

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****3ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1016885-05.2016.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Aparecida Michetti de Oliveira e outros**
 Requerido: **Julio Cesar Ribeiro e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Zanini Maciel**

Vistos.

APARECIDA MICHETTI DE OLIVEIRA, ELIAS JOSÉ DE OLIVEIRA NETO, CARLOS MICHETTI e LÚCIA MICHETTI, qualificados nos autos, ajuizaram *ação declaratória de nulidade de negócio jurídico e de acordo judicial* em face de **JÚLIO CÉSAR RIBEIRO, SILVIA MICHETTI RIBEIRO, RUTE MICHETTI CICOGNA, EDMUNDO SÉRGIO CICOGNA, SANDRA MICHETTI, RAQUEL BENEDITO GODOY e ANTÔNIO PIRES CORDEIRO**, também qualificados, alegando, em síntese, que, em 18/05/2012, os réus Rute e Edmundo Sérgio venderam à codemandada Raquel, através de compromisso particular de compra e venda, a sua fração ideal de 8,33% de um terreno designado como área D do desmembramento da área D da chácara nº 08 do loteamento Chácaras Reunidas Santa Maria, matriculado perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis local sob o nº 66.121, e, no dia 18/12/2012, através de escritura de venda e compra, a primeira alienou outra parte do imóvel de igual dimensão ao corréu Antônio, o qual, por sua vez, em 19/07/2013, vendeu o bem a Raquel por meio de compromisso particular de compra e venda, tendo havido simulação no segundo negócio, já que, na ação de indenização por benfeitorias proposta pelos demandados Júlio César e Silvia, em cujo âmbito as partes firmaram acordo para venda da área remanescente do imóvel, não é sequer mencionado e houve ocultação da sua realização, somente vindo a ser noticiada em demanda de usucapião ajuizada posteriormente, o que acarreta a nulidade da transação judicial, sendo que tal alienação ocorreu de maneira fraudulenta, sem a comunicação ou anuência dos condôminos, requerendo, assim, seja declarada a nulidade dos referidos negócio jurídico de venda e compra e acordo homologado em juízo. Com a inicial vieram procurações e documentos de págs. 18/43, 47/50, 55/58, 61/64, 69/72, 77/88, 92/102 e 106/107.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Indeferido o pedido de concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita formulado pelo coautor Elias José (pág. 108), contra o que se insurgiu através da interposição de agravo de instrumento (págs. 110/120), ao qual foi dado provimento (págs. 128/134), a ré Raquel foi pessoalmente citada (pág. 146) e ofereceu contestação (págs. 155/169), acompanhada de instrumento de mandato e documentos de págs. 170/189, arguindo, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva. No mérito, sustentou, em resumo, que não participou do referido processo judicial em que celebrado tal acordo e que nenhum vício foi demonstrado no negócio jurídico impugnado, bem como que os autores deram à codemandada Rute pleno direito de fazer uso da sua parte ideal de 16,66% do imóvel comum como lhe conviesse, já demarcadas como lotes 05 e 05A, e, caso admitida a necessidade de notificação aos condôminos para oferta do bem, operou-se a decadência, pois tinham conhecimento da venda desde a sua efetivação, com final postulação de extinção do processo e de improcedência da demanda.

Já os demandados Júlio César, Silvia, Sandra, Rute e Edmundo Sérgio, também citados de forma pessoal (págs. 143, 144, 145, 198 e 199), não ofertaram resposta no prazo legal, conforme certidões de págs. 200 e 270.

Seguiu-se a manifestação de págs. 203/204 e a apresentação de réplica (págs. 207/214), pela qual foram contrariados os termos da defesa oposta, e, após facultada especificação de provas (pág. 215, 217 e 218/219), foi determinada, então, a inclusão do corréu Antônio no polo passivo da demanda (pág. 222), atendida às págs. 224 e 227/228, tendo ele, pessoalmente citado (pág. 231), se defendido por meio da contestação de págs. 232/245, instruída com procuração e documentos de págs. 246/250, em que reiterou, basicamente, os mesmos argumentos de mérito e pleitos da demandada presente.

