



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0017574-07.2011.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compromisso**
Requerente: **Mariberto Giangrossi**
Requerido: **Darlei Antonio Miller Sampaio e outro**

Proc. 1833/11

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

MARIBERTO GIANGROSSI, já qualificado nos autos, moveu ação moveu ação de cobrança contra DARLEI ANTONIO MILLER SAMPAIO e IMOBILIÁRIA MIRA IMÓVEIS, também já qualificados, alegando, em síntese, que:

a) sob a intermediação da imobiliária co-ré, celebrou com o co-requerido Darlei, contrato de promessa de venda de um terreno localizado nesta cidade, no Jardim Embaré, pelo preço de R\$ 48.000,00, dos quais, R\$ 5.000,00, foram pagos no ato da celebração da promessa. R\$ 15.000,00, deveriam ser pagos em 27/06/2011 e R\$ 40.000,00, no dia 07/07/2011.

Outrossim, para quitação do preço, restou combinado que entregaria ao co-réu, 02 veículos; um deles de R\$ 15.000,00 e outro de R\$ 9.000,00.

b) o imóvel porém não pertencia ao co-réu.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Destarte, não poderia aliená-lo ou promete-lo a venda.

Alegando que os réus agiram em conluio, com o intento de enganá-lo, protestou o autor pela procedência da ação, a fim de que os réus sejam condenados a lhe restituir em dobro, a quantia de R\$ 5.000,00, paga a título de entrada para aquisição do terreno.

Insistindo por fim que os réus lhe causaram danos morais, protestou o autor por sua condenação ao pagamento de indenização de valor equivalente a 30 salários mínimos.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 10/32).

Os réus foram regularmente citados.

MIRA IMÓVEIS a fls. 47/48, alegando que de fato intermediou o negócio celebrado entre o autor e o co-réu Darlei.

Porém, o suplicante desistiu do negócio.

Destarte, não há que se cogitar de danos, pelo que a improcedência da ação é de rigor.

DARLEI ANTONIO MILLER SAMPAIO contestou a fls. 52/53, alegando que o autor inexplicavelmente desistiu do negócio.

Destarte, não há que se cogitar de danos, pelo que a improcedência da ação é de rigor.

Relativamente ao valor do sinal de R\$ 5.000,00, observou o co-réu que foi gasta para pagamento da corretagem e documentação do imóvel.

Réplica às contestações, a fls. 58/59.

Prejudicada a conciliação (fls. 97), o autor e o co-réu Darlei foram ouvidos em Juízo, nos termos do art. 342, do CPC (fls. 98 e fls. 99).

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Pois bem.

Respeitado o entendimento do ilustre advogado do autor, o decreto de carência de ação, em relação à imobiliária co-ré, é de rigor.

Com efeito, pelo que se vê a fls. 12/14, o autor contratou única e exclusivamente com Darlei Antonio Miller Sampaio, a quem inclusive, pagou R\$ 5.000,00, a título de entrada (arras), como consta na cláusula 2 da promessa de venda de imóvel inserida a fls. 12/14.

A imobiliária não integrou o contrato e tampouco recebeu, como admitido pelo suplicante, quando de seu depoimento em Juízo, qualquer importância do autor.

Realmente, ao depor em Juízo (fls. 98), o autor deixou claro que pagou R\$ 5.000,00, ao co-réu Darlei.

Destarte, forçoso convir que o suplicante não poderia ter deduzido pedido de restituição contra a imobiliária co-ré, pois, com ela não contratou.

Em verdade, a corretora, como é o caso da ré, funciona como mera intermediária na venda de imóveis.

O comprador ou proponente, caso do autor, não firma, com o intermediário, contrato algum.

Logo, não pode deduzir em relação a ele, intermediário ou corretor, pretensão de devolução de entrada.

Como bem ensina Athos Gusmão Carneiro (Intervenção de Terceiros - pg. 25), "consiste a legitimação para a causa na coincidência entre a pessoa do autor e a pessoa contra quem, em tese, a lei atribui a titularidade da pretensão deduzida em Juízo, e a coincidência entre a pessoa do réu e a pessoa contra quem, em tese, pode ser oposta tal pretensão."

Ora, como demonstrado a saciedade, o autor não contratou com a co-ré.

Destarte, forçoso convir que a co-suplicada não tem legitimidade para figurar no pólo passivo de demanda em que se postula a restituição de quantia paga a título de arras.

Realmente, como decidido pelo Egrégio Tribunal de Justiça,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

quando do julgamento da Apel. n. 337.335-4/6-00, "corretor que funcionou na aproximação dos contratantes é parte ilegítima passiva" em pretensão indenizatória decorrente de desfazimento do negócio.

