

**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

**SENTENÇA**

Processo nº: **1011962-95.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**  
 Requerente: **Celio Leandro**  
 Requerido: **Benedito Aparecido Leandro e outros**

**CELIO LEANDRO** ajuizou ação contra **BENEDITO APARECIDO LEANDRO**, alegando, em suma, que no dia 18 de outubro de 1990 celebrou em conjunto com o réu uma escritura pública para aquisição do imóvel número 01, quadra 51, do Loteamento Jardim Santa Maria, localizado nesta cidade. Contudo, por conta da situação financeira precária, o título translativo de propriedade não foi levado a registro. Após o falecimento de sua genitora no ano de 2016, resolveu regularizar a situação dominial do imóvel, momento em que descobriu que o bem estava registrado exclusivamente em nome do réu desde 2015, tendo sido lavrada uma nova escritura pública de compra e venda do imóvel sem o seu conhecimento. Por conta disso, pediu a anulação do segundo negócio jurídico e o cancelamento do registro, bem como a condenação do réu ao pagamento de indenização pelos danos morais causados e pela ocupação exclusiva do imóvel.

Após determinação deste juízo, o autor emendou a petição inicial a fim de incluir no polo passivo da demanda os vendedores do imóvel que participaram do ato jurídico discutido.

Averbou-se junto à matrícula do imóvel a existência desta ação.

Os réus foram citados e contestaram os pedidos.

Benedito Aparecido Leandro aduziu em preliminar a ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido do processo e pugnou pelo reconhecimento da prescrição da pretensão do autor. No mérito, defendeu que o autor nunca ajudou na reforma do imóvel, que eventual arbitramento de aluguel só pode incidir a partir da citação, que adquiriu a propriedade do imóvel por efeito da usucapião e que inexistente dano moral indenizável.

Os demais réus sustentaram teses defensivas similares àquelas apresentadas pelo réu Benedito Leandro, acrescentando que apenas cumpriram a obrigação de outorgar a escritura definitiva dos lotes compromissados à venda e que não podem ser responsabilizados pela inércia do autor.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos iniciais.



**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

A tentativa de conciliação restou infrutífera.

O processo foi saneado, repelindo-se a preliminar arguida e deferindo-se a produção de prova testemunhal.

Foram ouvidas duas testemunhas na audiência de instrução e julgamento.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram suas alegações finais, cotejando as provas e ratificando suas teses.

### **É o relatório.**

### **Fundamento e decido.**

Pretende o autor obter a declaração de nulidade da escritura pública de compra e venda de imóvel celebrada entre os réus e o cancelamento do respectivo registro imobiliário, sob a alegação de que o negócio jurídico seria nulo em razão da dupla alienação do bem.

Em 18 de outubro de 1990 Aparecida Letícia Francisco Corregliano e seu marido, José Antonio de Francisco e Joana Clementina Francisco Corregliano, aqueles representados por esta, venderam para Célio Leandro e Benedito Aparecido Leandro o imóvel correspondente ao lote 1, da quadra 51, do loteamento Jardim Santa Maria, nesta cidade, matriculado em área maior sob nº 4.618 (fls. 23/29). **Os compradores não levaram a escritura a registro.**

Posteriormente, em 9 de setembro de 2011, outorgaram nova escritura, agora exclusivamente para Benedito Aparecido Leandro (fls. 32).

Abriu-se matrícula própria para o lote, sob nº 129.054, em 6 de setembro de 2011, levando-se a registro a segunda escritura (fls. 35/36). Portanto, Benedito Aparecido Leandro tornou-se titular do domínio, excluindo direito de seu irmão.

Verifica-se, portanto, que os réus José Antonio, Joana Clementina, Aparecida Letícia e Vicente Corregliano desprezaram totalmente a alienação anterior promovida em favor do autor, transmitindo ao réu Benedito Leandro o bem que não mais lhes pertencia. Trata-se de típico caso de venda a *non domino*, realizada por quem não era proprietário do bem, que enseja a nulidade da segunda escritura pública.

