


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **4001085-50.2013.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

CONCLUSÃO

Aos 15/07/2014 16:05:16 faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc. subscrevi.

RELATÓRIO

JOSÉ ANTONIO PROENÇA VIEIRA DE MORAES propõe ação de obrigação de fazer cumulada com ação de reparação de danos morais contra **BS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**. O autor era proprietário de uma casa, que trocou com a ré, em 1997, por um apartamento, pagando o autor a diferença de R\$ 17.000,00. Em 1998, a pedido da ré, o autor outorgou escritura definitiva da casa em favor de terceiros, Valdir Gonçalves Mendes e Ana Maria Mendes. Em 1999 o autor foi citado em ação judicial movida pela terceira Sueli Camargo Neves, ao final da qual o pleito foi parcialmente acolhido, retornando o imóvel à propriedade do autor. O autor desconhecia o vício que ensejou a invalidação do negócio – falta de outorga uxória. Sofreu transtornos com a ação judicial. Em 2013 o autor foi citado em execução fiscal referente a IPTUs de 2001/2012, alusivos ao imóvel em questão. Novos transtornos. Inclusive a ré, valendo-se do nome do autor, celebrou parcelamento do IPTU, indevidamente. Isso em razão da falha da ré de não providenciar a transferência do imóvel para seu domínio ou daquele(s) a quem tenha porventura o alienado. Sob tais fundamentos, pede a condenação da ré (a) a transferir o imóvel para seu nome ou para o nome de daquele a quem o alienou (b) a efetuar o pagamento de todas as dívidas do imóvel em nome do autor (c) pagar indenização por danos morais.

A ré contestou (fls. 63/71) sustentando culpa exclusiva ou concorrente do autor porque não informou à prefeitura municipal a transferência do imóvel à ré. Observou que não parcelou qualquer débito de IPTU no nome do autor. Não agiu com culpa alguma pelos fatos.

Houve réplica (fls. 102/104).

FUNDAMENTAÇÃO


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

O autor celebrou com a ré (fls. 12/21) o contrato que envolveu o apartamento e casa em discussão.

O recibo de fls. 21 mostra-nos, de modo inequívoco, que a ré foi imitada na posse da casa 13/12/1996.

Todavia, a ré não diligenciou, junto à prefeitura de São Carlos, para que o imóvel não mais constasse em nome do autor.

Cabia-lhe, por dever contratual e de boa-fé, uma vez que imitada na posse.

O autor poderia ter informado a prefeitura (não se sabe se a prefeitura aceitaria tal informação no sentido de alterar seus cadastros) mas a ré certamente deveria ter procedido desta forma.

Inadmissível a pretensão da ré de se eximir de sua obrigação decorrente dos deveres anexos inerentes à boa-fé objetiva.

Frise-se existir entre as partes relação de consumo, com a qualificada necessidade de que o fornecedor haja de modo transparente, leal e de boa-fé, zelando também pelos interesses do parceiro contratual mais vulnerável, o consumidor.

Se não bastasse, a ré ainda efetuou uma e possibilitou outra negociação sobre o referido imóvel, envolvendo terceiros sem que o imóvel saísse do nome do autor no registro imobiliário, gerando riscos que culminaram com o aumento de transtornos à pessoa do autor.

Explica-se.

O autor firmou contrato com a ré em dezembro/1996, com quitação integral, sem qualquer óbice à transmissão do domínio por escritura.

Após tal negócio, observamos na sentença da ação que tramitou na 2ª vara cível (fls. 22/31: recomenda-se a leitura), confirmada pelo TJSP, que a ré alienou (por permuta) a casa recebida do autor a Sueli Camargo Neves e seu marido Stanley Camargo Neves. Novamente, nenhuma escritura pública foi formalizada. A seguir, Stanley Camargo Neves alienou esse imóvel a Valdir Gonçalves Mendes e Ana


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Maria Mendes. A ré procurou o autor para outorgar escritura pública em favor desses últimos. Assim fez o autor, atendendo ao pedido. Todavia, essa escritura pública foi anulada porque Sueli Camargo Neves não participou da última negociação (falta de outorga uxória).

