



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002965-60.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Vera Lucia Caon Fragiacomio**
 Requerido: **Valter Pereira Santana e outro**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

VERA LÚCIA CAON FRAGIOCOMO propôs ação de reparação de danos materiais e morais em face de **LAFIC LOTEAMENTO, ADMINISTRAÇÃO, FINANCIAMENTO, IMÓVEIS E CORRETAGENS LTDA** e **VALTER PEREIRA SANTANA**. Alega, em síntese, que em 21/08/2014 adquiriu do requerido Valter Pereira Santana, com a intermediação da requerida Lafic, um imóvel descrito na inicial. Após negociação entre as partes, ficou acordado que a requerente pagaria débitos existentes em relação ao imóvel, abatendo esse valor do montante final que deveria pagar. Foram feitas todas as diligências aos órgãos competentes para pagamento de todos os débitos, sendo eles quitados pela requerente e abatidos do valor final. Contudo, alega que depois de tomar posse, em dezembro de 2014, descobriu haver débitos do antigo proprietário em relação ao condomínio. Diligenciou à correquerida Lafic, pois acreditava ter sido o débito computado no negócio, sendo informada que o débito referido estava sendo executado pela Administradora do Condomínio em processo perante a 2ª vara cível de São Carlos. Requer o pagamento integral do débito, e indenização por danos morais no montante 20 salários mínimos.

Inicial acompanhada dos documentos de fls.11/76.

Houve atos citatórios positivos (fl. 83 e fl. 86).

Contestação da correquerida Lafic Imóveis e Corretagens Ltda, apresentada às fls. 87/110. Em suma, alega ilegitimidade passiva, inépcia da petição inicial, falta e interesse de agir e de interesse processual. Disse que apresentou todas as certidões e documentos para análise da requerente e que em 19/08/2014 a administradora do condomínio forneceu declaração informando a existência do alegado débito, dizendo que ele se encontrava em cobrança. Assim, afirma não ter responsabilidade pela dívida e, por consequência, que os danos morais são descabidos.



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Contestação acompanhada de documentos de fls.111/174.

Prazo para contestação do correquerido Valter transcorrido em branco (fl.182).

Réplica às fls.185/192.

Manifestação solicitando efeitos da revelia ao requerido Valter às fls. 214/215.

Conciliação infrutífera (fl.203).

Juntada de cálculos atualizados (fls. 204/205).

Prazo para manifestação de fornecimento de forma de pagamento pelo requerido Valter transcorrido em branco fl.211 e fl.2014.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

A corré Lafic Loteamento, Administração, Financiamento, Imóveis E Corretagens Ltda é parte legítima para figurar no polo passivo, uma vez que participou da avença, fazendo parte da cadeia de fornecimento do bem, inerente à sua atividade comercial.

Sendo parte legítima, presente está o interesse de agir, vez que pode eventualmente ser atingida pela coisa julgada, sendo o instrumento processual utilizado pela autora adequado e necessário.

Ademais, a inicial narrou os fatos de maneira coerente, permitindo o exercício do contraditório e da ampla defesa, não vingando também a alegação de inépcia.

Afasto, assim, todas as preliminares suscitadas.

Pois bem.

Trata-se de demanda em que se discute o dever de pagar determinado débito e o cabimento de indenização por danos morais pelo não pagamento, pelos réus.

Importante destacar que o corréu Valter Pereira Santana foi devidamente citado (fl. 83), mas deixou de se defender, consoante certidão de fl. 181.

Nota-se que em dezembro/2014 foi celebrado entre as partes "instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda" (fls. 14/18), por meio do qual houve a venda de imóvel pelo valor de R\$ 160.000,00.

Coube a autora, como sinal, o pagamento de diversas pendências (débitos) do imóvel (fl. 15 – cláusula 3.1). Indo além do contrato, e mergulhando na narrativa dos autos, revela-se que este sinal foi acordado em razão de que coube aos réus levantarem todas as dívidas do imóvel para que a autora pagasse e fosse descontado do valor total avençado.

Entretanto, após a consumação do negócio travado, alega a autora que descobriu que não foi informada de determinado débito condominial, inerente a demanda executiva



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(processo nº 1006976-69.2014.8.26.0566), totalizando R\$ 4.765,62.

