



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0021143-55.2007.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Consignação Em Pagamento - Pagamento em Consignação**  
 Requerente: **Coriolano Morato Ferraz Meirelles**  
 Requerido: **Maria Ligia Savelli de Lorena Peixoto e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CORIOLOANO MORATO FERRAZ MEIRELLES, qualificado na inicial, ajuizou ação de Consignação em Pagamento em face de Maria Ligia Savelli de Lorena Peixoto, Ana Lucia Rossito Aiello, Ana Rita Miranda da Silva, Narciso Andrade da Penha Junior, José Eduardo de Carvalho, José Francisco Pires, Reginaldo Luis Chalch, João dos Santos Vieira Nicola, Celia Marlene Chiarello Veronese, Helio José Donisete Trebi, João Carlos Bento de Almeida, Valcenir Vulcani, José Maria Merola, Sebastião Christiano de Oliveira Campos e Ronaldo Luis Chalch, também qualificados, alegando ter adquirido da co-ré *Maria Lígia*, pelo valor de R\$ 850.000,00, o terreno de que trata a matrícula nº 65.403 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, com edificação semi acabada de um edifício, conforme descrito no instrumento particular de compra e venda que firmaram, no qual assumiu a obrigação de indenizar os réus, condôminos do imóvel, do resultado da ação nº 1.393/04 que tramitava pela 4ª Vara Cível de São Carlos, indenização que os réus teriam se recusado a receber sob a alegação de que o valor a ser pago seria de R\$ 87.307,21 quando o direito dos réus seria de R\$ 66.764,33, o qual postula a consignação.

No curso da ação houve transação entre o autor e o réu *José Maria Merola*, tendo o autor reclamado a redução do depósito em consignação para R\$ 61.628,60.

Citados, os réus *Sebastião Christiano de Oliveira Campos* e *João dos Santos Vieira Nicola* anuíram ao pedido, requerendo o levantamento de R\$ 5.135,71 cada um.

A ré *Maria Lígia* arguiu sua ilegitimidade passiva na medida em que vendido o imóvel nada mais tem a receber.

Os réus *Ana Lúcia* e *Angelo Batista*, *Célia Marlene* e *Luiz Carlos*, *Hélio José*, *Narciso* e *Diva*, *Valcinir* e *Ivani*, e *Ronaldo*, arguíram a inépcia da inicial que não teria conseguido formular de forma clara a operação matemática para se chegar ao valor consignado, pois conforme decidido na ação nº 1.393/04 que tramitou pela 4ª Vara Cível de São Carlos, a indenização deveria ser no valor de R\$ 398.830,26, reclamando a complementação do depósito.

Também a ré *Ana Rita* afirmou que, conforme decidido na ação nº 1.393/04 que tramitou pela 4ª Vara Cível de São Carlos, a indenização deveria ser no valor de R\$ 32.329,48, reclamando a complementação do depósito.

O réu *Reginaldo* afirmou ter cedido sua cota de condômino ao co-réu *Ronaldo Luis Chalch*, reclamando sua exclusão por ilegitimidade passiva.

O autor replicou afirmando haja dúvida quanto a quem deva pagar e, no mérito, destacou que a partir da indenização fixada na ação nº 1.393/04 que tramitou pela 4ª Vara Cível de São Carlos, no valor de R\$ 1.105.047,28, lhe cumpria repassar aos réus o equivalente a 7,52% desse total porquanto seja o percentual referente às obras edificadas, percentual que dividido pelo número de condôminos resulta no depósito de R\$ 5.755,45 feito em favor de cada um dos réus.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O autor também postulou a aplicação das penas da revelia em relação ao réu *José Francisco Pires*.

Este Juízo julgou antecipadamente a lide, concluindo pela inépcia da petição inicial e extinguindo o feito sem conhecimento do mérito, decisão essa anulada em grau de apelação, que manteve a extinção do processo sem julgamento do mérito somente em relação à ré *Maria Lígia Savelli de Lorena Peixoto*, acolhendo a arguição de ilegitimidade passiva, e extinguindo o processo com julgamento de mérito pela homologação da transação havida com os réus *José Maria Merola* (fls. 33), *Sebastião Christiano de Oliveira Campos* (fls. 42) e *João dos Santos Vieira Nicola* (fls.99).

O feito foi então instruído com prova documental e pela oitiva de uma testemunha do autor, ao que se seguiram as alegações finais, por memoriais, nos quais o autor reafirmou o pleito inicial; os réus *Ana Lúcia* e *Angelo Batista*, *Célia Marlene* e *Luiz Carlos*, *Hélio José*, *Narciso* e *Diva*, *Valcinir* e *Ivani*, e *Ronaldo*, de sua parte, alegaram cumpra ao autor arcar com o pagamento de R\$ 850.000,00 nos termos da cláusula 3ª do contrato, além do pagamento de todos os impostos, inclusive aqueles que fossem objeto de execução fiscal, nos termos da cláusula 5ª, além do pagamento da indenização do discutido processo nº 1.393/04 da 4ª Vara Cível de São Carlos, nos termos da cláusula 6ª, o que resultaria num crédito de R\$ 64.971,71 para cada um dos condôminos; a ré *Ana Rita* afirmou que a perícia realizada nos autos do processo nº 1.393/04 da 4ª Vara Cível de São Carlos teria apurado um valor de R\$ 1.105.047,28 contra os R\$ 66.764,33 pretendidos pelo autor, termos em que postulou seja acolhida a demanda.

