



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0003604-32.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **ANA CRISTINA NUNES e outro**
 Requerido: **Mira Assumpção Empreendimentos e Participações Ltda 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 a autora alegou ter celebrado com as rés proposta de compra e venda de imóvel onde elas construiriam uma casa, pagando-as pelo negócio R\$ 17.000,00.

Alegou ainda que depois veio a saber que a área em que estava o imóvel era de preservação ambiental e por isso a construção não seria possível.

Almeja à rescisão do contrato e à devolução do valor pago.

A primeira ré é revel, ficando aqui reiterados os termos do despacho de fl. 87, itens 1 e 2.

Quanto à segunda, sustenta basicamente sua ilegitimidade passiva ad causam e a sua completa ausência de ligação com os fatos noticiados.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

A matéria pela mesma deduzida em preliminar de contestação entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

Sobre as alegações expendidas pela segunda ré, assinalo que o liame dela com a primeira ré restou patenteado nos autos do processo nº 0024724-05.2012.8.26.0566, em que figurou como autor José Fernando Gussi Júnior e como rés **IMOBILIÁRIA MIRA IMÓVEIS e MIRA ASSUMPCÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, e que teve trâmite neste Juízo.

A situação posta naquele feito era idêntica à aqui discutida e nesse contexto as razões lá expendidas podem ser ora aproveitadas.

Consignou-se então na sentença lá prolatada (e que transitou em julgado):

“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.

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”

Em consequência, reiteram-se os mesmos fundamentos para que no presente feito se faça também o reconhecimento da ligação da segunda ré com os fatos trazidos à colação.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Assentada essa premissa, o exame dos autos conduz ao acolhimento da pretensão deduzida.

Os documentos de fls. 09/10 encerram os recibos emitidos em face dos pagamentos feitos pela autora para a compra de um terreno e a construção de um imóvel.

No mesmo contexto são os documentos de fls. 15/20.

Por outro lado, não foram questionadas as razões invocadas pela autora às postulações que ofereceu, transparecendo certo que diante da inviabilidade da construção da casa a que se comprometeram as rés a rescisão do contrato firmado é de rigor.

A mesma solução aplica-se ao pedido de restituição do valor pago pela autora, o que inclusive servirá para evitar o inconcebível enriquecimento sem causa das rés em detrimento da mesma cristalizado no recebimento de quantia sem que houvesse qualquer contraprestação que o justificasse.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato tratado nos autos e a inexigibilidade de débitos à autora, bem como para condenar as rés a pagarem à autora a quantia de R\$ 17.000,00, acrescida de correção monetária, a partir de agosto de 2011 (época da emissão dos recibos de fls. 09/10), e juros de mora, contados da citação.

Caso as rés não efetuem o pagamento da importância aludida no prazo de 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, 06 de maio de 2015.

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