOSÉ DE GUZZI e sua mulher, e sucessores. Responderá o autor por 1/6 das custas processuais, pelo reembolso de despesas adiantadas por tais litisconsortes e sucessores e por honorários advocatícios fixados em 1/6 do resultado correspondente a 15% sobre o valor da causa, atualizado desde a época do ajuizamento.

Julgo extinto o processo no tocante a Giovani Pimenta Mambrini, o que faço com fundamento no artigo 485, inciso VIII, do Código de Processo Civil.

Julgo MARCOS AURÉLIO GUASTALDI carecedor do pedido deduzido em reconvenção (fls. 188/191), impondo-lhe a obrigação de pagar as custas processuais dela decorrentes e os honorários advocatícios do patrono do autor reconvinado, fixados por equidade em R\$ 3.000,00. Julgo

P O D E R J U D I C I Á R I O

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

extinto o respectivo processo, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Rejeito o pedido deduzido por LUIZ CLÁUDIO FREITAS PRADO em reconvenção (fls. 553/557) e condeno-o ao pagamento das custas processuais dela decorrentes e dos honorários advocatícios do patrono do autor reconvinado, fixados em 10% sobre o valor atualizado atribuído ao pedido.

A execução de verbas processuais fica suspensa em relação aos beneficiários da gratuidade processual (Código de Processo Civil, artigo 98, § 3º).

Julgo extinto o processo no tocante a Giovani Pimenta Mambrini, o que faço com fundamento no artigo 485, inciso VIII, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 24 de maio de 2017.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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