



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
Rua Sorbone, 375, Centreville  
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP  
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

### CONCLUSÃO

Em **17/12/2013**, 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: **0017169-97.2013.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: **Carlos Alexandre Mathias**  
Requeridos: **Darlei Antonio Miller Sampaio; Assumpção Empreendimentos Imobiliários; Rodrigo Paiva Prellvitz; Antonio Mira Assumpção Neto; Assumpção Empreendimentos Imobiliários**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Carlos Alexandre Mathias** move ação em face de **Darlei Antonio Miller Sampaio, Assumpção Empreendimentos Imobiliários, Rodrigo Paiva Prellvitz, Antonio Mira Assumpção Neto**, alegando que em 13/01/11 adquiriu dos réus o terreno sem benfeitorias situado no Bosque São Carlos, Quadra 04, Lote 01, nesta cidade, por R\$70.000,00, sendo R\$ 40.000,00 pagos através da entrega de um veículo Golf, Volkswagen, ano 2008, modelo 2009, placa EAR-7156; R\$ 10.000,00 a serem pagos em 10/02/11; 16 parcelas de R\$ 1.250,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 28/02/11 e as demais no dia 28 dos meses subsequentes. O negócio foi realizado nas dependências da ré Mira Imóveis. Entregou o veículo, depositou R\$ 10.550,00 referente à parcela vencida em 10/02/11, mediante depósito bancário, pagou as parcelas de R\$ 1.250,00 conforme recibos exibidos. Pagou despesas de condomínio entre fevereiro de 2011 e julho de 2012. Em maio de 2012, já satisfeito o preço integral do negócio, exigiu a escritura pública. Foi então que soube pela empresa administradora do condomínio que o Imóvel tinha sido transferido para Mayara Galletti Masse, venda essa efetuada pela ré Assumpção Empreendimentos Imobiliários, por compromisso de compra e venda firmado em 20/09/12. Indignado, procurou a ré promitente vendedora que lhe prometeu devolver o dinheiro, o que não aconteceu até agora. Sofreu danos morais em razão da conduta dos réus. Pede a procedência da ação para condenar os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Rua Sorbone, 375, Centreville  
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

réus, solidariamente, a indenizá-lo pelos prejuízos materiais no valor de R\$ 97.243,59, além da indenização por danos morais no valor de 200 salários mínimos, além dos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 25/102.

Os réus foram citados. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 120.

A ré A. A. Assumpção Empreendimentos Imobiliários Ltda. contestou às fls. 128/133 dizendo que a inicial é inepta, pois a representante dessa empresa não participou da negociação referida na inicial. Existe conflito entre a representante da ré e Antonio Mira Assumpção Neto. A ré contestante é parte ilegítima para responder pela lide. No mérito, não participou do contrato e nem das tratativas que resultaram na contratação. Improcede a demanda. Documentos às fls. 135/148.

O réu Darlei Antonio Miller Sampaio contestou às fls. 150/156 dizendo da impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que o imóvel estava em nome do réu Rodrigo e não em nome do autor. O instrumento contratual é nulo. Nunca foi sócio das corrés pessoas jurídicas. Sempre foi colaborador que, mediante subordinação e orientação superior, atendia aos interesses da ré Mira Imóveis. Assinou o contrato de compra e venda a pedido do réu Antonio Mira de Assumpção Neto. Este quem vendeu o veículo para Luís Fernando Micheloni e ficou com o produto da venda. Só autorizou os depósitos bancários em sua conta por força do vínculo de subordinação da relação de emprego mantida com a Mira Imóveis. Assinou o contrato tendo absoluta certeza de que não participava de nenhuma atividade ilícita. O autor jamais teve contato com o réu contestante. Improcede a demanda, não tendo se caracterizado o dano moral. Documentos às fls. 163/166.

Réplica às fls. 170/174. Prova oral às fls. 181/183. Às fls. 179/180 as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

### **É o relatório. Fundamento e decido.**

Pelo instrumento particular de fls. 25/27, o réu Darlei Antonio Miller Sampaio prometeu vender para o autor o terreno situado nesta cidade, no Bosque São Carlos, quadra 04, lote 01, por R\$ 70.000,00, preço realizado nos termos das cláusulas 2.1 de fl. 25, conforme fls. 34/44 e 63/63v. Esse compromisso foi celebrado em 13.1.2011 (fl. 27). O autor passou a pagar despesas condominiais conforme fls. 45/61.

O autor foi tomado de surpresa em setembro de 2012, quando descobriu que


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

referido lote tinha sido transferido para Mayara Galletti Massei (fl. 83/84). Constatou que o réu Rodrigo Paiva Prellvitz, em 20.9.2012, prometeu vender o imóvel para Mayara, por R\$ 90.000,00, conforme fls. 91/93.

