


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA
Processo nº: **0006388-16.2013.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Maria Helena Camargo Roseira e seu marido José Coelho Roseira movem ação de evicção c/c indenização por danos morais contra Antenor Rodrigues de Camargo e sua esposa Olga Regina Debenedetti Camargo. Sustentam que, por R\$ 7.000,00 (valor do veículo dado em pagamento), adquiriram dos réus o imóvel descrito na inicial. Todavia, a alienação do imóvel, dos réus aos autores, foi declarada ineficaz por decisão judicial proferida em execução fiscal movida contra a pessoa jurídica Giovannella Produtos Alimentícios Ltda, da qual os réus são sócios. Os autores foram intimados da referida decisão em 23.05.2003, e opuseram embargos de terceiro. Os embargos foram rejeitados por sentença e acórdão que a confirmou e transitou em julgado em 25.05.2007. Os autores somente em fevereiro/2011 tomaram ciência do resultado do julgamento do acórdão, e também de que o advogado que haviam constituído para o processo, Dr. Joaquim Siqueira Junior, faleceu em 13/12/2006. Ao longo desse período, os autores, de boa-fé, edificaram no imóvel uma casa multifamiliar para locação. O referido bem valia, na propositura da ação, R\$ 422.212,00. Tal montante deve ser indenizado. Assim também, deve ser reembolsada a despesa que tiveram com custos dos projetos, regularização e aprovação (R\$ 2.500,00) e avaliação do imóvel (R\$ 400,00). Por fim, sofreram dano moral indenizável, que deve ser pago pelos réus.

Os réus, citados, contestaram (fls. 40/60), alegando (a) prescrição (b) que não havia qualquer empecilho para a venda do imóvel, na medida em que a execução fiscal foi redirecionada ao réu e sócio Antenor Rodrigues Camarço somente em 06/02/2002, muito tempo após o contrato (c) não tinham conhecimento de que os autores haviam ofertado embargos de terceiro e, se o tivessem poderiam trazer informações e provas para o seu acolhimento (d) os autores não perderam nem a posse e nem o domínio do imóvel, uma vez que a dívida está parcelada, não tendo havido a expropriação do imóvel (e) descabida a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

pretensão de indenização por danos morais (f) danos materiais inferiores aos alegados (g) perda do direito, pelos autores, pois não ofereceram denunciação da lide, nos autos da execução fiscal ou embargos.

Sobreveio réplica às fls. 383/390.

Veio aos autos laudo pericial, 435/491.

As partes manifestaram-se, fls. 499/500, 504/505, 507.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental e pericial são suficientes para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A preliminar de prescrição deve ser afastada e, para tanto, imprescindível a compreensão de que, no presente caso, sequer iniciou-se a contagem do prazo prescricional, pois a perda do imóvel ainda não ocorreu.

A ação indenizatória aqui movida tem por fundamento a penhora que, em execução fiscal, recaiu sobre o imóvel que os autores adquiriram dos réus.

A penhora, como se sabe, é constrição judicial que vincula um determinado bem à satisfação de determinado crédito, autorizando a prática posterior, mas - frise-se - eventual, de atos de expropriação forçada.

Penhora é, portanto, ato necessário para a alienação judicial de bem; todavia, esta última não constitui efeito automático da primeira.

No caso em tela, os autores não perderam ainda nem a propriedade nem a posse do imóvel, pois o imóvel não foi levado à hasta pública, vez que a dívida está parcelada, nos autos da execução fiscal.

Consequentemente, não ocorreu, ainda, a lesão efetiva (art. 189, Código Civil) ao direito dos autores, que possa se reputar como termo inicial do prazo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

prescricional para a propositura da ação fundada na evicção.

Os autores poderiam, com efeito, aguardar o trâmite da execução fiscal e, somente com a perda do imóvel e sua posse após eventual expropriação, moverem a ação.

Tal circunstância mostra que a presente demanda, portanto, não está fundada exatamente na perda do imóvel, e sim no risco de perda, em razão do trânsito em julgado da decisão judicial que rejeitou os embargos de terceiro opostos pelos autores contra a constrição efetivada na execução fiscal.

A demanda não é extemporânea.

Indo adiante, questão subsequente e atrelada a anterior é a que diz com a (im)possibilidade de os autores moverem a presente ação antes de efetivamente ocorrida a perda da posse ou do domínio do imóvel.

Temos que tal demanda deverá ser admitida, com as vênias a entendimento distinto.

Não se pode permitir a perpetuação da insegurança jurídica dos autores, contra quem já há uma decisão desfavorável afirmando que o seu imóvel responderá pela dívida de terceiros, os réus.

Inadmissível que os autores tenham que aguardar o desfecho da ação de execução fiscal, na qual é possível que os réus, perfeitamente, deixem de quitar o parcelamento, autorizando o imediato início dos atos de alienação judicial do bem.

A ação judicial aqui é movida antes da perda do imóvel, porquanto há risco concreto e efetivo de que tal fato ocorra.

