



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0024694-67.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Gustavo Ass Netto e outro**
 Requerido: **Imobiliária Mira Imóveis e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter celebrado proposta de compra de residência com as rés, entregando dez cheques no valor total de R\$ 10.000,00 a título de entrada, dos quais a maioria – perfazendo R\$ 8.400,00 – foi compensada.

Alegaram ainda que as rés não realizaram a construção da casa em apreço e que a documentação do imóvel não foi apresentada.

Diante do descumprimento de obrigação a cargo das rés, almejam à rescisão do contrato, à restituição do valor pago, ao recebimento de indenização por danos morais que experimentaram e à condenação das rés para que se abstenham de protestar os cheques não compensados.

Indefiro por ora o pedido feito pelos autores a fl. 126 à minguia de comprovação documental da propriedade do imóvel a que fizeram menção.

Tal assunto poderá eventualmente ser reapreciado, se o caso.

No mais, destaco que as alegações dos autores estão amparadas nos documentos de fls. 03/04.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Resta claro de seu exame que o negócio trazido à colação teve por objeto a compra de uma residência e uma quantia em dinheiro foi paga de início.

Consta que a documentação do imóvel deveria ser apresentada “*dentro do prazo exigido pelos órgãos competentes*”.

O contrato foi firmado há mais de um ano (mais precisamente, em 24 de março de 2012).

Em contestação, a primeira ré esclareceu que o imóvel foi adquirido em leilão realizado pela Justiça Federal, bem com que seria “*necessário aguardar os trâmites legais para entregar o imóvel livre e desembaraçado*” (fl. 45, segundo parágrafo).

Acrescentou que parte do valor pago pelos autores se destinava a cobrir as despesas para obtenção da documentação necessária à concretização do negócio e parte, ao pagamento da corretagem.

Já a segunda ré invocou basicamente sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da relação processual, tendo em vista que não teve participação alguma no episódio.

Não lhe assiste razão, porém.

Com efeito, as testemunhas Rogério Aparecido Teixeira Calegaretti Lopes e Wilerson Alves Vaz prestaram depoimentos coesos.

Muito embora não tivessem presenciado os fatos trazidos à colação, deixaram claro que foram envolvidos em situações idênticas, isto é, compraram imóvel residencial e fizeram um pagamento a título de entrada sem que posteriormente recebessem a casa adquirida.

Ambas as testemunhas declararam que a contratação que levaram a cabo se passou na imobiliária “Mira Imóveis”, situada na Av. São Carlos.

As testemunhas esclareceram também que o representante da segunda ré, Antonio Mira Assumpção Junior (que se encontrava na sala de audiências) estava presente na imobiliária quando as transações aconteceram, assinalando Rogério, inclusive, que ele permanecia na mesma sala – e na mesma mesa – quando foi feito o pagamento do preço ajustado.

A tese da segunda ré, segundo a qual não teria ligação alguma com a primeira ré e que ambas seriam pessoas jurídicas distintas, com CNPJ's e inscrições no CRECI próprios, não pode ser acolhida.

Isso porque é incontroverso que as duas rés funcionam no mesmo prédio, pouco importando que em salas diferentes.

De igual modo, estabeleceu-se como indubitoso que o filho do representante da segunda ré, Antonio Mira Assumpção Neto, atuava diretamente na concretização dos negócios, inexistindo um só indício concreto de que a primeira ré tivesse o nome de fantasia “Mira Imóveis”.

Na realidade, essa denominação se destinava ao reconhecimento de ambas as rés como uma só imobiliária, o que aparentemente de fato acontecia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

É público e notório que o representante da segunda ré atua no ramo imobiliário local há décadas, transparecendo certo que a utilização de seu nome tornava impossível a dissociação entre as rés, pouco importando que formalmente cada uma tivesse sua própria constituição.

A evidência maior do estreito liame entre as rés e as pessoas físicas responsáveis pelas mesmas é extraída do depoimento pessoal do representante legal da segunda ré, dando conta de que há aproximadamente três ou quatro meses seu filho e um sócio da primeira ré *“assinaram um TAC com o Ministério Público por intermédio do qual se comprometeram a como pessoas físicas não trabalhar com transações imobiliárias”*.

O representante acrescentou então que *“foi envolvido nessa situação e também acabou assinando o mesmo TAC”*.

Ora, esses elementos bastam para que se firme a convicção da responsabilidade de ambas as rés no episódio aqui versado, até porque se assim não fosse aquela consequência seria impensável.

Rejeito, portanto, a preliminar arguida pela segunda ré.

Outrossim, as provas coligidas impõem a procedência da ação.

As rés não apresentaram argumentos que as favorecessem, sendo inconcebível que os autores se dispusessem a aguardar por tempo indeterminado a regularização da situação do imóvel, sobretudo porque nada consta nesse sentido da proposta firmada.

Por outras palavras, não se pode exigir que os autores fiquem à espera de algo que sequer tinham ciência para quem sabe um dia poder usufruir do imóvel que lhes foi proposto à compra.

Já o argumento de que o montante pago se destinava a cobrir despesas com documentação e com corretagem não beneficia as rés, porquanto ele foi feito na verdade a título de entrada do preço ajustado e não se voltava àquelas finalidades.

A conjugação desses elementos torna de rigor a rescisão da proposta, a condenação das rés para que se abstenham de protestar os cheques não compensados e a devolução da quantia paga às rés, devendo as partes voltarem ao status quo ante.

A mesma solução aplica-se ao pedido para o recebimento de indenização para ressarcimento dos danos morais suportados pelos autores.

É despidendo tecer considerações sobre a expectativa que eles nutriam quando deram início ao processo que acreditavam desaguaria na obtenção de sua casa própria.

Bem por isso, é igualmente desnecessário perquirir sobre a frustração que tiveram quando nada do que imaginavam se concretizou.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Há que se notar que a espécie não ficou limitada ao mero descumprimento contratual.

Vai muito além e apresenta em tese elementos próprios da perpetração de ilícito penal, tanto que ao que consta foi instaurado inquérito policial para a apuração de fatos semelhantes aos tratados nos autos.

Em suma, transparece claro que os autores foram expostos a situação constrangedora e sofreram abalo de vulto, que não se confunde com aborrecimentos menores próprios da vida cotidiana.

Isso caracteriza os danos morais passíveis de reparação e o montante pleiteado está em consonância com os critérios usualmente utilizados em casos afins (condição econômica dos litigantes e grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como a necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado).

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para: a) declarar a rescisão da proposta de compra e venda de fl. 04; b) condenar as rés a pagarem aos autores a importância de R\$ 8.400,00, acrescida de correção monetária, a partir de março de 2012 (época do pagamento de fl. 03), e juros de mora, contados da citação; c) condenar as rés a pagarem aos autores a importância de R\$ 10.000,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Torno definitivas as decisões de fls. 38, 76 e 80.

Caso as rés não efetuem os pagamentos em quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95. P.R.I.

São Carlos, 23 de outubro de 2013.

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