A existência do débito encontra-se estampada na sentença de fls. 74/75, assim como sua anterioridade ao contrato. Não há notícia de pagamento.

Sobre tal débito, não se pode olvidar que era também obrigação da autora se acautelar sobre a situação do bem. Como bem asseverou a contestante, a autora estava assistida por procuradora, e possui discernimento suficiente para analisar as condições do bem. Entender de forma diferente inviabilizaria as transações comerciais, uma vez que excluiria de toda e qualquer responsabilidade do adquirente.

Todavia, há previsão contratual sobre o pagamento. As partes, de forma livre, pactuaram a quem cabe esse pagamento, o que deve ser obedecido. Ainda que o pagamento não tenha sido feito quando da celebração do negócio jurídico, persistem as disposições travadas.

Assim, em homenagem à autonomia de vontades e força negocial dos contratos, cabe ao requerido Valter o pagamento, nos seguintes termos pactuados:

7.1 O Promitente Vendedor também ficará responsável pelo pagamento das taxas de água, energia elétrica, condomínio e IPTU, durante o período em que ficar no imóvel.

(...)

8.1 Na data de posse do imóvel serão apresentados extratos negativos de débito junto à Prefeitura Municipal, SAAE, CPFL e Administradora de Condomínio, porém caso exista algum débito de quaisquer das obrigações mencionadas neste item e na cláusula supra, mesmo que ainda não lançados pelos órgãos competentes até a data de imissão na posse do imóvel, mas que corresponda ao período de responsabilidade do Promitente Vendedor, este deverá ser pago pelo mesmo, com prazo máximo de 10 (dez) úteis para sua efetiva quitação e apresentação dos recibos de pagamento junto a intermediadora da presente venda e compra.

8.2 A troca de titularidade das obrigações acima descritas (IPTU, SAAE, CPFL, Administradora de Condomínio, etc) é de responsabilidade das partes, não sendo obrigação da intermediadora do presente negócio a troca de titularidade.

Destaca-se, ainda, que o corréu Valter é revel, devendo sofrer os efeitos da falta de manifestação nos autos.

A corré Lafic Loteamento, Administração, Financiamento, Imóveis e Corretagens Ltda alega que agiu com toda a prudência necessária. Argumenta que apresentou extrato de processos contra Valter, mas essa afirmação ficou ao léu, não se comprovando a ciência inequívoca quanto ao ora discutido. Ademais, e isso é muito relevante, se o preço pago foi combinado entre todos os envolvidos, e a autora faria, como sinal, o pagamento de todos os



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

débitos pendentes sobre o imóvel, é óbvio que a requerida Lafic tinha a obrigação de levantar todos os débitos para, só então, a autora poder pagar o que era pertinente. Uma vez recebendo os valores, efetuou os pagamentos e com toda a razão imaginou que nada méis pendia, ledô engano.

Dessa forma, houve responsabilidade também da intermediadora, sendo de rigor a condenação, de forma solidária.

Sobre o pedido de indenização por danos morais, inegável que a autora, devido à inadimplência constatada, teve direitos de propriedade restringidos, como o de votar em reuniões, bem como de usar o salão de festas.

Tratam-se de situações vexatórias e constrangedoras, que são superiores a meros aborrecimentos, sendo cabível a indenização pleiteada.

Diante do abalo existente, e sopesadas a razoabilidade e proporcionalidade, reputo devido o valor de R\$ 10.000,00.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, extinguindo o feito com resolução do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os réus, solidariamente:

1) ao pagamento de R\$ 4.765,62, corrigidos monetariamente pela tabela do TJ/SP desde o vencimento de cada parcela, bem como juros de mora de 1% ao mês, estes contados da citação e

2) para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de R\$ 10.000,00, a título de danos morais, corrigidos pela tabela do TJ/SP, além de juros de mora de 1% ao mês, da data de hoje.

A condenação referente ao item 1 diz respeito ao pagamento de débitos condominiais e, portanto, a autora faz jus ao reembolso, devendo comprovar a quitação das dívidas para ser ressarcida.

Condeno ainda os réus, de forma solidária, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 2.000,00, com fundamento no artigo 20, §4º do CPC.

Oportunamente, archive-se.

PRI

São Carlos, 17 de novembro de 2015.

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