



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0000715-71.2013.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Cícera Maria de Lima e outro**  
 Requerido: **Fábio Roberto de Souza e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wyldensor Martins Soares** assumindo esta Vara Distrital até instalação de sua nova vara, conforme designação da E. Presidência do TJSP.

Vistos.

Trata-se de pedido de indenização por danos materiais e morais ajuizado por Cícera Maria de Lima e Antônio Carlos Mariano contra Fábio Roberto de Souza e Márcia de Lima Mota alegando terem adquirido imóvel financiado pela CEF, porém em virtude de atrasos nas prestações o imóvel foi adjudicado pela CEF em 16.09.2003. Alegam que no ano de 2009 a CEF levou o imóvel a leilão e contraíram empréstimos para reunir numerário necessário à arrematação entregando o valor ao réu Fábio, que arremataria o bem em seu nome próprio. Relatam que pagavam o IPTU e água do imóvel, porém os requeridos não forneciam recibos. Sustentam a realização de várias benfeitorias cujo valor é de R\$ 14.279,87 e que aos 17.09.2012 foram surpreendidos pela presença de oficial de Justiça, ocasião em que descobriram que os réus haviam embolsado os valores que os autores lhes entregaram para pagamento do imóvel que novamente estava sendo leiloadado pela CEF. Requerem indenização por danos materiais estimados em R\$ 14.279,87 e indenização por danos morais em 50 salários-mínimos.

A petição inicial de fls. 02/07 veio instruída com os documentos de fls. 08/56 e foi emendada às fls. 59.

Contestação às fls. 67/81 em que os réus alegam má-fé dos autores, pois são beneficiários de programa habitacional do CDHU e por isso não poderiam adquirir o imóvel da CEF. Ressaltam que o imóvel não foi leiloadado e sim vendido para Erick Robert. Alegam que os autores permaneceram indevidamente no imóvel e chantagearam os réus exigindo a quantia de R\$ 14.000,00 para desocupá-lo. Acerca das benfeitorias afirmam que foram feitas sem autorização dos réus e em benefício dos próprios autores, impugnando os documentos que acompanharam a inicial e valores estimados pelos autores. Segundo os réus o valor dos documentos, caso eventualmente aceitos, atinge R\$ 11.132,00 e não R\$ 14.279,87 como alegado. Refutam a pretensão de indenização por danos morais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

A resposta veio instruída com os documentos de fls. 82/142.

Réplica às fls. 145/147.

Saneador às fls. 148/150.

Rol de testemunhas dos autores às fls. 152 e do réu às fls. 154/155.

Aos 12 de março de 2014 foi realizada audiência de instrução com a oitiva das testemunhas Lidiomara Ribeiro Lopes Allves, Cristina Valeria Fernandes, Erick Robert de Oliveira e Roberto Paschoal Tagliatela, conforme termos e mídia audiovisual encartados às fls. 167/172. Na ocasião tentou-se a condução coercitiva de Ari Barbosa, porém inexitosa a diligência foi designada audiência em continuação para o dia 27 de março de 2014 (fls. 167/172).

Aos 27 de março de 2014 Ari Barbosa foi inquirido, conforme fls. 178/180.

Na mesma audiência, foi declarada encerrada a instrução e dispensados os memoriais das partes, não havendo interposição de agravo retido.

### **DECIDO.**

Inicialmente é preciso situar bem a ordem dos acontecimentos.

Cícera adquiriu os direitos sobre o imóvel aos 06 de julho de 2001, conforme contrato de compra e venda de fls. 31/34. Os vendedores foram Oswaldo e Carmelita.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

O imóvel, no entanto, estava hipotecado à Caixa Econômica Federal e foi a leilão, sendo adjudicado pela própria Caixa Econômica Federal, consoante se extrai da matrícula de fls. 14.

Aos 22 de junho de 2009 o réu Fábio comprou o imóvel da Caixa Econômica Federal e, em seguida, teria vendido o imóvel para Erick.

Cabe ressaltar que os autores não conseguiram comprovar satisfatoriamente o fato de que teriam pago a Fábio parcelas do financiamento do imóvel para que este as quitasse perante a CEF, tampouco que este tenha se comprometido a transmitir o imóvel aos autores, após a quitação, conforme alegado na inicial – fls. 03.

Estas seriam algumas das causas de pedir dos abalos morais ventilados na inicial, pois como alegam que Fábio apropriou-se dos valores sem quitar as parcelas, o imóvel foi leilado.

Não passa despercebido que na cláusula 2ª do contrato de compra e venda de fls. 31/34 consta que as partes constataram pessoalmente junto à Caixa Econômica Federal que o imóvel estava livre para a transferência havendo apenas parcelas em atraso no valor de R\$ 1.500,00 que foram assumidas por Cícera (fls. 31/34).

Os poucos documentos de fls. 42/43 referentes a pagamentos realizados em julho de 2001 apenas sugerem que Cícera pagou algumas parcelas do débito de R\$ 1.500,00 junto à CEF, conforme se comprometeu com o vendedor Oswaldo.

Outrossim, não está clara a correlação entre os empréstimos bancários contraídos por Cícera em seu próprio nome e em nome de Mércia, conforme documentos de fls. 35/41 com a finalidade apontada pelos autores – entrega a Fábio para quitação do financiamento e encargos do imóvel.

Empréstimos consignados podem ser contraídos para as mais diversas finalidades e o Juízo não pode concluir, com base em provas devidamente



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

produzidas, que as alegações dos autores tenham algum arrimo.

Da mesma forma não podem os autores alegar que foram surpreendidos com a presença de Oficial de Justiça para desocupação do imóvel e pela intenção de venda deste a terceiro, pois como afirmado por Erick e Roberto, Antônio e Cícera estavam presentes nas visitas que fizeram e não se opuseram a nada.

Eis o teor dos depoimentos de Erick e Roberto:

Erik Robert De Oliveira comprou o imóvel através da imobiliária Tagliatela e está reformando antes de mudar. Quem se apresentou como proprietário foi o Fábio, pessoa que conheceu quando foi assinar a documentação. Visitou o imóvel anteriormente, com sua noiva, e se recorda que Cícera, Antônio e outra pessoa estavam no imóvel. Eles não acompanharam a visita, mas não fizeram objeção. Vai trocar o portão e o serviço de pedreiro ficará em R\$ 300,00. O portão novo é maior do que o que está no local e foi orçado em R\$ 2.500,00.

Roberto Paschoal Tagliatela é o corretor que vendeu o imóvel para Erick e disse que o imóvel foi captado por sua imobiliária através de Fábio que disse que queria vender. Visitou o imóvel antes com o Fábio. Cícera estava presente e não se opôs à visita. Também foi ao imóvel com Erick e Cícera novamente estava presente e não fez objeções. Houve ocasião anterior em que o imóvel estava em leilão e chegou a fazer contato com um possível arrematante, mas este se desinteressou ao saber que Cícera se recusava a deixar o imóvel. Nesta situação quem se apresentou como proprietária do imóvel foi Cícera.

"No processo civil, onde quase sempre predomina o princípio dispositivo, que entrega a sorte da causa à diligência ou interesse da parte, assume especial relevância a questão pertinente ao ônus da prova. Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados dos quais depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente. Cada parte, portanto, tem o ônus de provar os pressupostos fáticos do direito que pretenda seja aplicado pelo juiz na solução do litígio"<sup>1</sup>

A regra do ônus da prova se destina a iluminar o juiz que chega ao final do procedimento sem se convencer sobre como os fatos se passaram. Nesse

<sup>1</sup> JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de direito processual civil: teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento. 44ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, v. I, p. 462.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

sentido, a regra do ônus da prova é um indicativo para o juiz se libertar do estado de dúvida e, assim, definir o mérito. Tal dúvida deve ser paga pela parte que tem o ônus da prova. Se a dúvida paira sobre o fato constitutivo, essa deve ser suportada pelo autor, ocorrendo o contrário em relação aos demais fatos<sup>2</sup>.

O enredo fático é deveras nebuloso. No entanto, nada foi produzido de concreto para que possa o Juízo afiançar a procedência da pretensão indenizatória por abalo moral aos autores com base nas alegações vertidas na inicial.

Noutras palavras, nada faz pesar o fiel da balança em prol da pretensão de indenização por dano imaterial tal como proposta.

No entanto, é incontroverso que as benfeitorias descritas na petição inicial teriam sido realizadas enquanto os autores estavam na posse do imóvel que, segundo escritura, era de propriedade de Fábio.

Neste ponto é adequado compulsar novamente a prova oral:

Lidiomara Ribeiro Lopes Alves é vizinha do imóvel dos autores. **Eles sempre moraram lá e fizeram reformas.** Reconhece as fotografias de fls. 51/54. Quem executou a reforma foi o Ari Barbosa. Não conhece mais ninguém que tenha trabalhado lá. Os autores não têm outro imóvel. Sabe que eles perderam o imóvel, mas não sabe o motivo. Não sabe quem mora na casa atualmente. Não soube se o imóvel foi posto à venda em 2011.

