



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO**

2ª Vara Cível da Comarca de Rio do Sul

Rua XV de Novembro, 1255 - Bairro: Laranjeiras - CEP: 89167-328 - Fone: (47) 3526-4707 - Email:
riodosul.civel2@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5012100-56.2021.8.24.0054/SC

AUTOR: EDSON FERNANDO DE SOUSA

RÉU: VALDIR HEINZ

RÉU: JANAINA HEINZ

RÉU: MARILENE HEINZ FRANCO

RÉU: VALDIRENE HEINZ KRUGER

RÉU: MARCIONEI HEINZ

RÉU: GILVANIO HEINZ

SENTENÇA

EDSON FERNANDO DE SOUSA propôs a presente ação contra VALDIR HEINZ e MARIA SELMA DA SILVA HEINZ, esta última substituída pelos herdeiros JANAINA HEINZ, MARILENE HEINZ FRANCO, VALDIRENE HEINZ KRUGER, MARCIONEI HEINZ e GILVANIO HEINZ, todos qualificados, visando à reparação pelo prejuízo material sofrido.

Citada, a parte ré não apresentou contestação (evento 27).

Proferida sentença de procedência (evento 29).

Em cumprimento de sentença foi declarada a nulidade da sentença por ausência de habilitação dos sucessores da ré falecida.

Houve a reabertura do processo com a inclusão dos herdeiros da requerida Maria Selma da Silva Heinz no polo passivo da lide (eventos 61 e 72).

Os herdeiros foram citados para se manifestarem sobre a sucessão processual e apresentaram contestação no evento 157, ocasião em que pugnaram pela concessão da gratuidade da justiça. Arguiram a ilegitimidade passiva e, no mérito, sustentaram a nulidade do negócio e a necessidade de extinção da obrigação por se tratar de obrigação personalíssima. Ao final, pugnaram pela observância aos limites da herança, a declaração de nulidade do contrato celebrado sem a anuência dos proprietários registrais e a improcedência dos pedidos formulados.

Houve réplica (evento 160).

É o breve relato.

Passo a sanear o feito.

I- Trata-se de ação indenizatória em que a parte autora busca o reembolso da quantia paga pela aquisição de 50% de uma casa de alvenaria com área de 146,00m² e dos valores gastos com a reforma do imóvel.

II- Inicialmente, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelos sucessores da ré falecida, pois, nos termos dos arts. 1.792 e 1.997 do Código Civil, os herdeiros possuem legitimidade para figurar no polo passivo da ação em que se busca a reparação por eventual obrigação deixada pelo *de cujus*.

Ademais, haja vista o caráter patrimonial da pretensão indenizatória, e não personalíssimo, a obrigação transmite-se aos herdeiros, nos limites da herança, conforme escritura pública de inventário de evento 157.7.

III- O requerido Valdir Heinz e a ré falecida Maria Selma da Silva Heinz foram devidamente citados nos autos (eventos 25 e 26) e não apresentaram contestação no prazo legal.

A decisão que reconheceu a nulidade da sentença por ausência de substituição processual expressamente consignou que "o óbito ocorreu após o decurso do prazo para apresentação de defesa, que se esgotou aos 15.2.2022 (ev. 27), de modo que não haverá reabertura de prazos cuja preclusão já se operou" (evento 54, grifei).

Com base nisso, DECRETO a revelia da parte ré. Todavia, "os efeitos da revelia - *presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor - são relativos e não conduzem, necessariamente, ao julgamento de procedência dos pedidos, devendo o juiz atentar-se para os elementos probatórios presentes nos autos, para formação de sua convicção*" (STJ, REsp 1.633.399-SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 10.11.2016).

IV- Dispõe o art. 475 do Código Civil que: *A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.*

De acordo com a inicial *como pretendia casar com a Sra. Janaina, em 23/10/2020, por intermédio do "CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE ACESSÃO" anexo, o Autor comprou do ex-esposo da Sra. Janaina, pelo preço de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), 50% (cinquenta por cento) da casa que a Sra. Janaina e seu ex-esposo haviam construído em cima do terreno de propriedade dos Réus. Em consequência, o Autor e a filha dos Réus passaram a ser proprietários, cada qual, de 50% (cinquenta por cento) da casa construída sobre o terreno de propriedade dos Réus (INIC1, página 1-2).*

Alegou, ainda, que *após ter adquirido 50% (cinquenta por cento) da casa construída sob o terreno dos Réus, o Autor, então, iniciou pequena ampliação na mesma, tendo investido nela o valor de R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais)*, todavia, antes que os proprietários registrais assinassem o aludido contrato de compra e venda "o relacionamento entre o Autor e a filha dos Réus terminou" (página 2).

