



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 01/11/2013 17:52:53, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0003082-39.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Gilberto dos Santos da Silva**
 Requeridos: **Antonio Mira Assunção Júnior, Contrutora e Incorporadora Adn Ltda Epp e Mira Imóveis Imobiliária Santa Felicidade**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Gilberto dos Santos da Silva move ação em face de **Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda., Antonio Mira Assunção Júnior e Construtora e Incorporadora ADN Ltda.**, alegando que adquiriu dos réus um terreno na Rua Itagiba Cardoso Toledo, Parque Delta, nesta cidade, onde os réus construiriam um prédio residencial. De entrada pagou aos réus Imobiliária Santa Felicidade e Antonio Mira R\$ 5.000,00. R\$ 100.000,00 o autor financiaria na CEF. Prazo para a entrega do prédio: 1 ano. Periodicamente ia ao imóvel e constatou que a obra não teve sequer início. Foi vítima de estelionato e tem direito à repetição do indébito. Faz juz à indenização por danos morais. Pede a procedência da ação para resolver o compromisso por inadimplemento dos réus, condenando-os à repetição em dobro dos R\$ 5.000,00, além de indenização por danos morais em valor não inferior a 50 salários mínimos, além dos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 9/11. A inicial foi emendada à fls. 15 e 73.

Os réus foram citados. O réu Antonio Mira de Assunção Júnior



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

contestou às fls. 23/26 dizendo que não pode figurar no polo passivo, pois não é sócio da ré Imobiliária Santa Felicidade. O sócio desta é Darlei Antonio Miller Sampaio. O autor negociou com Darlei e Antonio Mira de Assumpção Neto. Ausentes os pressupostos da ação. Pede a denunciação da lide das pessoas anteriormente referidas. Não são verdadeiros os fatos contidos na inicial. Pede a procedência da ação. Documentos às fls. 27/32.

Réplica às fls. 35/36. A ré Construtora e Incorporadora ADN Ltda. contestou às fls. 87/94 dizendo que é parte ilegítima para responder aos termos da ação, pois jamais negociou com o autor. Não deu autorização alguma aos réus para intermediarem o negócio. Improcede a ação.

Réplica às fls. 108/109. Debalde a tentativa de conciliação de fl. 42. Prova oral às fls. 54/55, 69 e 113. A fl. 112 as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

O negócio foi firmado entre o autor, a Imobiliária Santa Felicidade, o réu Antonio Mira de Assumpção Junior, o filho deste (Antonio Mira de Assumpção Neto) e Darlei Antonio Miller Sampaio. O autor pagou a estes R\$ 5.000,00 (fls. 10/11) a título de comissão, mas esses corretores não tinham sido contratados pelo autor. Na concepção do autor esse valor estava sendo pago a título de sinal para a aquisição do imóvel; os R\$ 100.000,00 seriam objeto de contrato de financiamento com a CEF.

O réu Antonio Mira de Assumpção Júnior (fl. 55) informou que o valor pago pelo autor foi de R\$ 5.000,00. Reconheceu que 33,33% eram devidos a Darlei e 66,66% para seu filho Antonio Mira de Assumpção Neto. Pelo documentos de fls. 59/64 constata-se que os sócios da ré Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda. eram Antonio Mira de Assumpção Neto e Antonio Mira de Assumpção Júnior. Esse instrumento particular de alteração contratual está datado de 10.8.2010 e teve suas firmas reconhecidas em 3.7.2012. Interessante observar que semelhante documento consta de fls. 27/32, datado de 10.8.2010, com firma reconhecida em 3.7.2012, o qual dá conta que o sócio Tabajara Aparecido Jorge retirou-se da sociedade por conta da admissão do novo sócio Darlei Antonio Miller Sampaio, ficando como sócio minoritário João Carlos Parelli, conforme fl. 28. Sem dúvida que esses instrumentos de alterações contratuais têm o único



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

propósito de confundir as pessoas com quem eles negociam. Golpes como o retratado nestes autos foram aplicados inúmeras vezes por essas pessoas e o método utilizado é muito parecido. As cópias de fls. 44/50 são uma pequena amostragem da conduta ardilosa adotada pelos sócios referidos. A ação foi proposta tanto em face da Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda., como em relação a Antonio Mira de Assumpção Neto, responsáveis solidários pelo ilícito civil praticado. Era dado ao autor provocar a ampliação do polo passivo, mas no curso da lide acabou poupando os outros envolvidos, e limitou-se a incluir no polo passivo a Construtora e Incorporadora ADN Ltda.