Procede, porém, a pretensão consistente na restituição de quantia paga a título de arras, em relação ao co-réu Darlei.

Com efeito, prestando depoimento em Juízo (fls. 99), Darlei admitiu que prometeu vender ao autor, imóvel que não lhe pertencia.

De fato, embora com outras palavras, Darlei acabou por admitir que do terreno prometido à venda ao autor, "só tinha um contrato" (sic),

Acrescentou que não conseguiu "quitá-lo na loteadora" (sic).

Conquanto tenha procurado se justificar, alegando que "não sabia que para o direito brasileiro, proprietário é só aquele que figura no registro" (sic), tal argumento não colhe êxito, pois, enfatizou o requerido, em seu depoimento que trabalha com imóveis.

Ora, é de senso comum em tal meio que o registro é necessário para aquisição da propriedade.

Logo, forçoso convir que Darlei prometeu sim, vender ao autor, imóvel que não lhe pertencia.

Destarte, e desfeito o negócio deve restituir ao suplicante a importância dele recebida a título de arras.

Mas não em dobro, como requerido na inicial.

De fato, foi o suplicante quem demandou contra o réu.

Em outras palavras, o requerido não demandou contra o autor.

Logo, a pretensão de condenação do suplicada ao pagamento em dobro é improcedente. A propósito, veja-se: Apelação nº 0146200-55.2009.8.26.0100 - Tribunal de Justiça/SP.

Relativamente aos danos morais, observo que detida análise dos depoimentos, colhidos sob o crivo do contraditório, permite a conclusão de que o negócio jurídico foi desfeito, não exatamente por culpa da imobiliária co-ré, mas pela incúria das partes contratantes.

Tivesse o autor agido com a cautela exigida de qualquer pessoa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

em situação similar, não teri pago o sinal da forma como fez e tampouco teria assinado a promessa de compra e venda, inserida a fls. 12/13.

Realmente, afirmou o autor, sob o crivo do contraditório, que no ato da celebração do contrato, no “empreendimento Bandeirantes” (sic), ficou sabendo que “o terreno não estava no nome do Darlei, mas de uma pessoa chamada Eliane, de Descalvado” (sic – fls. 98).

Mesmo assim pagou o sinal e assinou o contrato. A seguir, procurou Eliane que lhe disse que “o terreno era dela” (sic).

Ora, tais declarações dão conta de que o suplicante tinha ciência do risco que corria ao pagar sinal pela compra de um imóvel que não estava em nome do promitente vendedor.

Tanto é assim, que procurou pela proprietária.

Destarte, se deliberou pagar o sinal e a assinar contrato, sem prévia certeza da propriedade do imóvel prometido a venda, agiu com incúria, razão pela qual não pode imputar aos réus a responsabilidade pela sua desídia.

Portanto, se houve desídia por parte do co-réu Darlei, houve, por parte do autor, a intenção de assumir o risco do pagamento do sinal.

Houve também a intenção de assumir o risco de assinar contrato sem prévia análise e certeza da propriedade do imóvel.

Em outras palavras, o erro em que incidiu o autor, ainda que tenha havido desídia do co-réu Darlei, não pode ser tido como escusável e real pois, qualquer pessoa inteligente e de atenção ordinária, não celebraria o contrato, na forma como efetuado pelo suplicante.

Destarte, improcede o pedido de indenização por danos morais.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente a ação.**

Julgo o autor carecedor da ação relativamente ao pedido de restituição do sinal pago (arras) em relação à Imobiliária co-ré e extingo o feito em relação a ela, no que tange a tal pretensão, sem julgamento do mérito, fundamentado no art. 267, inc. VI, do CPC.

Julgo procedente o pedido de restituição do sinal (arras) de R\$



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

5.000,00, relação ao co-réu Darlei.

Em consequência, condeno Darlei a restituir ao autor, a quantia de R\$ 5.000,00, não em dobro, mas, sim, devidamente corrigida, a partir de 24/06/2011 (fls. 15 – data do pagamento) e acrescida de juros de mora, estes contados a partir da citação.

Julgo, face ao que foi exposto na fundamentação supra, improcedente o pedido de indenização por danos morais, deduzido em relação aos réus.

A sucumbência foi parcial e recíproca no que tange ao autor e Darlei.

Destarte, determino que cada qual arque com metade das custas do feito, compensados os honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor atribuído à causa.

A sucumbência do autor em relação à Imobiliária co-réu foi integral.

Destarte, determino que o autor arque com as custas expendidas pela imobiliária co-ré e pague honorários ao advogado desta, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, do CPC, em 10% do valor atribuído à causa.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 07 de janeiro de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO