



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 Físico nº: **0016271-84.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Propriedade**
 Requerente: **Sandra Rodrigues do Nascimento**
 Requerido: **Adão Aparecido David e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

SANDRA RODRIGUES DO NASCIMENTO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Adão Aparecido David, Marina Falcaro David, MARINALDO COLOSI e SONIA MARIA RAMOS COLOSI, também qualificados, alegando tenha sido casada com o réu *Adão* e que por ocasião da separação partilharam em cotas de 50% para cada um os direitos de compromissários compradores do imóvel da matrícula nº 23.579 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, que ficou sob a posse do réu e de sua mãe sem que tenham pago remuneração alguma à autora, vindo então a saber que o imóvel se achava registrado em nome da mãe do réu, a ré *Marina*, uma vez que os promitentes vendedores *Marinaldo Colossi* e sua mulher houveram por bem outorgar a escritura nesses moldes, postulando, então, o arbitramento de aluguéis no valor de R\$ 500,00 por mês, a partir da propositura da ação, como ainda seja declarada nula a escritura outorgada em favor da ré *Marina*.

Os réus contestaram o pedido sustentando que ao tempo em que proferida a sentença de separação com partilha do imóvel o réu *Adão* se achava preso e, por isso, não tomou conhecimento do teor dessa decisão, vendo-se surpreso pelos termos da presente ação, destacando que o imóvel foi regularmente adquirido e pago por seu irmão *Valdecir* em favor da mãe *Marina*, ora ré, sendo regular a escritura outorgada.

Os réus *Marinaldo Colosi* e sua mulher Sra. *Sonia Maria Ramos Colosi* contestaram o pedido sustentando não ter agido em qualquer conluio com os demais litigantes, tendo outorgado a escritura em nome da Sra. *Marina* atendendo orientação do réu *Adão*, agindo, pois, de boa fé, concluindo pela improcedência da ação.

A autora replicou reafirmando os termos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Como se vê da prova documental juntada, a sentença que reconheceu os direitos da autora sobre a cota ideal de 50% do imóvel da matrícula nº 23.579 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos foi proferida em 30 de janeiro de 2012 e transitou em julgado em 09 de março de 2012 (*vide fls. 36 e 38*).

A escritura outorgada pelos réus *Marinaldo* e *Sonia* data de 05 de dezembro de 2012, e por ter sucedido ao contrato de compromisso de venda e compra firmado com o réu *Adão Aparecido David* que se qualificou no documento como casado (*vide fls. 112*), evidentemente careceu de prudência, da cautela de verificar a anuência da esposa do compromissário comprador


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

em relação à cessão daqueles direitos a terceiro, no caso, a mãe do réu *Adão*, a co-ré *Marina*.

Com o devido respeito aos réus *Marinaldo* e *Sonia*, nos termos do que regula o art. 3º da Lei de Introdução ao Código Civil, “ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece”, não havendo, portanto, falar em boa fé quando da outorga da escritura, dada a manifesta negligência em relação à verificação da já referida anuência da esposa do compromissário comprador em relação à cessão daqueles direitos a terceiro, no caso, a mãe do réu *Adão*, a co-ré *Marina*.

Em se tratando de ato jurídico praticado em manifesta ofensa ao direito da autora, quando já constituído por sentença transitada em julgado, de rigor acolher-se o pedido, mas tão somente em parte, uma vez que poderia o réu *Adão* dispor livremente de seus direitos em favor da ré *Marina*.

A ação fica acolhida em parte para anular a escritura de compra e venda outorgada pelos réus *Marinaldo* e *Sonia* em favor da ré *Marina*, lavrada às fls. 180/183 do Livro nº 1.068 do 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Carlos, em 05 de dezembro de 2012, em relação à cota ideal de metade (1/2) do imóvel descrito na matrícula nº 23.579 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos.

Em relação ao pedido de arbitramento de aluguéis, a autora, enquanto co-proprietária do imóvel sob uso exclusivo dos réus *Adão* e *Marina*, faz jus a dita remuneração: “*ARBITRAMENTO DE ALUGUEL - Parcial procedência - Ex-cônjuge que utiliza a totalidade do imóvel com exclusividade - Necessidade de pagamento de aluguel à autora, visto que o condômino que não utiliza o bem está sofrendo prejuízo, pois, se o imóvel estivesse locado, teria direito à metade do valor*” (cf. Ap. nº 0041235-53.2009.8.26.0576 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 19/06/2013¹).

O valor postulado, de R\$ 500,00 mensais, ainda que não contestado pelos réus, representa 1,67% do valor do imóvel, conforme declarado na certidão da matrícula, de R\$ 30.000,00 (*vide fls. 43*), de modo que por implicar no equivalente ao dobro do que os usos e costumes aconselham tomar como teto máximo, de 1%, deverá ser apurado em regular liquidação por arbitramento pericial.

O termo inicial desses aluguéis é a data da citação nesta ação e sobre os valores vencidos deverão contar correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

As pretensões do réu *Adão*, de ver discutidas a partilha do imóvel ou nessa partilha incluída uma motocicleta *Honda Bis*, não podem ser admitidas nesta ação. A primeira, porque milita contra a coisa julgada, sendo necessária ação rescisória para tanto, e a segunda porque essa colação deve ser postulada por ação própria.

Os réus sucumbem, devendo responder pelo pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, observando-se a cota de um quarto (1/4) para cada deles, na forma do art. 23 do Código de Processo Civil, bem como observando esteja prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que ANULO PARCIALMENTE a escritura de compra e venda outorgada pelos réus MARINALDO COLOSI e SONIA MARIA RAMOS COLOSI em favor da ré MARINA FALCARO DAVID, lavrada às fls. 180/183 do Livro nº 1.068 do 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Carlos, em 05 de dezembro de 2012, em relação à cota ideal de metade (1/2) do imóvel descrito na matrícula nº 23.579 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos; CONDENO os réus *Adão Aparecido David*, *Marina Falcara David* a pagar à autora

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.



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

SANDRA RODRIGUES DO NASCIMENTO aluguel mensal pela ocupação do já referido imóvel descrito na matrícula nº 23.579 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, pelo valor que viera a ser apurado em regular liquidação por arbitramento pericial, observado o termo inicial na data da citação dos devedores, ocorrida nesta ação, devendo os valores vencidos contar correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, observando-se a cota de um quarto (1/4) para cada deles, na forma do art. 23 do Código de Processo Civil, bem como observando esteja prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 20 de dezembro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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