



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

CONCLUSÃO

Em 05/03/2014, 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 Físico nº: **0023636-29.2012.8.26.0566** (nº de ordem 2371/12)
 Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerentes: **VALDEMAR ARRUDA CAMARGO e s/m SÔNIA MARIA MOREIRA CAMARGO**
 Requeridos: **CONSTRUTORA PEREIRA SANTOS, CONSTRUÇÕES E PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA e MAURY PEREIRA DOS SANTOS**

Prioridade Idoso - Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Valdemar Arruda Camargo e sua mulher **Sônia Maria Moreira Camargo** movem ação em face de **Construtora Pereira Santos, Construções e Projetos de Engenharia Ltda.** e **Maurý Pereira dos Santos**, alegando que em 1.7.2005 adquiriram da ré a unidade 42 do Condomínio Edifício Residencial Loibel, na época em construção, cujo preço foi pago como segue: R\$ 40.000,00 em 1.7.2005, R\$ 3.000,00 em 12.7.2005 e R\$ 10.000,00 em 13.7.2005. Depois de alguns meses tomaram posse desse imóvel. Maury é o representante legal da ré, o qual responde pela demanda em razão da conduta de má-fé adotada na negociação com os autores. A ré não informou os autores de que vendera esse mesmo imóvel para Valéria de Fátima Silveira e outros, tanto que seis dias depois de negociar com os autores ajuizou ação de resolução de contrato em face desses promissários compradores, feito n. 1193/05, 1ª Vara Cível local. Constataram que a ré prometera vender esse imóvel para Valéria e outros em 20.5.2003, caracterizando assim verdadeiro ilícito penal. A ré perdeu a demanda da 1ª Vara Cível, onde se expediu mandado de imissão de posse em favor de Valéria de Fátima Silveira e outros, tendo os autores sido alijados dessa posse. A ré até agora não lhes restituiu o numerário. Existe depósito naquele feito efetuado pela ora ré da ordem de R\$ 16.500,00, em 13.7.2005. Os autores fazem jus à restituição do valor pago que foi de R\$ 53.000,00, com correção monetária e juros moratórios, que atualizados atingem R\$ 143.839,76. Os autores tinham alugado aquele imóvel no período 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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

22.11.2011 até 21.05.2014, aluguel mensal de R\$ 720,00. A partir de outubro/12, o aluguel passou a ser recebido por Valéria, havendo assim cessação de lucros para os autores. Estes sofreram, danos morais decorrentes da conduta da ré, que atingiu a dignidade e os direitos de personalidade dos autores, pelo que a ré deverá indenizá-los. Pedem antecipação da tutela para levantarem o valor depositado no processo 1193/05, 1ª Vara Cível, para a amortização parcial da dívida da ré. Os réus deverão ser condenados à devolução dos valores recebidos dos autores, com correção monetária e juros de mora desde a data do pagamento de cada parcela, além dos lucros cessantes (aluguel mensal até o final do prazo do contrato de locação), condenando os réus ao pagamento de indenização por danos morais no valor equivalente a 100 salários mínimos, além dos ônus da sucumbência. Os autores formularam ainda pedido alternativo para identificar o real valor do imóvel, condenando-se os réus a pagá-lo aos autores. Documentos às fls. 25/266. Laudo avaliatório a fl. 274. Às fls. 288/291 os autores emendaram a inicial dizendo que introduziram benfeitorias úteis e necessárias ao imóvel no valor de R\$ 4.545,48, pelo que os réus deverão ser condenados a ressarcir-los quanto a esse valor, pelo que o valor da condenação pelos prejuízos materiais é de R\$ 148.385,24. Documentos às fls. 292/305, 318/320, 326/328.

Os réus foram citados (fl. 337) e contestaram às fls. 343/347 confirmando ter vendido o mesmo apartamento para Valéria Fátima Silveira, por R\$ 40.000,00, preço não satisfeito integralmente por ela. O terreno situado em Ibitinga, que Valéria lhe entregou como parte de pagamento, estava englobado na ação civil pública que impedia a venda de lotes do Condomínio onde esse terreno se localiza. Propôs ação de resolução contra Valéria e seu marido, mas sucumbiu injustamente nessa demanda que tramitou pela 1ª Vara Cível local. Concorde que os 40% que estão depositados no processo da 1ª Vara sejam liberados para os autores. O lote de Ibitinga também deverá ser entregue aos autores. Caso estes não aceitem esta proposta, Valéria deverá ficar com o valor depositado em juízo e o lote situado em Ibitinga. Improcede a demanda. Documentos às fls. 349/422.

