



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 27/01/2015 11:27:51, 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: **0006652-67.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerentes: **Ernesto Antonio de Azevedo e Jandira Marcondes Azevedo**
 Requeridos: **Eduardo Benedito Cominotti e Ômega Consultoria Imobiliária Ltda (ou Ômega Negócios Imobiliários Ltda)**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Ernesto Antonio de Azevedo e Jandira Marcondes Azevedo

movem ação em face de **Eduardo Benedito Cominotti e Ômega Consultoria Imobiliária Ltda** (ou **Ômega Negócios Imobiliários Ltda**), dizendo que em dezembro/2011 ajustaram com o réu Eduardo Benedito Cominotti a compra do imóvel situado nesta cidade, na Rua Beatriz Ferreira de Almeida Faccin, 39, Vila Nery, pelo valor de R\$ 45.000,00, sendo certo que sobre esse bem pendia débito de IPTU, bem como o custo para reparos na laje, portas, colocação de pias e portão de entrada, despesas essas que seriam arcadas pelos litigantes 50% para cada um. O preço do negócio seria pago como segue: R\$ 27.000,00 representados por: a) o veículo Gol, 1991, placa BPW-3086, por R\$ 7.000,00; b) um cheque de R\$ 6.000,00 e outro de R\$ 10.000,00, que foram compensados em 14.12.2011; c) R\$ 4.000,00 em dinheiro, pagos quando da assinatura do compromisso; d) R\$ 18.000,00 em 36 parcelas mensais de R\$ 500,00 cada uma, vencendo-se a primeira 30 dias após a entrega das chaves. O réu Eduardo obrigou-se a entregar o imóvel aos autores com as lajes e o portão novo. Eduardo alegou que conhecia o sócio-proprietário da ré Ômega, que elaboraria o instrumento contratual, o qual examinou os documentos e garantiu a higidez do negócio, tendo os autores pago R\$ 1.000,00 por esse trabalho. Francisco Adriano de Souza Borges figurou como testemunha, o qual outrora participou de promessa de compra e



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

venda do mesmo imóvel, por isso o veículo acima referido lhe foi entregue, à semelhança do cheque de R\$ 6.000,00, valores esses compensatórios da anterior participação de Francisco. Os autores assinaram o instrumento contratual sem lê-lo. Em 22.12.2011 é que os autores, através de sua filha que é advogada, tomaram conhecimento do real conteúdo do compromisso, constatando então que o réu Eduardo não tinha lastro documental capaz de justificar a sua atuação como promitente vendedor do imóvel. Descobriram que Eduardo vendeu coisa alheia como sendo sua. Eduardo assinou como promissário comprador instrumento outorgado por Ednei, que não era e jamais foi dono do imóvel. Os autores são idosos e foram enganados pelos réus. Jamais tomaram posse do imóvel. A imobiliária tinha a obrigação de esclarecê-los sobre o risco da transação. Sofreram danos morais. Pedem a procedência da ação para resolver o compromisso por dolo dos réus, condenando-e estes ao reembolso dos R\$ 27.000,00, bem como do valor pago para a confecção do compromisso no importe de R\$ 1.000,00, e indenização por danos morais a ser arbitrada em R\$ 20.000,00, com os encargos moratórios e ônus da sucumbência. Documentos às fls. 16/56.

A antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional foi concedida à fl. 57. A ré Ômega contestou às fls. 107/114 dizendo ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação, já que sua atuação se limitou a confeccionar o instrumento da promessa de compra e venda, recebendo R\$1.000,00 por esse trabalho. No mérito, os termos do ajuste foram inseridos em cláusulas contratuais e por isso não houve falha na prestação do serviço. As partes compareceram espontaneamente em seu estabelecimento. O réu Eduardo emitiu declaração que a exime de responsabilidade. O compromisso foi digitado segundo as falas e ajustes das partes, e ao final leu-o aos presentes, que concordaram com o seu teor. Inocorreram danos materiais e morais. Improcede a demanda. Documentos às fls. 115/116.

Réplica às fls. 136/141. O réu Eduardo foi citado e contestou às fls. 168/171 dizendo que os compradores estavam cientes que o imóveis estava em nome de terceira pessoa, conforme cláusula contratual específica. Os vendedores quem providenciou a documentação para a elaboração da escritura pública do imóvel, cuja outorga se daria após o término do pagamento do preço, prazo prorrogável por mais 45 dias e só depois desse decurso é que seria possível a resolução do compromisso. Os autores não demonstraram as supostas irregularidades para o ajuste contratual, não ocorreu dano moral algum, pelo que improcede a demanda. Documentos às fls. 174/183.