Nem se diga que o fato da primeira escritura de compra e venda não ter sido levada ao registro imobiliário altera o deslinde desta ação, haja vista que os réus tinham conhecimento deste negócio jurídico e mesmo assim resolveram entabular novo contrato,

**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

consubstanciando em nítido comportamento contrário ao princípio da boa-fé que deve nortear os contratos (art. 422 do Código Civil).

A venda a *non domino* é nula, conforme assentou o Superior Tribunal de Justiça no REsp 185.605, Relator Ministro César Asfor Rocha (julgado em 29.06/2000). Assim também decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"IMISSÃO DE POSSE - Venda a non domino de imóvel - Ação proposta em face do alienante, sócio e administrador da pessoa jurídica que construiu o edifício onde se situa o imóvel disputado, e da própria empresa - Ilegitimidade da ré pessoa jurídica para figurar no pólo passivo do feito, uma vez que não participou do negócio nem teve dele conhecimento - Sócio que alienou o imóvel em nome próprio, e ficou com o produto da venda para si - Inaplicabilidade da teoria da aparência e da teoria dos atos ultra vires societatis - Inviável o acolhimento do pedido de imissão na posse - Ação petítória, fundada em direito de que os autores não possuem, pois adquiriram a coisa de falso dono - Devido, porém, o reconhecimento ex officio da nulidade do negócio jurídico celebrado - Apesar das divergências acerca da natureza do defeito decorrente da venda a non domino, o entendimento de que o negócio é nulo se afigura o mais acertado e adequado à resolução do conflito no caso em tela - Efeito extintivo da declaração de nulidade que impõe o retorno das partes ao status quo ante, com a consequente devolução aos autores da quantia paga pelo imóvel, devidamente atualizada - Recurso provido em parte." (Apelação nº 9102650-70.2003.8.26.0000, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 12/01/2012).

"VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Ação de nulidade de negócio jurídico. I-Venda de lote que não mais pertencia à vendedora. Imóvel anteriormente alienado ao autor. Venda a “non domino” que importa na nulidade da venda impugnada. II-Falta de registro da venda feita ao apelante. Irrelevância. Vendedora e compradora que tinham conhecimento de que o imóvel já havia sido alienado anteriormente. Violação pelas rés da boa-fé que deve nortear os contratos. Aplicação do disposto no art. 422 do Código Civil. III- Cláusula resolutiva expressa. Irrelevância, na espécie. Necessidade de manifestação judicial para verificação dos pressupostos autorizadores da rescisão. Precedente do STJ e da Câmara. Ausência de demanda visando a rescisão da avença IV- Inadimplemento substancial. Não reconhecimento. Pagamento de grande parte do preço. Circunstância que, pela teoria do substancial inadimplemento, impossibilita também a rescisão do contrato. Aplicação do disposto no art.475 do Código Civil. V- Nulidade da venda e compra proclamada. Procedência da ação decretada. SENTENÇA REFORMADA. APELO PROVIDO, PREJUDICADO O

**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

**RECURSO ADESIVO DA RÉ ADRIANA."** (Apelação nº 0004183-45.2008.8.26.0095, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 27/11/2012).

Não há que se falar na aquisição da propriedade do imóvel pelo réu Benedito Leandro por efeito da usucapião, haja vista a falta de prova de seus requisitos.

O imóvel era ocupado pelos irmãos Leandro e pela mãe, Rosa. Esta viveu ali até falecer, o que aconteceu recentemente. Também coube a ela a iniciativa de promover obras de ampliação. Nesse sentido a prova testemunhal produzida.

Não há evidência algum, nem mesmo indícios suficientes, de exercício de posse exclusiva pelo contestante Benedito Aparecido, em nome próprio, em detrimento da posse jurídica de seu irmão, Célio.

Também não colhe a arguição de prescrição quanto à ação anulatória, pois nenhum outro direito de propriedade se estabeleceu sobre o imóvel, razão pela qual ao autor se admite demandar a anulação para, em seguida, perseguir a posse cujo direito detém em razão da compra e venda.