Essa Construtora não negociou com o autor. Não consta tenha dado opção de venda para os outros réus. Nenhum dos litigantes soube dizer onde se localiza o imóvel. Aliás, a proposta de compra e venda de fl. 10 é totalmente omissa no requisito da identificação do imóvel, limitando-se a mencionar que o terreno se localiza na Rua Itagiba Cardoso Toledo, Bairro Parque Delta. Não foi diferente em relação à construção (fls. 10/11), onde dados elementares foram propositalmente omitidos pelos réus Imobiliária Santa Felicidade e Antonio Mira de Assumpção Júnior. Não cuidaram sequer de exibir certidão da matrícula ou algum outro dado capaz de revelar a seriedade do negócio e sua vinculação efetiva com a Construtora e Incorporadora ADN Ltda. Essa ré de fato é parte ilegítima para responder aos termos da ação, pois não teve mínima participação em qualquer das etapas das tratativas negociais ou na fase de execução do compromisso. Excluo-a da lide.

Quanto aos dois outros réus, evidente a manobra ilícita engendrada para abocanhar os R\$ 5.000,00 de uma pessoa simples, de escassos recursos de entendimento, tanto que acabou sendo presa fácil desses malabaristas da esperteza. Os réu agiram com dolo (a Imobiliária Santa Felicidade estava apresentada por ambos os sócios; leia-se: pai e filho, respectivamente, Antonio Mira Assumpção Júnior e Antonio Mira Assumpção Neto). De acordo com o parágrafo único, do artigo 42, do CDC, os réus pagarão em dobro esse valor ao autor. A conduta foi ostensivamente dolosa. O negócio jurídico é nulo de pleno direito. Os réus não tinham imóvel algum para vender a quem quer que seja, esse imóvel e a futura construção nem sequer foram identificados nos autos. Sendo indeterminável o objeto da promessa de compra e venda, é nulo o negócio jurídico: inciso II, do art. 166, do C.C.

Os réus e os seus coadjuvantes do ilícito (Darlei Antonio Miller Sampaio e Antonio Mira Assumpção Neto) tinham como único objetivo aliviar do autor os R\$ 5.000,00 e conseguiram. Não sabem sequer onde ficava o terreno prometido à venda ao autor. Puro golpe. Houve violação aos direitos de personalidade do autor e O dolo de aproveitamento utilizado pelos réus não pode



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

sair "barato" para esses exploradores de homens simples e crédulos. A dignidade do autor foi atingida de modo sorrateiro. O autor acabou sendo, como já consignado, presa fácil dessas mentes habilidosas no ludíbrio. Arbitro a indenização em R\$ 30.000,00, valor razoável para compensar os danos morais que os réus causaram ao autor, servindo assim como fator de desestímulo para os réus não reincidirem nessa conduta.

JULGO: a) EXTINTO o processo em relação à Construtora e Incorporadora ADN Ltda., consoante o inciso VI, do artigo 267, do CPC. O autor é beneficiário da assistência judiciária gratuita e nada pagará a essa ré a título de honorários advocatícios e custas; **b) PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar nulo o negócio jurídico, por força do inciso II, do art. 166, do Código Civil; condeno os réus Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda. e Antonio Mira Assumpção Junior a pagarem ao autor, as seguintes verbas: a devolução em dobro do quanto pago, que resulta em R\$ 10.000,00, com correção monetária desde 15.8.2011 (fl. 11), juros de mora de 1% ao mês também desde a citação; indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00, com correção monetária a partir da publicação desta sentença, juros de mora desde a citação. Condeno os réus a pagarem ao autor, 15% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação e custas do processo. Para fins de recurso, o valor das custas deverá incidir sobre R\$ 40.000,00. Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intimem-se os réus para, em 15 dias, pagarem o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do referido débito, bem como 1% de custas ao Estado. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, expeça-se mandado de penhora, avaliação e remoção. A intimação far-se-á nos termos do § 1º, do artigo 475-J, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 14 de novembro de 2013.

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

DATA

Na data supra, foram-me dados estes autos.

Eu, _____, Escr., imprimir e subscrever.