Réplica às fls. 425/427. Debalde a tentativa de conciliação (fl. 435). As partes afirmaram não existir outra prova a ser produzida e reiteraram os seus anteriores pronunciamentos. A antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional foi concedida para liberar em favor dos autores o valor depositado originariamente na 1ª Vara Cível.

Feito n. 2371/12-1: Valdemar Arruda Camargo e sua mulher Sonia Maria Moreira Camargo impugnaram o pedido de assistência judiciária gratuita formulado por Maury Pereira dos Santos, dizendo que este é engenheiro e sócio da ré, e foi quem construiu o Condomínio onde está localizado o apartamento prometido à venda. Reúne condições para atender o custo da lide. Documentos às fls. 08/12.



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

Os réus manifestaram-se às fls. 14/17 dizendo que não reúnem condições para atenderem as custas do processo e a mera declaração de hipossuficiência basta à conquista da gratuidade.

Réplica a fl. 19.

É o relatório. Fundamento e decido.

Feito n. 2371/12-1: O réu é engenheiro civil e sócio gerente da ré, pessoa jurídica. Os réus não negaram que estão em franca atividade, tanto que não impugnaram os valiosos documentos de fls. 08/12 que são prova segura de que reúnem condições para atenderem o custo do processo.

Os réus não ofereceram mínima resistência aos fatos objetivos especificados na inicial deste incidente, daí a prevalência das asserções dos autores.

Os réus não cuidaram de exibir cópia de suas declarações de IR e nem apontaram qual seria a renda mensal de cada um visando com isso demonstrar falta de aptidão financeira para facear as despesas processuais. Neste caso, **INDEFIRO** o pedido de assistência judiciária gratuita formulado pelos réus.

Feito n. 2371/12: A ré celebrou com os autores em 1.7.2005 o compromisso particular de compra e venda de fls. 32/34, prometendo-lhes à venda o apartamento 042, no térreo do bloco II, do Condomínio Residencial Loibel, por R\$ 50.000,00, além de um box com 6m², localizado no sub-solo do bloco II do referido condomínio, por R\$ 3.000,00 (fl. 38).

Os autores pagaram à ré a integralidade do preço do negócio: R\$ 40.000,00 em 1.7.2005 (fl. 37), R\$ 3.000,00 em 12.7.2005 (fl. 38) e R\$ 10.000,00 em 13.7.2005 (fl. 39).

Acontece que a ré, representada pelo réu (seu sócio gerente), prometera vender o mesmo imóvel para Francisco de Assis Milanesi e Valéria de Fátima Silveira, por R\$ 40.000,00, em 20.5.2003, conforme fls. 51/53, que deu ensejo à demanda n. 1193/05, 1ª Vara Cível local (fls. 42/266). Os réus daquela demanda apresentaram reconvenção. Cópia da r. sentença proferida nesse feito consta de fls. 177/187, onde se apura que a ação de resolução contratual proposta pela ora ré foi julgada improcedente, enquanto o pedido reconvenicional formulado por Valéria de Fátima Silveira e Francisco de Assis Milanesi foi julgado procedente para compelir a ora ré a lhes entregar as chaves da unidade condominial 42. Essa sentença foi confirmada pelo v. acórdão de fls. 208/212, que transitou em julgado em 25.5.2011 (fl. 214).



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

Valéria de Fátima Silveira e Francisco Assim Milanesi foram imitidos na posse do apartamento (fl. 224), fato incontroverso tanto que não questionado pelos oras réus.

Sem dúvida que os réus cometeram ilícito penal pois prometeram à venda, em duplicidade, o mesmo imóvel e receberam os valores dessas promessas. Prevaleceu a validade e eficácia do primeiro negócio que os réus celebraram com Valéria e Francisco, tanto que estes foram imitidos na posse do imóvel, excluindo os ora autores da posse ali sustentada desde a celebração do segundo compromisso de compra e venda.