Cristina Valéria Fernandes é vizinha do imóvel também e quem morava lá era **Cícera e Antônio Carlos. Foram eles que fizeram as reformas, conforme fotografias apresentadas.** O pedreiro que **trabalhou no local foi o Ari e o Antônio Carlos ajudou.** Sabe que o cartão bancário de Cícera ficava com Márcia para que ela efetuasse pagamentos porque presenciou algumas vezes Márcia chegando na casa de Cícera com o cartão e dizendo que tinha pago algumas coisas. Fábio e Márcia moravam na mesma rua, mas em outro imóvel. Sabe que Fábio chegou a pintar o imóvel de Cícera e o anunciou para venda, mas Cícera ficou muito nervosa ao saber que seu imóvel estava sendo oferecido para venda. Achou que Fábio estava pintando o imóvel para fazer uma bondade aos sogros. Relatou que Cícera e Antonio Carlos não tem outro imóvel na cidade porque pessoalmente os acompanhou por toda a cidade à procura de um outro imóvel. Declarou-se amiga de Cícera e se considera como filha dela (mas não foi contraditada).

<sup>2</sup> MARINONI, Luiz Guilherme *apud* NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Provas: aspectos atuais do direito probatório.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

Ari Barbosa é o pedreiro que trabalhou em toda obra e acertou o valor com os autores, inicialmente R\$ 3.800,00 para a empreita. **Quem morava de fato no imóvel eram os autores e os réus moravam no imóvel vizinho.** Confirma a realização das benfeitorias especificadas na inicial e aquisição dos materiais que constam nos recibos acostados que foram lidos, item a item, pelo Juiz. **Quem adquiriu os materiais foi o autor Antônio Carlos.** O portão foi feito na Serralheria do Japão e custou cerca de R\$ 2.000,00. Reconhece as fotografias de fls. 51/52 e 53/54 como sendo a obra que realizou. Depois realizou outros serviços a pedido dos autores e o valor final ficou em torno de R\$ 4.800,00 a R\$ 5.000,00. Reconhece ter assinado o recibo de fls. 48, embora negue que tenha recebido. **Enquanto trabalhava no local ouviu Fábio dizendo que os autores poderiam fazer as obras que depois arcaria com o custo porque ia vender a casa.** A casa era de Cícera, mas Fábio arrematou a casa porque ela foi a leilão.

Como se percebe, as benfeitorias no imóvel foram realizadas com total aquiescência de Fábio, então proprietário. Além da presença de Fábio no imóvel dizendo que os autores poderiam fazer as obras e que depois arcaria com o custo, conforme alegado por Ari Barbosa, o fato de que Fábio era vizinho da residência dos autores afasta completamente a possibilidade de execução das obras à sua revelia.

Noutras palavras, os autores se mantiveram na posse do imóvel e realizaram as benfeitorias com total conhecimento de Fábio. Eram possuidores de boa-fé e devem ser indenizados pelas benfeitorias, conforme art. 1.219 do Código Civil:

“O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.”

A construção de muros, calçada, de uma área aos fundos, a pavimentação com cimento do terreno, a colocação de portão frontal amoldam-se aos conceitos de benfeitorias úteis e necessárias, conforme artigo 96, § 2º e 3º do Código Civil:

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

O valor a ser indenizado aos autores é de **R\$ 8.734,17**. O Juízo desprezou o documento de fls. 46 no cálculo por dois motivos: 1º Porque se trata de mero orçamento; 2º Porque há coincidência dos materiais constantes no referido orçamento com aqueles especificados nos boletos de fls. 49 que foram computados no cálculo da indenização.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

Assim, R\$ 8.734,17 representam a soma de R\$ 2.000,00 pagos pelo portão – fls. 47, mais R\$ 5.000,00 referentes à obrigação contraída junto ao pedreiro Ari – fls. 48, R\$ 1.120,01 do boleto nº 235807, R\$ 35,16 do boleto nº 241800, R\$ 139,00 do documento emitido por Regolão Madeiras às fls. 49 e mais R\$ 440,00 do documento da mesma origem acostado às fls. 50.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para **CONDENAR os réus** ao pagamento de R\$ 8.734,17 (oito mil, setecentos e trinta e quatro reais e dezessete centavos), o que faço nos termos do inciso I do artigo 269 do Código de Processo Civil.

Sobre o montante incidirão juros de mora de 1% a partir da citação e correção monetária pelos índices da tabela prática do E.TJSP desde o mesmo termo inicial, conforme artigos 405 e 406 do Código Civil, ressaltando que o valor foi corrigido até a distribuição conforme demonstrativo apresentado pela autora.

A ré fica intimada **pela publicação** desta sentença acerca do disposto no artigo 475-J do Código de Processo Civil, no sentido de que, **após a publicação** da decisão, nos 15 dias seguintes deve efetuar o pagamento da condenação, sob pena de incidência da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.

Após o trânsito, aguarde-se eventual requerimento para cumprimento de sentença pelo prazo de 6(seis) meses, findo o qual o processo será arquivado, sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido do autor (art. 475-J, § 5º, CPC).

**JULGO IMPROCEDENTE** o pedido de indenização por danos morais.

Em razão da sucumbência recíproca serão rateadas as custas e despesas processuais, arcando cada parte com os honorários de seu respectivo advogado.

PRIC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

Ibaté, 31 de março de 2014.

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