Observe-se: se a ré tivesse aceitado a transmissão do imóvel ao seu nome, uma vez que foi ela, a ré, quem adquiriu do autor, este não teria sido envolvido nesse transtorno da ação judicial na 2ª Vara Cível e que acabou por gerar o retorno do imóvel ao seu nome. É que, se a ré tivesse agido corretamente (sua atuação, smj, ocasiona inclusive sonegação fiscal), o imóvel teria sido transferido ao seu nome e, depois, ao nome do casal Sueli Camargo Neves e seu marido Stanley Camargo Neves. Em consequência, a sentença proferida na 2ª Vara Cível não alcançaria o autor, totalmente estranho que foi às negociações ulteriores.

Frise-se, ao final, que a ré é fornecedora, transaciona imóveis constantemente e, por certo, ao admitir e incorporar ao seu modo de agir sucessivos negócios sem a formalização devida por escritura pública com o registro no cartório de imóveis, assume riscos inerentes (fortuito interno), pelos quais deve responder.

Firmada a responsabilidade da ré, da descrição acima resultam claros os danos morais suportados pelo autor (réu na ação da 2ª Vara Cível; executado na vara da fazenda pública, com risco de penhora, por dívidas relativas a imóvel que transmitiu à ré há muitos anos) e que merecem compensação pecuniária, um lenitivo, assim como um fator de desestímulo à ré para que, futuramente, evite transações e comportamentos dessa natureza.

Segundo critérios de razoabilidade e proporcionalidade, arbitro a indenização em R\$ 5.000,00.

No mais, considerado o vínculo obrigacional entre as partes, com a imissão da ré na posse do imóvel em 1996, considerado ainda que a ré falhou ao não providenciar a transferência para o seu nome no cadastro municipal e, na qualidade de fornecedora, agiu com manifesto risco nas operações ulteriores, emerge a responsabilidade da ré, perante o autor, pelos IPTUs que estão sendo cobrados deste, sem prejuízo de eventual ação de regresso da ré contra terceiros. É que o autor continua sendo contribuinte do IPTU, embora sem qualquer uso do imóvel, especialmente por culpa da ré.

A ré, no mais, deverá providenciar a transferência do imóvel para seu


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

nome, considerado o negócio originário. Futuramente, poderá/deverá adotar as medidas cabíveis para que o bem seja transferido ao seu real proprietário.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a ação e: (a) CONDENO a ré a celebrar o contrato definitivo decorrente dos contratos de fls. 12/21, em relação ao ao imóvel objeto da Mat. 4.569 do CRI de São Carlos, produzindo esta sentença todos os efeitos da declaração (art. 466-A, CPC), sendo a ré responsável pelo custo financeiro da transação perante o registro de imóveis e fisco; (b) CONDENO a ré a, no prazo de 60 dias, PAGAR perante a prefeitura municipal de São Carlos (obrigação de fazer, perante o autor) todas as pendências em nome do autor, sob pena de multa diária de R\$ 100,00; (c) CONDENO a ré a pagar ao autor R\$ 5.000,00, com atualização monetária desde a presente data e juros moratórios desde a citação. CONDENO a ré em custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes, por equidade, R\$ 1.500,00.

Tendo em vista que a permanência do imóvel em nome do autor acarretará cada vez mais danos, de difícil reparação, ANTECIPO PARCIALMENTE a tutela, em sentença, apenas em relação ao item "a" acima, de modo que esta sentença tem eficácia imediata, independentemente de eventual recurso.

O autor deverá informar-se, junto ao CRI, a respeito da documentação necessária para que o CRI possa dar execução ao primeiro item da condenação.

Fica(m) desde já o(s) réu(s) intimado(s), com a simples publicação desta no DJE, de que o termo inicial para pagamento voluntário no prazo de 15 dias, nos termos do art. 475-J do CPC, sob pena de incidência da multa de 10% e prosseguimento da execução, corresponderá ao trânsito em julgado da decisão final, independentemente de nova intimação. Isso em relação ao item "c" da condenação e verbas sucumbenciais.

P.R.I.

São Carlos, 24 de julho de 2014.

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