O réu Darlei nunca foi dono desse terreno, fato incontroverso. Consta do R. 03/M.100.323 (fl. 28v.) que o proprietário do lote em 11.9.2012, era o réu Rodrigo, que recebera a respectiva escritura pública em 25.8.2006.

O negócio foi realizado na empresa Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda., cujo nome fantasia (fato notório) é Mira Imóveis. O réu Darlei compartilhava esse espaço empresarial com o réu Antonio Mira Assumpção Neto. Ambos eram dados a aplicar golpes semelhantes. Na Justiça Comum em São Carlos existem várias demandas semelhantes, inclusive algumas sentenciadas por este juiz que os condenou, solidariamente, ao ressarcimento de suas vítimas.

Neste caso, de fato a corré A. A. Assumpção Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fls. 136/144) não teve nenhuma participação no negócio. Nenhuma das sócias recebeu qualquer dos valores pagos pelo autor, cujos recibos constam dos autos e já foram mencionados. Essa ré não teve participação nem mesmo como auxiliar dos demais réus (Darlei e Antonio Neto) na aplicação do golpe que vitimou o autor. Relativamente a ela o pleito é improcedente.

O réu Darlei é parte legítima para responder aos termos da demanda, pois foi quem figurou como promitente vendedor do imóvel ao autor. Consta de fl. 157 que esse réu é casado. Entretanto, para bem calibrar o golpe, apresentou-se a fl. 25 como “separado”. Às fls. 182/183 procurou se declarar, por vias oblíquas, ser um homem inocente, quase portador de “santidade”. Disse que obedecera a ordens do corréu Antonio Mira Assumpção Neto, por ele tratado como sendo seu patrão. O próprio Darlei, indagado pelo juiz, trouxe alguns dados sobre seu histórico profissional: “foi comerciante estabelecido durante 12 anos, no setor de cervejaria; foi funcionário de um posto de gasolina, onde foi gerente, durante 4 ou 5 anos; depois exerceu atividades administrativas, inclusive em burocracia empresarial”. Elevado o seu grau de experiência de vida. Esse currículo basta para exorcizar a ideia por ele semeada onde se qualificou como um jejuno na arte negocial. Aliás, o princípio da imediatidade permitiu a este juiz observar que esse réu respondia às perguntas com ares piedosos, quem sabe tentando impressionar o juiz a respeito do seu falacioso grau de inocência.

Os réus Rodrigo e Antonio Mira Assumpção Neto não contestaram a lide. O


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

réu Rodrigo recebeu o depósito de fl. 35, no importe de R\$ 10.550,00, em 22.02.2011, e não explicou no feito a causa subjacente desse depósito efetuado pelo autor. O fato desse corréu ter celebrado com Mayara o negócio de fls. 91/93 não basta para fixar a sua integral responsabilidade pelos fatos essenciais do litígio, uma vez que na inicial o único fato que lhe foi imputado diz respeito ao depósito que acabou sendo creditado em sua conta bancária, conforme fl. 35. O vencimento da parcela de R\$ 10.000,00 estava previsto a fl. 25 como sendo 10.02.2011 e, provavelmente, em razão do atraso de 12 dias, os corréu Darlei e Mira Neto certamente dele exigiram R\$ 550,00 de encargos moratórios. No curso do processo, nenhuma prova objetiva existe no sentido de que o réu Rodrigo tenha auxiliado os demais réus na aplicação desse golpe. Sua única responsabilidade na espécie se limitará à devolução de R\$ 10.550,00, bem como à devolução dos valores pagos pelo autor, a título de despesas de condomínio no período de 21.03.2011 (fl. 45) até 20.07.2012 (fl. 61), pois a rigor eram despesas a serem solvidas por ele Rodrigo, repetição esta para obviar o enriquecimento sem causa.

Este juiz depois de colher o depoimento de fls. 182/183 reconheceu a desnecessidade de se requisitar a informação que o réu Darlei pleiteara, qual seja, quem teria vendido para a garagem de Luís Fernando Micheloni o veículo de fl. 63. Segundo a tese do réu Darlei, teria sido o réu Mira Neto quem efetuou essa alienação.

O numerário mensal e consecutivo de fls. 37/44 foi depositado na conta do corréu Darlei. O negócio foi firmado na Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda. e teve a coparticipação do réu Mira Neto. Este é um dos sócios daquela sociedade limitada. Tanto faz se foi Darlei ou Mira Neto quem vendeu o veículo (o autor realizou parte do preço do negócio mediante a entrega do veículo VW, Golf, referido a fl. 25) para a garagem mencionada nos autos. Presumivelmente o produto foi partilhado entre esses corréus.