O direito material deve ser lido à luz da garantia constitucional de uma tutela jurisdicional tempestiva, inclusive contra a ameaça a direito, nos termos do art. 5º, XXXV da Constituição Federal.

Se não bastasse, deve-se observar que há outras execuções fiscais contra



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

a pessoa jurídica dos réus e contra estes, o que potencializa o risco dos autores de, novamente, em outras demandas, o seu imóvel ser alcançado.

Tudo, em contrariedade ao quanto afirmado pelos réus por ocasião da lavratura do instrumento contratual assinado pelas partes, no sentido de que o bem estaria sendo entregue "totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza", expressão que, em afronta à boa-fé objetiva, induz o leitor a erro na hipótese de a pessoa jurídica de que o alienante é sócio, já responder a cobranças e execuções, com o risco de redirecionamento.

A evicção é instituto que, portanto, deve ser compreendido na perspectiva mais ampla de garantia da boa-fé objetiva e de distribuição justa e equitativa dos riscos, na execução do contrato.

Sendo assim, deve ser assegurado o direitos dos autores, para se livrarem do risco concreto e real resultante do desfecho obtido nos embargos de terceiro.

Saliente-se que o "direito que o evicto tem de recobrar o preço, que pagou pela coisa evicta, independe, para ser exercitado, de ter ele denunciado a lide ao alienante, na ação em que terceiro reivindicara a coisa" (REsp 255639/SP, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ de 11/06/2001).

Nesse sentido, cabe a ação fundada na evicção, com a particularidade de que haverá, ainda, a rescisão da avenção, retornando o imóvel à propriedade e posse dos réus, após o pagamento do *quantum* a que forem condenados.

A propósito do parâmetro para a indenização, observar-se-á o decidido pelo E. STJ no REsp 132.012/SP, Rel. Min. WALDEMAR ZVEITER, DJ de 24.5.1999, pagarão aos autores indenização correspondente ao valor do bem ao tempo em que operada a evicção – aqui considerada, para efeitos avaliatórios, como a data do trânsito em julgado da decisão que rejeitou os embargos de terceiro.

Será adotado o montante apurado pelo *expert*, fls. 435/442.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

As despesas com a avaliação do imóvel não são ressarcíveis, vez que constituem gastos não obrigatórios, contraídos livremente pelos autores para a instrução do processo, não são resultado direto e necessário da evicção.

Os investimentos realizados (inclusive despesas com a aprovação e regularização) para a construção já se reputam absorvidos na avaliação, que retratará o valor de mercado do imóvel. Não devem ser ressarcidos.

O dano moral pressupõe a lesão a bem jurídico não-patrimonial (não conversível em pecúnia) e, especialmente, a um direito da personalidade (GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil. Responsabilidade Civil. 1ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 55; DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 19ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 84; GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 8ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2013. p. 359), como a integridade física, a integridade psíquica, a privacidade, a honra objetiva e a honra subjetiva. Isto, em qualquer ordenamento jurídico que atribua centralidade ao homem em sua dimensão ética, ou seja, à dignidade da pessoa humana, como ocorre em nosso caso (art. 1º, III, CF).

Todavia, não basta a lesão a bem jurídico não patrimonial, embora ela seja pressuposta. O dano moral é a dor física ou moral que pode ou não constituir efeito dessa lesão. Concordamos, aqui, com o ilustre doutrinador YUSSEF CAHALI: “dano moral, portanto, é a dor resultante da violação de um bem juridicamente tutelado, sem repercussão patrimonial. Seja dor física – dor-sensação, como a denomina Carpenter – nascida de uma lesão material; seja a dor moral – dor-sentimento, de causa imaterial.” (in Dano moral. 4ª Edição. RT. São Paulo: 2011. pp. 28).

A distinção entre a simples lesão ao direito não patrimonial e o dano moral como efeito accidental e não necessário daquela é importantíssima. Explica, em realidade, porque o aborrecimento ou desconforto - ainda que tenha havido alguma lesão a direito da personalidade - não caracteriza dano moral caso não se identifique, segundo parâmetros de razoabilidade e considerado o homem médio, dor física ou dor moral.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

O critério é seguido pela jurisprudência, segundo a qual somente configura dano moral “aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige” (STJ, REsp 215.666/RJ, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. 21/06/2001).

Não configura dano moral, por exemplo, o simples inadimplemento contratual (REsp 803.950/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 20/05/2010; EDcl no REsp 1243813/PR, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, j. 28/06/2011).

No caso vertente, com todas as vênias aos autores, reputo que o risco da perda do imóvel – que ainda não ocorreu – não é suficiente para acarretar danos morais indenizáveis.

Assim, julgo parcialmente procedente a ação e (a) rescindo o contrato de fls. 15/17, com a devolução da posse e propriedade do bem aos réus após adimplida a obrigação do item "b" a seguir (b) condeno os réus a pagarem aos autores R\$ 226.000,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde maio/2007 e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Ante a sucumbência recíproca e igualmente proporcional, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais, observada eventual gratuidade que tenha sido concedida, e os honorários compensam-se integralmente.

P.R.I.

São Carlos, 01 de março de 2016.

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