



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: **1014578-77.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Construtora Prado & Gama Ltda**
 Requerido: **Antonio Carlos do Amaral Cezar e outro**

Prioridade Idoso

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

Vistos.

CONSTRUTORA PRADO & GAMA LTDA intentou ação de cobrança por fato superveniente em face de **ANTONIO CARLOS DO AMARAL CEZAR** e **APARECIDA DE FÁTIMA PICAGLI DO AMARAL**. Aduziu que celebrou contrato particular com os réus para a compra de um terreno porém, antes do registro e também do pagamento, o dividiu em 2 lotes e os revendeu. Os novos compradores de um dos lotes realizaram financiamento bancário para a aquisição e construção, figurando os réus como vendedores, pois constavam ainda como efetivos proprietários. Continua narrando que por meio de outra ação que tramitou nesta vara (nº 1005071-92.2015.8.26.0566), fez acordo com os réus para que o valor financiado pelos novos compradores servisse como pagamento do que lhes devia. Como o valor do financiamento era superior, os réus ainda pagaram R\$ 11.000,00, conforme acordaram naquele feito. Assevera que há nova celeuma, uma vez que novos valores foram aportados na conta dos réus em decorrência do financiamento (R\$ 19.027,77), de forma indevida pela agência bancária, o qual seria usado para gastos de materiais e mão de obra utilizados na construção do imóvel. Os requeridos não devolveram o dinheiro. Requereu perdas e danos no percentual de 30% sobre o valor devido e o pagamento da quantia de R\$ 19.027,77.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 10/204.

Os requeridos, devidamente citados (fls. 229/230), contestaram à inicial (fls. 231/257). Preliminarmente, aduziram a incompetência absoluta da Justiça Comum Estadual, a inépcia da petição inicial e coisa julgada. No mais, alegaram que a requerente descumpriu com a sua carga obrigacional consistente na aquisição do bem para si, para após vender a terceiros, sendo ludibriados a assinarem a documentação de transferência diretamente para outrem. Outrossim, sustentaram que no contrato não consta a participação da requerente na qualidade de vendedora, deixando os requeridos nessa responsabilidade; assim, a conduta da autora consistiu em


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

inadimplemento contratual, ensejando a multa de 30% ajustada entre as partes, perfazendo o montante de R\$ 30.600,00, bem como a requerente concordou, no acordo supramencionado, em compensar o seu crédito com o saldo remanescente oriundo da aplicação da multa contratual. No mérito, sustentaram a litigância de má-fé da requerente por demandar dívida inexistente, bem como ficaram com o ônus de declarar ao fisco um valor de venda que não receberam. Requereram a improcedência da ação.

Réplica às fls. 261/265.

A autora requereu a prova testemunhal às fls. 269/270; os réus pediram o julgamento no estado em que o feito se encontra.

É o relatório.
Fundamento e decido.

Julgo os pedidos na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que: "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Friso que a prova necessária é estritamente documental, restando indeferida a produção de prova oral, pois o feito conta com conjunto probatório de documentos suficientes para o desate.

Pois bem, inicialmente, mister se faz consignar que a preliminar de incompetência absoluta não prospera, ficando afastada, haja vista que a Caixa Econômica Federal não é parte no processo, apenas fazendo parte do enredo trazido, o que não leva a competência para a Justiça Federal.

Sobre a inépcia da inicial, os fatos, analisados em conjunto com as demais peças do processo, são compreensíveis e possibilitaram o exercício da ampla defesa e do contraditório, ficando afastada também essa alegação.

O argumento sobre a existência de coisa julgada, por sua vez, se confunde com o mérito e com ele será analisada, posto que se refere a existência da dívida e de sua origem.

As partes celebraram promessa de compra e venda do imóvel (fls. 18/25) sem o devido registro. Após a divisão do bem em 2 lotes, houve a venda de cada porção a outras pessoas.

Como não houve o registro da primeira venda, a Caixa Econômica Federal (CEF) concedeu o financiamento com pagamento em favor daquele que se encontravam como proprietários na respectiva matrícula imobiliária, ou seja, os ora réus (fls. 32/60).

Não se pode concluir que os réus foram ludibriados, pois além da transação ser



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

levada à matrícula, assinaram o contrato de financiamento, o que denota estarem totalmente cientes de seus atos e de acordo com tudo o que foi praticado.

Do valor financiado, valeu-se a autora como forma de pagamento de seu débito perante os réus. No entanto, como o valor liberado pela CEF seria maior, ingressou com esta demanda judicial, para ter para si o excesso. Antes da decisão daqueles autos, fizeram acordo devidamente homologado, no sentido de que nada mais deve às partes réis no que diz respeito ao contrato de promessa de compra e venda celebrado entre eles.