O acordo celebrado entre os autores e Francisco Adriano de Souza Borges foi homologado à fl. 203vº. Réplica às fls. 210/217. Documentos às fls. 220/231.



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

Debalde a tentativa de conciliação: fl. 251. Prova oral às fls. 280/287 e 311/312. Documentos às fls. 323/325vº e 327/329vº. Ficou prejudicada a designação de audiência (fl. 336).

É o relatório. Fundamento e decido.

Os autores celebraram com o réu Eduardo Benedito Cominotti o instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 22.554 do CRI local, em 13.12.2011, cujo preço estipulado foi de R\$ 45.000,00. No instrumento de fl. 33 constou R\$ 40.000,00. Entretanto, os autores trouxeram prova dos pagamentos de fl. 220/221, no importe de R\$ 16.000,00, cujos cheques foram compensados em 14.12.2012. Pelo depoimento de fls. 282/283 confirma-se que os autores ainda entregaram para o réu Eduardo o veículo Gol, bem esse que Eduardo entregou para a testemunha Francisco, que também recebeu R\$ 6.000,00 representados por um dos cheques acima referidos.

No depoimento complementar de fls. 311/312, Francisco disse que o Gol entrou no negócio por R\$ 7.000,00 e recebeu ainda, repassados pelo réu Eduardo, R\$ 6.000,00 ou R\$ 5.000,00 em cheque assinado pela autora Jandira. Esclareceu que o réu Eduardo em novembro/2010 prometeu vender a ele Francisco o imóvel da matrícula 22.554 do CRI local, por R\$ 48.000,00. Francisco pagou para o réu Eduardo R\$ 33.000,00 através de três veículos e R\$ 15.000,00 em dinheiro no ato da assinatura do compromisso. Eduardo obrigou-se a obter do sobrinho de Carlos Roberto Cardoso (este figura como proprietário do imóvel, conforme fls. 48/50), qual seja, Ednei José Cometti (que figurou como promitente vendedor do imóvel em favor do réu Eduardo, conforme fl. 193/197), procuração em causa própria a ser outorgada pelo seu suposto tio Carlos Roberto Cardoso e esposa, para outorgarem a escritura definitiva do imóvel em favor de Francisco. Essa procuração não foi outorgada (fl. 283). Em razão disso, deixou por conta do réu Eduardo vender o imóvel a quem lhe aprouvesse, pois não se interessava em ficar com o mesmo. Assim que o réu Eduardo encontrou os autores para vender-lhes o imóvel, Francisco se recusou a assinar o instrumento de promessa de compra e venda, alegando que sua mulher não estava presente na imobiliária para acompanhá-lo na celebração dessa cessão de direitos e obrigações do compromisso particular de compra e venda.

Apenas Eduardo assinou essa promessa (fls. 31/39) e repassou para Francisco o veículo e o cheque de R\$ 6.000,00 (fl. 28). Posteriormente, Francisco Adriano de Souza Borges celebrou com os autores o acordo de fls. 187/190, homologado pela sentença de fl. 203, oportunidade em que Francisco restituiu aos autores R\$ 12.000,00, sendo R\$ 9.000,00



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

representados pelo veículo Ford-Versalhes 2.0, ano 1991, modelo 1992, e R\$ 3.000,00 em dez parcelas de R\$ 300,00 cada uma. Francisco adimpliu esse acordo e foi excluído do polo passivo da lide. Significa que os autores tiveram seus prejuízos reduzidos em razão do recebimento desses R\$ 12.000,00.

O imóvel objeto da matrícula nº 22.554 do CRI local está em nome de Carlos Roberto Cardoso, conforme fls. 48/50vº. Ednei José Cometti prometeu vender esse imóvel para o réu Eduardo, em 28.04.2010, conforme fls. 51/55. Negócio ostensivamente suspeito, mesmo porque Ednei não tinha compromisso particular de compra e venda outorgado pelo casal de Carlos Roberto Cardoso. Este e sua esposa não se fizeram presentes em momento algum das tratativas dos dois anteriores negócios jurídicos. Em verdade, são dois desconhecidos das vítimas dessas operações.

