



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001885-95.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Eveline Rogéria Bezerra**
 Requerida: **Imobiliária Santa Felicidade S/C Ltda - Mira Imóveis**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Eveline Rogéria Bezerra move ação em face de **Imobiliária Santa Felicidade S/C Ltda - Mira Imóveis**, dizendo que adquiriu da ré em 04.01.2012 o imóvel situado na Rua Ângelo Lucato, Bairro Parque Delta, Lote "E", onde a ré construiria um prédio residencial, tanto que forneceu para a autora cópia da planta respectiva. O preço ajustado foi de R\$ 105.000,00, sendo R\$ 5.000,00 em duas parcelas de R\$ 2.500,00, e R\$ 100.000,00 financiados pela CEF. A autora pagou as duas parcelas iniciais e entregou à ré os documentos necessários para a obtenção do financiamento. Depois disso, a ré, através de seus sócios ou prepostos, não mais foi encontrada. Não iniciou a construção como prometido. A autora descobriu que o imóvel havia sido embargado pela Municipalidade local em setembro de 2011, antes do negócio firmado com a ré. Durante toda a negociação, os personagens principais que representaram a ré foram Antonio Mira de Assumpção Júnior e seu filho Antonio Mira de Assumpção Neto. Provocou a autoridade policial e foi ouvida no IP 385/12 da 3ª Delegacia de Polícia local. A ré causou danos morais à autora, diante do seu gravíssimo procedimento. Impõe-se a nulidade da proposta de compra e venda, condenando a ré a lhe restituir em dobro os R\$ 5.000,00, bem como em indenização por danos morais. Documentos diversos acompanham a inicial.

A ré foi citada e não contestou.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso II, do artigo 330, do CPC. A ré foi citada e não contestou, recolhendo os efeitos da revelia, presumindo-se verdadeiros os fatos articulados na inicial, os quais estão amparados por sólida prova documental.



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

A autora é mais uma das vítimas da ré e dos prepostos desta. Na Justiça Comum de São Carlos existem dezenas de ações semelhantes. A Mira Imóveis, nome fantasia da ré, sob o comando de "pai e filho", constituiu-se numa eficiente arapuca para aplicar múltiplos golpes semelhantes ao noticiado na inicial. As estratégias aplicadas pouco se diferenciaram e as vítimas preferidas da ré e de seus prepostos eram pessoas vulneráveis sob o ponto de vista sócio-cultural-econômico.

O imóvel indicado na proposta de compra e venda firmada entre as partes não é da propriedade da ré e nem dos seus sócios e nem de seus prepostos. Vendiam imóveis que não eram de seus domínios ou de suas posses. Evidentemente, nunca entregaram nada do prometido à venda desde que começaram a executar esses sucessivos golpes.

O caso dos autos é bem elucidativo quanto ao modo operacional utilizado pela ré, seus sócios e prepostos. O imóvel indicado na proposta de compra e venda tinha sido embargado pela Prefeitura Municipal em 15.09.2011. Causa do embargo: edificação em Área de Preservação Permanente. Apesar disso, a ré negociou imóvel dessa área com a autora em 04.01.2012, conforme fl. 17. Observe, mais uma vez, que referido imóvel jamais pertenceu à ré.

A ré já tinha providenciado distrato de contrato semelhante com Geraldo Luiz da Silva, de outro terreno situado no mesmo Loteamento Parque Delta (fl. 22). A ré não se pejou na celebração do negócio de fl. 17, como também em receber os R\$ 5.000,00 às fls. 19 e 20. A autora foi alertada pela municipalidade local sobre o embargo do imóvel. Cuidou de noticiar a conduta criminosa dos prepostos da ré à autoridade policial, tendo sido ouvida no IP 385/12, 3ª Delegacia de Polícia de São Carlos.

A ré jamais teve vontade de construir algum prédio residencial na área prometida à venda para a autora. As razões são bem conhecidas: a) área embargada; b) imóvel que não era da ré e nem dos seus sócios e prepostos; c) tratava-se de negócio sem lastro documental, dominial ou possessório; d) a ré ao prometer à venda o imóvel para a autora, simplesmente estava executando o seu ardiloso plano de seduzir mais uma vítima e tentar obter proveito econômico do golpe aplicado.

A ré ao receber os R\$ 5.000,00, cujos recibos constam de fls. 19/20, conduziu-se dolosamente nos moldes do parágrafo único, do artigo 42, do CDC, pelo que terá que restituir esse valor em dobro em favor da autora. Aparentava ser uma "Imobiliária", mas fez do seu estabelecimento um ponto atrativo para os golpes criminosos que ali executaria.

Sem dúvida que a ré violou os direitos de personalidade da autora. Esta agiu de boa-fé em



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

todas as etapas negociais. Depois dos dois iniciais pagamentos é que descobriu que tinha sido vítima de mais um golpe aplicado pela ré e seus sócios e prepostos. Sua inicial esperança (o sonho da casa própria) transformou-se em pesadelo. As vítimas desse grupo criminoso somam-se às dezenas. Óbvio que a dignidade da autora foi tripudiada pela ré. Arbitro a indenização por danos morais em R\$ 25.000,00, para compensar os danos morais experimentados pela autora e ao mesmo tempo servirá como fator de desestímulo para a ré não reincidir nessa conduta.

JULGO PROCEDENTE a ação para anular a proposta de compra e venda do imóvel firmada entre as partes; condeno a ré a restituir à autora, em dobro, os R\$ 5.000,00 referidos nos dois recibos de R\$ 2.500,00 cada um, existentes nos autos, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde a data de cada recibo. Condeno a ré a pagar à autora, a título de indenização por danos morais R\$ 25.000,00, com correção monetária a partir de hoje e juros de mora de 1% ao mês desde a data da proposta de compra e venda (data do ilícito penal). Condeno a ré a pagar à autora, 10% de honorários advocatícios sobre toda a condenação supra, custas do processo e as de reembolso.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora 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.

P.R.I.

São Carlos, 16 de julho de 2014.

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