O julgamento ainda foi convertido em diligência para requisição de documentos dos autos do processo nº 1.393/04 da 4ª Vara Cível de São Carlos, sobre os quais nenhuma das partes se manifestou.

É o relatório.

DECIDO.

No contrato particular de compra e venda que o autor firmou com a Sra. *Maria Lígia Savelli de Lorena Peixoto* em 19 de maio de 2006, e que teve por objeto o “*Lote de terras sem benfeitorias*”, descrito na matrícula nº 65.403 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, então adquirido pelo primeiro pelo preço de R\$ 850.000,00 (*cláusula terceira*) que a própria vendedora, Sra. *Maria Lígia*, ouvida como testemunha, afirmou ter recebido integralmente (*vide depoimento de fls. 382*), ficou reconhecida a existência de uma “*estrutura de um edifício em construção vertical, inacabado, contendo parte térrea e sete andares*” (*vide cláusula segunda – fls. 09*), em relação à qual o autor expressamente assumiu “*a obrigação pelo pagamento de indenizações aos condôminos assistentes representados na Ação Judicial nº 1.393/04, em trâmite pela 4ª Vara Cível desta Comarca de São Carlos*” (*vide cláusula sexta, fls. 10*).

A cláusula sexta é, como se vê de sua leitura, assaz lacônica, pois que o processo nº 1.393/04 da 4ª Vara Cível de São Carlos, em se tratando de mera ação de produção antecipada de provas, como pode ser lido e conferido nos documentos acostados às fls. 435/522, não fixaria indenização alguma.

Segundo a inicial, o autor afirma que o valor devido aos réus refere-se justamente àquelas obras edificadas sobre o terreno, referidas pela cláusula sexta do contrato e que, segundo sua causa de pedir, importariam em 7,52% do valor total da avaliação do imóvel realizada nos autos do processo nº 1.393/04 da 4ª Vara Cível de São Carlos, então, em R\$ 87.307,21 a ser dividido entre todos os condôminos (*vide fls. 05*).

Os réus admitem que o percentual seja mesmo de 7,52% mas entendem que o valor de R\$ 1.105.047,28 apurado pela perícia realizada nos autos do processo nº 1.393/04 da 4ª



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Vara Cível de São Carlos já representaria esse percentual, à vista da estimativa do valor total da obra que seria de R\$ 14.697.889,94 (*vide fls. 64*).

Ou seja, também há consenso entre as partes sobre essa “*obrigação pelo pagamento de indenizações aos condôminos*” referir-se ao valor das edificações referidas pela *cláusula segunda* do contrato.

Fixadas essas premissas, temos que o valor a ser pago pelo autor aos réus deverá corresponder àquele que o perito, Dr. *Rogério Giglio Ferreira*, apurou para as edificações existentes sobre o terreno da matrícula nº 65.403 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos.

O laudo, acostado às fls. 436/520, apurou, conforme tópico 5.4. *Custo das Obras já Realizada e das Não Realizadas* que o percentual executado foi mesmo de 7,52% do total previsto no memorial descritivo, e que o valor desse percentual executado era de R\$ 1.105.047,28 (*vide quadro Áreas Equivalentes de Construção, fls. 460*).

Ou seja, não se trata de calcular 7,52% sobre R\$ 1.105.047,28, como quer o autor, para chegar ao infimo valor de R\$ 83.099,55.

O valor de R\$ 1.105.047,28 já representa os 7,52% executados da obra, cujo valor global seria de R\$ 14.697.889,94 (*idem, quadro Áreas Equivalentes de Construção, fls. 460*).

Mais precisamente, a resposta ao quesito 5.: “*o custo das obras realizadas até a data da perícia é de R\$ 1.105.047,28, o que representa 7,52% em relação ao valor total das obras do empreendimento*” (*vide fls. 463*).

Esse trabalho foi, depois, devidamente homologado pela sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de São Carlos, conforme fls. 521, tendo já transitado em julgado (*vide fls. 522*) para se tornar decisão imutável.