Apesar disso, o réu Eduardo prometeu vender esse imóvel para a testemunha Francisco. Este desistiu posteriormente do negócio pelos motivos já alinhavados nesta sentença. O réu Eduardo não cuidou de conferir com Carlos Roberto Cardoso e esposa se de fato tinham realizado algum negócio com Ednei José Cometti. Assim que tomou conhecimento que Francisco desistira do negócio, o réu Eduardo apressou-se em encontrar outra vítima para enredá-la em semelhante armadilha. Entre a suposta negociação de fls. 51/55 (28.04.2010) e a promessa de venda feita para os autores (13.12.2011, fl. 39), fluiu o prazo próximo de um ano e oito meses.

Os autores são pessoas simples, semi-iletradas, idosos e vulneráveis. O réu Eduardo era cliente da ré Ômega Consultoria Imobiliária Ltda (fl. 280) e, evidentemente, buscou apoio logístico nessa imobiliária para concretizar o golpe sobre os autores. José Carlos Lopes, representante legal da ré Ômega, explicou às fls. 280/281, dentre outras preciosidades, as seguintes: a) o réu Eduardo disse ao depoente que tinha um compromisso de compra e venda do imóvel e já havia levado os autores para examiná-lo e tinham fechado negócio; b) o réu Eduardo era cliente da imobiliária ré e foi quem tomou a iniciativa de explicar ao depoente as condições do negócio feito com os autores; c) Eduardo afirmou que a documentação de origem era regular, não havia necessidade de levantar documentos específicos, motivo da declaração emitida por Eduardo de que se responsabilizaria civil e criminalmente pela regularidade do negócio; d) o depoente chegou a colocar o nome da mulher do réu Eduardo como promitente vendedora, mas ela não se encontrava na imobiliária, e Eduardo assumiu o compromisso de colher a assinatura da mesma. Houve um impasse na imobiliária quanto à não presença da esposa de Eduardo, que necessitaria assinar o compromisso, e isso fez com que o depoente e Eduardo fossem para a recepção da imobiliária onde o depoente chegou a dizer para Eduardo que se sua esposa não comparecesse



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

para assinar o compromisso, haveria necessidade de, posteriormente, reconhecer a firma por autenticidade; e) o depoente tem ciência da necessidade das partes apresentarem documentos para a elaboração de compromisso. Esclareceu verbalmente às partes quanto à necessidade da documentação do imóvel para que o compromisso fosse elaborado, mas ficou claro no instrumento que as partes procurariam advogado para orientá-los; f) o depoente só não exigiu que as partes por primeiro procurassem o advogado para tirarem as dúvidas sobre o negócio, porquanto o compromisso não seria assinado naquele momento; g) normalmente, quando o depoente elabora compromisso de compra e venda de imóvel exige dos contratantes cópia dos documentos pessoais e a certidão de matrícula do imóvel. Eduardo chegou a comentar que existia compromisso anterior desse imóvel, tendo como promitente vendedor Francisco de tal, que se encontrava presente. Não lhe foi apresentado esse compromisso. As partes não assinaram o compromisso na imobiliária. Posteriormente, o réu Eduardo procurou a imobiliária do depoente para ser feito um novo contrato com outro valor, superior ao anterior, mas o depoente se recusou a fazê-lo.

Francisco disse às fls. 282/283 e complementou às fls. 311/312, elucidando de modo sobranceiro aspectos não esclarecidos com a devida transparência por José Carlos Lopes (representante da ré Ômega): a) foi o réu Eduardo quem conduziu o negócio celebrado com os autores e o compromisso foi feito na ré Imobiliária Ômega; b) depois de Eduardo ter acertado o preço com os autores e estando o depoente na referida imobiliária "foi chamado por Eduardo e por José Carlos para fora da imobiliária", onde foi explicado ao depoente que a documentação faltante seria regularizada para que o imóvel pudesse ser transmitida aos autores; (...) José Carlos disse que o compromisso poderia ser feito de Eduardo para os autores e de fato foi assim que José Carlos procedeu; o sobrinho de Carlos não estava presente nessa negociação; o depoente jamais viu Carlos, pessoa que figura como proprietário do imóvel e nem o conhece e jamais tomou posse do imóvel. Os autores também não tomaram posse do imóvel; c) o réu Eduardo assumiu a obrigação de pagar aluguel desse imóvel que estaria sendo ocupado pelo sobrinho de Carlos, mas Eduardo jamais pagou esse valor. José Carlos nunca foi ao imóvel nem com o depoente e nem com os autores; d) O COMPROMISSO FEITO DE EDUARDO PARA OS AUTORES NÃO FOI LIDO PARA ESTES NA IMOBILIÁRIA. Os autores assinaram sem ler esse compromisso; e) José Carlos não orientou e nem informou os autores sobre o risco desse contrato. Os autores são pessoas simples; f) o réu Eduardo chegou a dizer para os autores que tinha ido à casa de Carlos e que este ficou de outorgar a procuração para o sobrinho; g) desconhece a peça de fl. 47.