Os corréus Darlei e Mira Neto venderam imóvel que não lhes pertencia. Induziram o autor a erro essencial. O autor agiu movido pela boa-fé. Realizou o pagamento integral do preço. Só descobriu o golpe quando o condomínio deixou de emitir boletos das despesas condominiais, sob o pretexto de que Mayara figurava no sistema como a atual proprietária do imóvel.

Os corréus Darlei e Mira Neto jamais foram proprietários do referido lote. Aline Maria Mira de Assumpção, irmã do réu Mira Neto, disse a fl. 181: “Darlei e Mira Neto estavam aplicando golpes na praça. Vendiam imóveis, recebiam o dinheiro e dividiam o numerário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Rua Sorbone, 375, Centreville  
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

entre os dois. Ficou sabendo de mais de vinte golpes aplicados por Darlei e seu irmão Mira Neto”.

Essas dezenas de golpes aplicados pelos referidos réus fez com que Aline publicasse no Jornal Primeira Página esclarecimento à população para que não a confundisse com seu irmão e com Darlei.

Os réus Darlei e Mira Neto terão que devolver ao autor o valor integral do negócio, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde a data de cada um dos pagamentos efetuados, inclusive das despesas condominiais. O réu Rodrigo terá que devolver para o autor R\$ 10.550,00, com correção monetária desde 22.02.2011 (fl. 35) e os valores das despesas condominiais, com os respectivos encargos, e somente no limite da condenação ora imposta é que responderá solidariamente com os outros dois réus.

Ocorreu dano moral praticado pelos corréus Darlei e Mira Neto. Aplicaram ato criminoso em prejuízo do autor. Venderam-lhe o que não tinham e receberam a integralidade do preço. Mantiveram-no cativo de toda essa artimanha ao ponto de induzi-lo à continuidade do pagamento das despesas condominiais. Grave a conduta desses réus. O autor experimentou assim danos morais, foi atingido em sua dignidade, foi vítima da falta de escrúpulos desses réus. Arbitro a indenização por danos morais em R\$ 30.000,00, valor suficiente para compensar os danos morais causados e ao mesmo tempo servirá como fator de desestímulo para não mais reincidirem nessa conduta.

**JULGO: a) IMPROCEDENTE** a ação em relação à ré A. A. Assumpção Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo que condeno o autor a pagar a essa ré 10% de honorários advocatícios sobre o valor da causa, verba exigível apenas numa das situações previstas pelo artigo 12, da Lei 1.060; **b) PROCEDENTE EM PARTE** a ação em relação ao réu RODRIGO PAIVA PRELLVITZ, para condená-lo a pagar ao autor, R\$ 10.550,00, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde 22.02.2011 (fl. 35), além da repetição simples das despesas condominiais documentadas às fls. 45/61, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde a data do pagamento de cada uma dessas despesas; **c) PROCEDENTE EM PARTE** a ação em relação aos réus DARLEI ANTONIO MILLER SAMPAIO e ANTONIO MIRA ASSUMPÇÃO NETO, para condená-los a pagar ao autor, R\$ 70.000,00, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, desde o pagamento de cada parcela discriminada no item 2.1 de fl. 25, conforme recibos de fls. 35/44 e 64v, bem como as despesas condominiais de fls. 45/61, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde a data do pagamento de cada uma dessas


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

despesas; observo que esses corréus pagarão ao autor, em solidariedade com Rodrigo, os valores da condenação imposta a este no item anterior; condeno os réus Darlei e Antonio Mira Assumpção Neto a pagarem ao autor, indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00, com correção monetária a partir da publicação desta sentença, juros de mora de 1% ao mês contados de 13.1.2011 (fl. 27). Condeno-os ainda ao pagamento de 15% de honorários advocatícios sobre o montante da condenação, além das custas do processo. O réu Rodrigo pagará solidariamente com os corréus Darlei e Mira Neto, esse mesmo percentual de honorários advocatícios e custas, mas no limite da condenação que lhe foi imposta na letra “b” desta parte dispositiva.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para os fins do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Desde que o faça, intemem-se os corréus a pagarem o débito, em 15 dias, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% e custas ao Estado de 1%, todos incidentes sobre o valor da condenação supra. Findo o prazo sem pagamento, expeça-se mandado de penhora, remoção e avaliação dos bens, procedendo-se à intimação dos executados para os fins do § 1º, do artigo 475-J, do CPC.

**P.R.I.**
**São Carlos, 27 de dezembro de 2013.**
**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**
**DATA**

Na data supra, foram-me dados estes autos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escr., imprimi e subscrevi.