Logo, o valor devido aos condôminos nos termos da *cláusula sexta* do contrato, é de R\$ 1.105.047,28 e deve ser dividido entre as pessoas que figuraram como réu na ação cautelar de produção antecipada de provas, processo nº 1.393/04 que tramitou pela 4ª Vara Cível de São Carlos, e que, conforme se lê na cópia da inicial acostada às fls. 12 e fls. 13, são 1) *Ana Lúcia Rossito Aiello*, 2) *Ana Rita Miranda Da Silva*, 3) *Anali Novas Luengo*, 4) *Célia Marlene Chiarello Veronesi*, 5) *Dorotéia Glamáximo de Carvalho Simão Mian*, 6) *Hélio José Donisete Trebi*, 7) *Jáci Terezinha Soares de Castro*, 8) *João Carlos Bento de Almeida*, 9) *João Dos Santos Vieira Nicola*, 10) *José Eduardo De Carvalho*, 11) *José Francisco Pires*, 12) *José Maria Merola*, 13) *Maria Aparecida Oliveira Silvestrini*, 14) *Narciso Andrade Da Penha Júnior*, 15) *Reginaldo Luis Chalch*, 16) *Sebastião Christiano De Oliveira Campos* e 17) *Valcenir Vulcani*.

O valor de R\$ 1.105.047,28 deve ser dividido por dezessete (17) partes, resultando numa cota de R\$ 65.002,78 para cada condômino.

A presente ação foi movida contra treze (13) desses condôminos, a saber: 1) *Ana Lúcia Rossito Aiello*; 2) *Ana Rita Miranda da Silva*; 3) *Célia Marlene Chiarello Veronesi*; 4) *Hélio José Donisete Trebi*; 5) *João Carlos Bento de Almeida*; 6) *João dos Santos Vieira*; 7) *José Eduardo de Carvalho*; 8) *José Francisco Pires*; 9) *José Maria Merola*; 10) *Narciso Andrade da Penha Júnior*; 11) *Reginaldo Luis Chalch*; 12) *Sebastião Christiano de Oliveira Campos*; e 13) *Valcenir Vulcani*.

Dentre esses condôminos, três (03) que figuravam inicialmente como réus nesta ação, precisamente *João dos Santos Vieira Nicola*, *José Maria Merola* e *Sebastião Christiano de Oliveira Campos*, entabularam transação com o autor, sendo a demanda extinta em relação a eles.

A ação foi julgada extinta com relação à requerida *Maria Lígia Savelli de Lorena Peixoto*, por ilegitimidade de parte, portanto fosse vendedora do imóvel e não condômina, conforme v.acórdão de fls.245/247.

Restam, demandando, dez (10) réus, estando nove (09) deles, mais precisamente os réus *Ana Lúcia* e *Angelo Batista*, *Célia Marlene* e *Luiz Carlos*, *Hélio José*, *Narciso* e *Diva*,


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*Valcinir e Ivani, José Eduardo de Carvalho, Reginaldo Luis Chalch, Ana Rita, e João Carlos Bento de Almeida* devidamente representados nos autos, e o réu *José Francisco Pires* revel.

Os quatro (04) condôminos faltantes, *Anali Novas Luengo, Dorotéia Glamáximo de Carvalho Simão Mian, Jáci Terezinha Soares de Castro e Maria Aparecida Oliveira Silvestrini*, não foram incluídos nesta ação porquanto tenham, segundo narrado na inicial, anuído ao valor proposto pelo autor (*vide fls. 05*).

Logo, o que se vê é que o depósito oferecido pelo autor não é integral e que a ação de consignação é improcedente e, por força do que determina o § 2º do artigo 899, do C.P.C., fica declarado que o valor devido a cada um dos réus é de R\$65.002,78, em agosto de 2006, que é a data do laudo elaborado nos autos do processo nº 1.393/04 da 4ª Vara Cível de São Carlos, de modo que sobre aquele valor cumprirá sejam acrescidos correção monetária pelo INPC desde a data do laudo, e juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação ocorrido neste processo, ficando facultado aos credores, ora réus, promover a execução dos seus créditos nestes mesmos autos.

O autor sucumbe e deverá pagar as custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor total dos créditos ora declarados, observando-se a quota de cada réus, nos termos do artigo 23 do C.P.C.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e DECLARO em favor dos réus Ana Lucia Rossito Aiello, Celia Marlene Chiarello Veronese, Helio José Donisete Trebi, Narciso Andrade da Penha Júnior, Valcenir Vulcani, José Eduardo de Carvalho, Reginaldo Luis Chalch, Ana Rita Miranda da Silva, João Carlos Bento de Almeida e José Francisco Pires o crédito no valor de R\$65.002,78 (sessenta e cinco mil e dois reais e setenta e oito centavos), para cada um dos réus, devendo ser acrescido de correção monetária pelo INPC, a contar de agosto de 2006 e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, de cujo saldo assim apurado deverá ser deduzido o valor depositado para cada réu a título de consignação nestes autos, facultado aos credores, ora réus, promover a execução do valor remanescente de seus respectivos créditos nestes mesmos autos, na forma prevista pelo § 2º do artigo 899, do C.P.C., contra o ora autor, CORIOLANO MORATO FERRAZ MEIRELLES, e condeno o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor total dos créditos ora declarados, observando-se a quota de cada réus, nos termos do artigo 23 do C.P.C.

P. R. I.

São Carlos, 24 de fevereiro de 2016.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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