Neusa de Fátima Balista Cominotti, esposa do réu Eduardo, foi qualificada à fl. 31



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

como promitente vendedora e não assinou o compromisso de venda e compra outorgado aos autores (fls. 31/39). Não apareceu nem na imobiliária e provavelmente desconhecia esse negócio firmado por seu marido réu. O compromisso de compra e venda de fls. 31/39 foi assinado na imobiliária, contrariando assim a versão de José Carlos, representante da ré Ômega.

Carlos Roberto Cardoso e esposa, reais proprietários do imóvel, jamais prometeram vendê-lo para Ednei e também jamais participaram como anuentes nas três promessas de compra e venda do imóvel. Seguramente, não sabiam e nem tomaram conhecimento desse negócio. Este Juízo tentou ouvir Carlos e Ednei (fl. 313), os quais não foram localizados (fl. 335), motivo pelo qual este Juízo declarou encerrada a instrução do processo (fl. 336), evitando assim a perenização do litígio.

Os autores foram vítimas do ilícito civil praticado por Eduardo Benedito Cominotti e pela Ômega Negócios Imobiliários Ltda. Aquele vendeu como próprio bem imóvel alheio. A ré Ômega, cujo representante legal é corretor e tem larga experiência no setor imobiliário, não cuidou de verificar a documentação precedente que eventualmente pudesse garantir a higidez do negócio celebrado pelos autores. Tratou de atender os interesses exclusivos do réu Eduardo, seu cliente, indiferente à sorte patrimonial dos autores. Faltou com a verdade ao afirmar que as assinaturas dos contratantes foram exaradas no compromisso em outro local e não na imobiliária. Ignorou também regra elementar da indispensabilidade da assinatura da esposa do réu Eduardo. Seu aconselhamento à testemunha Francisco, acima anotado, também se constitui em sinal ostensivo da grave falha dos serviços prestados aos autores. Sua acentuada experiência no ramo imobiliário lhe permitia alertar os interessados das flagrantes irregularidades documentais e, por consequência, era seu dever moral, ético e como prestador de serviços recusar-se à elaboração do compromisso. Se se dispôs a fazê-lo apesar das graves irregularidades já destacadas, assumiu risco quanto às consequências dessa sua conduta. José Carlos, representante da ré Ômega, certamente tinha consciência de que quanto maior o grau de vulnerabilidade dos consumidores dos seus serviços, maior deveria ser o cuidado para atendê-los com as indispensáveis informações, livrando-os dos riscos de um negócio que, às escâncaras, denunciavam malogro absoluto para os mesmos. Entretanto, pôs-se em atitude de reserva mental para beneficiar a arapuca armada pelo réu Eduardo. Em razão disso é que o negócio foi concluído e os prejuízos para os autores já eram do prévio conhecimento de ambos os réus.

José Carlos recusou-se a elaborar outro compromisso do mesmo imóvel, conforme enfatizou em seu depoimento, razão pela qual transcrevo o respectivo trecho: "*Posteriormente, o réu Eduardo procurou a imobiliária do depoente para ser feito um novo contrato com outro*