Não procede a alegação de aquisição exclusiva por parte do réu (fls. 91), haja vista os documentos já referidos, principalmente a escritura, demonstrando claramente que a aquisição ocorreu anteriormente, por ele e pelo irmão.

E não houve prova de erguimento de acessão ou de benfeitorias com recursos exclusivos, para justificar retenção ou indenização em seu favor, pois as testemunhas atribuíram à genitora a realização de obras de melhoramento.

Benedito Leandro ocupa com exclusividade o imóvel que pertence em comunhão com o irmão autor. Ocupando com exclusividade o imóvel pertencente a ambos, de rigor remunerar pela quota-parte do outro, evitando enriquecimento indevido.

Quando há posse exclusiva por parte de apenas um dos condôminos, afigura-se válido o pedido de arbitramento de aluguel como forma de evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes.

Dispõe o artigo 1.319 do CC/2002: "Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou".

A propósito ensina Maria Helena Diniz: "Os condôminos poderão usar da coisa comum, retirando seus frutos, sendo que cada um responderá perante os outros pelas vantagens ou frutos que vier a perceber, sem a devida autorização, bem como pelos prejuízos que lhes causar. Assim, se um deles habitar a casa comum, deverá pagar aos demais a título de aluguel a parte correspondente ao quinhão de cada um" (Código Civil Anotado, 11ª ed., São Paulo, Saraiva, 2005, p. 1.061).

Conforme Francisco Eduardo Loureiro " ... deve o condômino usar a coisa

**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

comum de modo a não excluir igual direito dos demais comunheiros, ou seja, deve esse direito ser compatível com o estado de indivisão. Caso utilize com exclusividade a coisa, em detrimento dos demais condôminos, podem estes exigir o pagamento de aluguel, para evitar o enriquecimento sem causa. Embora não explicita a lei tal situação é admitida de longa data pela doutrina e jurisprudência (Carvalho Santos, J. M. Código Civil Brasileiro interpretado. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1943, v. VIII, p. 307; JTJ 122/87 e 206/27)" (Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência, Coord. Min. Cezar Peluso, artigo 1.314, p. 1164).

Sobre a questão, transcreve-se jurisprudência citada no Código Civil Comentado, coordenado pelo Ministro Cezar Peluso do Supremo Tribunal Federal:

"Condomínio. Coisa comum. Ex-cônjuges. Uso exclusivo por um deles. Indenização devida ao outro. Irrelevância no fato de não se encontrar o bem comum produzindo lucro ou rendimento. Procedência. Sentença mantida. Agravo retido e apelação improvidos. Mostra-se irrelevante o fato de o imóvel comum não estar produzindo rendimento; o condômino responde perante os demais pelos frutos colhidos e também pelos que deixou de perceber por sua culpa (artigos 513 e 627 do CC) (atuais artigos 1.216 e 1.319 do CC). A indenização será devida mesmo inócurrenente a renda, mas em caso de uso exclusivo por parte de um dos condôminos. Então, o que disciplina essa situação jurídica formada são as regras comuns da co-propriedade."

"Usando a coisa sozinho ou percebendo por inteiro seus frutos, ele responderá perante os demais com o que se estabelece a harmonia entre o artigo 623 e 627 (RT 449/144; RJTJESP-Lex 123/56, 74/565, 81/88, 115/53, 126/72; RT 538/130, 544/100 e 746/196) (TJSP, Ap. Cível nº 127.401-4, Rel. Octávio Helene, j. 13/04/2000)" (Ed. Manole, 1ª ed, 2007, p. 1.171, nota ao artigo 1.319 do Novo Código Civil).

O Colendo Supremo Tribunal Federal, igualmente, já proclamou que "o condômino que ocupa o prédio comum em sua integridade deve pagar aos demais o valor correspondente à renda presumível que a locação proporcionaria" (RT, vols. 341/507 e 343/318; RTJ 73/965).