Ressalto que não é o caso de avaliar a conduta e as transações financeiras e fiscais celebradas pelas partes, posto que não é o objeto da lide e demandaria ampla dilação probatória.

Conclui-se, então, que a questão ora discutida é distinta. Não se busca mais o pagamento ou excesso no pagamento dos valores relativos ao instrumento particular de compra e venda firmado entre as partes, o que está acobertado pelo manto da coisa julgada. O objeto agora é outro: alega a autora que houve aporte indevido na conta dos réus.

Portanto, embora aparentemente solucionada a questão com o acordo judicial em outros autos, ingressou com a presente ação narrando que houve novo aporte de valores pela CEF na conta dos réus (R\$ 19.027,77), o que supostamente seria uma conduta indevida do banco.

Ora, não há nos autos prova capaz de demonstrar que os valores são devidos diretamente à autora.

Ainda que supostamente os valores tenham aportado incorretamente em benefício dos réus, isso não dá o direito da autora de receber os valores judicialmente, haja vista que não figurou diretamente no contrato de financiamento perante a CEF, não havendo razão para que lhe seja destinado qualquer valor além daqueles já definidos – e pagos –, por conta do acordo em outro feito. Não cabe à autora postular direito cabível a terceiros.

Para que não paire dúvida, mister se faz consignar que a própria autora afirma que os valores não eram destinados diretamente a ela (fl. 03):

" (...) liberando diretamente através de depósito em conta dos Réus, a quantia de R\$ 19.027,77 (dezenove mil e vinte e sete reais e setenta e sete centavos), valor este pertencente exclusivamente à empresa Autora, onde referidos valores tinham de serem depositados diretamente na conta dos adquirentes do lote para que posterior fossem repassados/pago a empresa Autora, valores estes utilizados na construção do imóvel e já desembolsado do caixa da Empresa." (grifo meu)

Entretanto, nada obsta que os compradores do imóvel, que adquiriram o financiamento, promovam ação judicial para buscarem eventual crédito, caso o entendam devido.


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

Por outra banda, o pedido de perdas e danos fundado no fato de a autora ter contratado advogado para postular em Juízo, não tem respaldo no ordenamento jurídico.

Se assim fosse, todos que se sagrassem vencedores nos processos judiciais teriam direito a tal indenização, o que não faz sentido algum. Portanto, os pagamentos feitos a terceiros para a defesa de direitos não autorizam a condenação no pagamento de indenização por danos materiais, conforme orientação consolidada pela Eg. Segunda Seção do STJ. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. 1. Esta Corte possui entendimento firmado no sentido de que os custos decorrentes da contratação de advogado para ajuizamento de ação, por si só, não constituem ilícito capaz de ensejar danos materiais indenizáveis. Precedentes da Segunda Seção. 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 477.296/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2014, DJe 02/02/2015, grifei).

AÇÃO RESCISÓRIA. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. REPARAÇÃO INTEGRAL. HONORÁRIOS CONTRATUAIS DE ADVOGADO DESPENDIDOS PELA PARTE PARA AJUIZAMENTO DE RECLAMATÓRIA TRABALHISTA. NÃO CABIMENTO. ARTIGOS 389 E 395 DO CÓDIGO CIVIL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 343 DO STF. ACÓRDÃO RESCINDENDO EM CONSONÂNCIA COM ORIENTAÇÃO SEDIMENTADA PELA EGRÉGIA SEGUNDA SEÇÃO DESTA CORTE SUPERIOR. AÇÃO RESCISÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE. (AR 4.683/MG, Rel. Ministro SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/05/2014, DJe 06/06/2014) AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544, DO CPC) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO - INSURGÊNCIA DO AUTOR. 1. A pretensão recursal não pode ser acolhida, tendo em vista que a matéria controvertida nos autos foi pacificada pela Segunda Seção do STJ no sentido de que a contratação de advogados para atuação judicial na defesa de interesses das partes não poderia se constituir em dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais de contraditório, ampla defesa e acesso à Justiça. 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 516.277/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/08/2014, DJe 04/09/2014, grifei).

Se a parte escolheu e contratou o advogado que entendeu pertinente, deve arcar diretamente com tais despesas.

Registro, por fim, que não vislumbro litigância de má-fé. A parte autora não se conformou com o fato de novos valores aportarem aos réus, o que entendeu indevido, procurando solução judicial para a questão. Não tinha razão, mas isso não se confunde com litigância temerária.

Da mesma forma, indevida a aplicação do artigo 940, do Código Civil, pela ausência da constatação de má-fé. Ademais, tal pedido deveria ser feito por meio do instrumento processual devido.



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

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com exame do mérito.

Sucumbente, arcará a parte autora com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito
(assinado digitalmente)

São Carlos, 10 de agosto de 2016.

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