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

valor, superior ao anterior, mas o depoente se recusou a fazê-lo" (fl. 281). Ora, aqui sim procurou agir em conformidade com a lei. Em relação aos autores, ignorou os limites do direito. Tivessem os autores sido esclarecidos quanto à armadilha da qual estavam sendo vítimas, não teriam concluído o negócio. Como observado pela testemunha Francisco, os autores assinaram o compromisso sem lê-lo e José Carlos não teve a prudência de ler o compromisso para aqueles. As condições para o pagamento do preço especificadas às fls. 33 não corresponderam à realidade. Ali constou que o negócio estava sendo feito por R\$ 40.000,00, mas foi ajustado por R\$ 45.000,00, como informado às fls. 3/4. Evidência disso é que a testemunha Francisco reconheceu à fl. 188 que o veículo Gol, 1991, placa BPW-3086, lhe foi entregue pelo preço de R\$ 7.000,00, além do cheque de R\$ 6.000,00 cuja cópia consta de fl. 28. Essas entregas foram feitas pelo réu Eduardo, na imobiliária, assim que este recebeu dos autores esses bens como sinal de pagamento. Essa é uma das razões pelas quais José Carlos constou na letra "a" da cláusula V, de fl. 33, que o pagamento a título de sinal do negócio tinha sido da ordem de R\$ 13.000,00. José Carlos deixou de constar que naquele ato os autores também pagaram R\$ 10.000,00 para Eduardo, conforme cópia do cheque de fl. 29. Ao todo, os autores pagaram R\$ 23.000,00 e não R\$ 27.000,00 como mencionado à fl. 4, tanto que não trouxeram prova alguma do pagamento de R\$ 4.000,00 em dinheiro ao réu Eduardo. Consta de fl. 115 recibo de R\$ 1.000,00 pagos pelo réu Eduardo para a ré Ômega para a elaboração do compromisso. Como os autores foram ressarcidos pela testemunha Francisco no importe de R\$ 12.000,00, ainda amargam o prejuízo material quanto à diferença que é de R\$ 11.000,00.

A testemunha Francisco trouxe o documento de fls. 193/197 alertando que Ednei vendera o imóvel para Eduardo por R\$ 48.000,00 em 28.04.2010. Francisco teria adquirido o mesmo imóvel de Eduardo por R\$ 48.000,00, conforme fls. 191/192, razão pela qual com maior convicção é que se reconhece que o negócio entre os autores e Eduardo foi da ordem de R\$ 45.000,00.

Os réus enganaram os vulneráveis autores. As peculiaridades dessa trama já foram esclarecidas na fundamentação supra. Caracterizou-se o dano moral pois a dignidade dos autores foi tripudiada pelo egoísmo e individualismo exacerbado dos réus. As economias dos autores foram sugadas pela esperteza do réu Eduardo e pela ostensiva falha cometida pela ré, preocupada acima de tudo em satisfazer os caprichos do seu cliente Eduardo. Os autores jamais foram imitados na posse do imóvel. Em momento algum o réu Eduardo se preocupou em regularizar a documentação hábil de modo a tornar hígido o negócio celebrado com os autores. Francisco percebera que tinha sido ludibriado pelo réu Eduardo e se recusou a firmar o instrumento de



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

cessão em favor dos autores e para não se comprometer apresentou na imobiliária como pretexto o fato da sua mulher não estar presente. É fato que recebeu parte dos valores pagos ao réu Eduardo (o veículo Gol e o cheque de R\$ 6.000,00), pois este lhe repassou esses bens recebidos dos vulneráveis autores.

Arbitro a indenização por danos morais devida pelos réus aos autores no valor de R\$ 15.000,00, valor suficiente para compensar aquela afronta e ao mesmo tempo servirá como fator de desestímulo para os réus não reincidirem nessa conduta. Referido valor mostra-se em sintonia com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para declarar a nulidade do compromisso de fls. 31/39, pois o réu Eduardo prometeu vender aos autores bem alheio como próprio. Condeno os réus, solidariamente, a reembolsarem aos autores R\$ 11.000,00 com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde 13.12.2011 (já que os autores foram ressarcidos pela testemunha Francisco, com a quantia de R\$ 12.000,00, conforme fls. 187/188), bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00, com correção monetária a partir de hoje e juros de mora de 1% ao mês desde 13.12.2011 (data do ilícito civil). Condeno os réus a pagarem aos autores 15% de honorários advocatícios sobre o valor integral da condenação, além das custas do processo. Indefiro o pedido de AJG formulado pelo réu Eduardo às fls. 171, pois nos dois negócios realizados conseguiu captar, graças à sua esperteza, valores suficientes que denotam a sua boa condição financeira capaz de satisfazer as custas do processo. É autônomo e não trouxe nos autos provas objetivas da alegada hipossuficiência.

Depois do trânsito em julgado, intinem-se os autores para, em 10 dias, apresentarem o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada material. Assim que apresentado esse requerimento, intinem-se os réus para, em 15 dias, pagarem a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%. Caso não haja pagamento, os autores terão 10 dias para indicar bens dos executados aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 05 de fevereiro de 2015.

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