Assentadas essas premissas, não há controvérsia acerca da aquisição, pelo autor, de 50% de uma casa de alvenaria com área de 146,00m², situada na Localidade de Barra Cobras Sul, Aurora/SC, pelo valor de R\$ 50.000,00, conforme contrato de evento 1.4 (cláusula primeira).

A compra foi celebrada com Edson Senem.

É cediço que o contrato possui força obrigatória (*pacta sunt servanda*) e vincula somente as partes que dele participam, que devem observar os princípios da boa-fé e probidade, nos termos da legislação civil: "*os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé*" (CC, art. 422).

Nesse viés, verifica-se que o pagamento do preço (cláusula quarta) foi destinado a Edson Senem - que sequer figura no polo passivo da presente ação -, enquanto que a casa adquirida pelo autor permaneceu com Janaina Heinz, que foi incluída no polo passivo somente na condição de herdeira da ré falecida.

Importante ressaltar que o requerido Valdir Heinz e a requerida Maria Selma da Silva Heinz, esta falecida no curso da ação, proprietários registrais do bem imóvel sobre o qual está edificada a residência em litígio, embora não tenham subscrito o pacto originário, a ele não se opuseram quando citados para responderem aos pedidos formulados.

Com isso, não se sustenta a alegação dos sucessores de que "Os requeridos Valdir e Maria Selma sequer sabiam da existência do negócio" (evento 157, página 5).

De toda forma, importa reconhecer que os proprietários registrais não possuem qualquer obrigação por força do contrato de evento 1.4, afinal, figuraram apenas como anuentes do negócio e sequer receberam os valores decorrentes da transação.

A requerida Janaina, por sua vez, apenas subscreveu o pacto na condição de coproprietária do bem, nos termos da lei (CC, art. 1.647, I)

Desse modo, por conta do contrato celebrado, afasta-se qualquer responsabilidade dos réus Valdir Heinz e Maria Selma da Silva Heinz (falecida) pelo reembolso dos valores pagos pelo autor por força do contrato de evento 1.4.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE COBRANÇA POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS - LEGITIMIDADE PROCESSUAL - INTERVENIENTE ANUENTE - AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE - DECISÃO MANTIDA. São as partes do processo, ou seja, os entes detentores de legitimidade ativa e passiva para figurarem na lide, quem suportam os direitos, deveres, ônus e obrigações advindos da marcha processual. Muito embora a parte figure no contrato na condição de interveniente anuente, infere-se que esta não assumiu qualquer obrigação nos autos (TJMG, AI n. 3013497-56.2024.8.13.0000, de Belo Horizonte, Des. Newton Teixeira Carvalho, julgado em: 20/9/2024).

Caberá ao autor, desse modo, reaver a quantia paga de quem efetivamente recebeu os valores da transação ou, ainda, buscar a partilha de bens do casal em ação própria.

A improcedência também é extensiva ao pedido de reembolso da quantia de R\$ 6.600,00 com a ampliação da residência, não só por estes fundamentos, mas também porque nenhuma prova documental aportou aos autos para fazer prova do alegado, ônus que competia ao autor, nos termos do art. 373, I, do CPC, sendo certo que [...] *o dano material não se presume, exigindo-se, para que seja passível de reparação, a comprovação do efetivo prejuízo experimentado, uma vez que "a indenização mede-se pela extensão do dano" (art. 944 do CC) (AC n. 0005470-95.2008.8.24.0031, de Indaial, rel. Des. Francisco Oliveira Neto, j. 07.08.2018) (TJSC, Apelação Cível n. 0000784-16.2008.8.24.0078, de Urussanga, rel. Sérgio Roberto Baasch Luz, Segunda Câmara de Direito Público, j. 27-10-2020).*

As transferências bancárias que constam no evento 1.5 não fazem qualquer correlação entre a residência adquirida pelo autor e possível ampliação do bem.

V- Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados por EDSON FERNANDO DE SOUSA contra VALDIR HEINZ e MARIA SELMA DA SILVA HEINZ, esta última substituída pelos herdeiros JANAINA HEINZ, MARILENE HEINZ FRANCO, VALDIRENE HEINZ KRUGER, MARCIONEI HEINZ e GILVÂNIO HEINZ resolvendo o mérito do pedido, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Condene o autor ao pagamento das custas processuais, além dos honorários de sucumbência, que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos moldes do art. 85, § 2º, do CPC.

INDEFIRO os benefícios da justiça gratuita aos sucessores (evento 157), pois não houve comprovação da alegada carência de recursos financeiros.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Transitada em julgado e cumpridas as formalidades legais, archive-se.

Em caso de apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazões e, em seguida, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Documento eletrônico assinado por **GIANCARLO ROSSI, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310077575045v11** e do código CRC **35475ad9**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GIANCARLO ROSSI

Data e Hora: 10/07/2025, às 17:30:03

5012100-56.2021.8.24.0054