Sobreveio, na sequência, nova réplica (págs. 256/262) e, instadas as partes a especificarem provas (pág. 271), apenas os réus presentes se pronunciaram (págs. 273, 274 e 275).

É o relatório.

Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Oportuno o julgamento imediato da lide, nos moldes previstos no art. 355, inc. I, do Código de Processo Civil, tendo em vista que se mostra desnecessária a produção de novas provas ao equacionamento do litígio, de resto dispensada pelas partes.

Decreto, de início, a revelia dos codemandados Júlio César, Silvia, Sandra, Rute e Edmundo Sérgio, na consideração de que, apesar de regularmente citados de forma pessoal, não ofereceram resposta no prazo legal, não incidindo, porém, o efeito material pertinente, à luz do disposto no art. 345, inc. I, do referido Código, por lhes aproveitar a defesa formulada pelos corréus presentes.

Rejeito, ainda, a questão preliminar de ilegitimidade passiva arguida na contestação ofertada pela demandada Raquel, porquanto a parte demandante almeja a anulação de contrato de venda e compra de cuja subsistência depende a higidez de um outro por aquela firmado, a conferir-lhe qualidade para responder à demanda.

Quanto ao mérito, não procedem as pretensões deduzidas pelos autores, uma vez que não restou caracterizado vício suscetível de ensejar a invalidação dos negócios jurídicos combatidos.

Com efeito, inexistente nos autos elemento algum acerca da ocorrência da simulação aventada, sequer tendo sido exposto em que aspecto tal alienação foi formalizada em desconformidade com a realidade.

Neste sentido, não se verifica a presença de nenhuma das hipóteses descritas no art. 167, § 1º, do Código Civil, observando-se que não se qualifica como defeito que tal a indigitada ocultação ou mera ausência de comunicação acerca da celebração da avença.

Em consequência, nada há a macular a transação judicial tida por reflexamente afetada por aquela cogitada nulidade ora reconhecida como inexistente, até porque não evidenciada de que maneira o respectivo vigor seria comprometido pelo evento desenhado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De se registrar, por outro lado, que, em se tratando de imóvel comum divisível do qual os titulares destacaram, ainda que informalmente, áreas delimitadas correspondentes às frações ideais do condômino alienante para utilização exclusiva pelo mesmo, consoante documento reproduzido às págs. 174/175 e é admitido na própria petição inicial (págs. 02/03), não incide a preferência definida no art. 504, do Código Civil.

Cabe ponderar, outrossim, que, ainda que admitida a existência deste direito na hipótese vertente, a desconstituição da venda impugnada por sua inobservância somente poderia ser implementada no contexto de iniciativa para o seu exercício mediante o depósito do preço, o que não se operou na espécie, já expirado o prazo decadencial para tanto previsto.

Neste cenário, não configuradas as imperfeições genericamente apontadas na exordial, subsiste íntegra a validade das compras e vendas e pacto judicial estabelecidos entre os litigantes, não tendo cabimento a sua nulificação.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos veiculados na demanda anulatória proposta por *Aparecida Michetti de Oliveira, Elias José de Oliveira Neto, Carlos Michetti e Lúcia Michetti* em face de *Júlio César Ribeiro, Silvia Michetti Ribeiro, Rute Michetti Cicogna, Edmundo Sérgio Cicogna, Sandra Michetti, Raquel Benedito Godoy e Antônio Pires Cordeiro*.

Em razão da sucumbência, condeno os autores, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) para cada qual, ao pagamento das custas e despesas processuais, reembolsando, inclusive, aquelas eventualmente suportadas pela parte ré devidamente corrigidas, desde a data do seu desembolso, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, bem como de honorários advocatícios aos patronos dos demandados presentes, arbitrados, com base no disposto no art. 85, §§ 2º e 6º, do atual Código de Processo Civil, no importe de 20% (vinte por cento) do valor da causa atualizado pelos mesmos indexadores a contar da data da propositura da demanda, ficando suspensa a exigibilidade destas verbas, todavia, enquanto não implementada a condição prevista no art. 98, § 3º, do mesmo Código, por força dos benefícios da assistência judiciária gratuita outrora deferidos (págs. 108 e 128/131).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.I.

Araraquara, 28 de novembro de 2018.

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