As propostas feitas pelos réus em contestação são um acinte à razoabilidade, avizinhandose mais uma vez da própria má-fé com que agiram ao prometerem à venda o mesmo apartamento para promissários compradores distintos.

A ré, pessoa jurídica, nas duas negociações foi representada pelo seu sócio e ora réu Maury Pereira dos Santos (fls. 48/50), o qual a representou no recebimento dos valores pagos pelos autores (fls. 37/39).

Os réus agiram com intenso dolo e causaram largos prejuízos aos autores. Terão, solidariamente, que restituir aos autores os R\$ 53.000,00 recebidos às fls. 37/39, incidindo sobre cada um desses pagamentos, a partir das respectivas datas, correção monetária pela Tabela Prática adotada pelo TJSP, juros de mora de 1% ao mês, conforme Súmulas 43 e 54 do STJ. Por se tratar de ilícito penal os juros moratórios incidem desde a data de cada um dos pagamentos (fls. 37/39).

Os réus deverão ressarcir aos autores R\$ 4.545,48 referentes às benfeitorias úteis e necessárias introduzidas ao imóvel (fls. 292/305), com correção monetária e juros de mora a partir da data de cada um dos documentos colacionados pelos autores.

Estes não fazem jus aos lucros cessantes consistentes no alegado direito ao recebimento, em continuidade, dos aluguéis decorrentes da locação do apartamento até o prazo final da locação. Valéria e esposo foram imitidos na posse do apartamento, por ato judicial. Cessou na data dessa imissão a presunção até então favorável aos autores de que eram possuidores de boa-fé. A interrupção da renda em prejuízo dos autores não gerou para estes o direito de exigir dos réus a continuidade da percepção dos frutos da locação mantida com terceiros.

Ficou prejudicado o pedido alternativo formulado pelos autores de indenização do apartamento em conformidade com o preço de mercado, porquanto o primeiro pedido (o de restituição dos valores) foi integralmente acolhido.

Os autores sofreram danos morais decorrentes da dolosa conduta adotada pelos réus. Estes prometeram à venda, o mesmo apartamento, para pessoas distintas através de dois instrumentos


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

contratuais distintos e receberam o preço. Os autores foram os únicos prejudicados por essa criminosa conduta dos réus. Ficaram à mercê da ganância e irresponsabilidade dos réus. Estes não mediram esforços para prejudicá-los. Com isso, a dignidade dos autores foi atingida. O réu é engenheiro civil e opera no ramo da construção civil. Essa é a principal atividade da ré. Arbitro a indenização em R\$ 50.000,00, valor que satisfaz ao princípio da razoabilidade e compensa a um tempo as dores psíquicas experimentadas pelos autores e a outro tempo servirá como fator de desestímulo para os réus não reincidirem nessa conduta.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar os réus, solidariamente a pagarem aos autores: **a)** R\$ 53.000,00, em devolução, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês a partir de julho de 2005 (fls. 37/39); **b)** R\$ 4.545,48, pelas benfeitorias úteis e necessárias introduzidas no imóvel, incidindo correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde as datas de cada pagamento indicado na lista das letras "a" a "u" de fls. 289/290; **c)** R\$ 50.000,00 de indenização por danos morais, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de hoje, juros de mora de 1% ao mês contados da citação; **d)** confirmo em favor dos autores a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional que lhes permitiu o levantamento do depósito judicial oriundo do processo n. 1193/05, que teve curso na 1ª Vara Cível local, conforme fls. 318, 447 e 449; **e)** condeno os réus ao pagamento integral das custas processuais e as de reembolso, e 15% de honorários advocatícios. **IMPROCEDEM** os demais pedidos feitos pelos autores.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista aos autores para formularem requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intimem-se os corréus para, em 15 dias, pagarem o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% e custas ao Estado no importe de 1%, percentuais esses que incidirão sobre o valor do débito exequendo. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista aos autores para indicarem bens dos réus aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 11 de março de 2014.

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