Nesse sentido julgados do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

"Condomínio - Condômino que ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário - Necessidade de pagamento de aluguel aos demais condôminos - Medida que visa assegurar o direito inerente ao domínio e percepção dos frutos produzidos pela coisa comum - Inteligência dos artigos 623, 627 e 638 do Código Civil." (Resp 72.190/SP, Sexta Turma, Rel. Min. Vicente Leal).

"Recurso especial. Civil. Ação de cobrança de aluguel. Utilização exclusiva de



**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

imóvel em condomínio. Possibilidade. - É possível a cobrança de alugueres pelo uso exclusivo de imóvel em condomínio quando houver resistência do ocupante à fruição concomitante do imóvel. - Igualmente factível essa cobrança, quando a simples ocupação do bem por um dos consortes representar impedimento de cunho concreto, ou mesmo psicológico, à utilização simultânea pelos demais condôminos (...)." (REsp 622472/RJ, Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJ 20/09/2004, p. 293).

"Civil. Processual civil. Propriedade comum de imóvel. Uso integral por um condômino. Efeitos. Obrigação de pagar aluguel. Legitimidade passiva.

- Quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário, nele mantendo estabelecimento industrial de sua propriedade, deve pagar aluguel aos demais condôminos, tendo legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de arbitramento de aluguel. - Na propriedade em comum, cada condômino pode exercer os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum (CC, artigos 623, 627 e 638). Recurso conhecido e provido." (REsp 41.113/SP; Recurso Especial 1993/0032807-7. Ministro Vicente Leal. Sexta Turma. J. 25/03/1996).

"Na propriedade em comum, quem ocupa integralmente imóvel de que é co-proprietário deve pagar aluguel aos demais condôminos, aos quais são assegurados os direitos inerentes ao domínio e perceber os frutos produzidos pela coisa comum" (Código Civil, artigos 623, 627 e 638)" (RT, 746/196).

"CONDOMÍNIO. Coisa indivisível. Arbitramento de aluguel. Possibilidade. Uso exclusivo de imóvel por um dos condôminos. Inexistência de autorização uso pela ré que excede seu quinhão. Dever de ressarcimento pela ocupação. Sentença mantida. Recurso improvido." (TJ/SP, Apelação Cível nº 526948-4/6-00, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vito Guglielmi, j 04/10/2007).

Essa obrigação tem como marco inicial a época da citação inicial, quando constituído em mora o réu, com correção monetária e juros moratórios.

Não houve impugnação quanto ao valor pleiteado na petição inicial, por isso mesmo adotado: R\$ 425,00.

Descabe indenização a título de dano moral, prescrita a ação pertinente, como decorre da regra constante do artigo 205, § 3º, inciso V, do Código Civil, superado o prazo trienal para a reparação civil. A escritura combatida foi outorgada em 9 de setembro de 2011, deflagrando o início do prazo de prescrição.

**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 em parte os pedidos** e declaro nula a escritura lavrada em 9 de setembro de 2011 e decreto a anulação também do respectivo registro no Cartório de Imóveis, mediante mandado judicial.

Além disso, condeno BENEDITO APARECIDO LEANDRO a pagar para CÉLIO LEANDRO uma renda pela ocupação exclusiva do imóvel, do valor mensal de R\$ 425,00, desde a data da citação inicial, incidindo correção monetária e juros moratórios à taxa legal sobre cada parcela vencida.

Rejeito o pedido indenizatório por dano moral.

Responderão as partes pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno os réus ao pagamento de honorários advocatícios em favor da patrona do autor, fixados em R\$ 5.000,00, incumbindo a Benedito Aparecido Leandro 2/3 dessa responsabilidade e aos demais litisconsortes a parcela restante de 1/3, considerando o sucumbimento maior daquele, responsável que é também por uma prestação pecuniária.

Condeno o autor, vencido em parte dos pedidos, ao pagamento de honorários advocatícios aos patronos dos contestantes, fixados em R\$ 2.000,00, em proporção.

Os honorários advocatícios não são compensáveis, consoante estabelece o artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil. Mas a execução das verbas processuais, perante os beneficiários da gratuidade da justiça, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do mesmo Código.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 18 de abril de 2017.

**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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