



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 22/11/2013, 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: **0019827-31.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Marlucy Cristina Baldan**
 Requerido: **Imobiliária Santa Felicidade Ss Ltda**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Marlucy Cristina Baldan move ação em face de **Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda.**, dizendo que a ré lhe ofereceu para a compra um terreno situado nesta cidade, constituído do lote 38, da quadra 14, do bairro Pq. Industrial, medindo 10m de frente por 30m da frente aos fundos. A ré obrigou-se a construir o prédio residencial sobre esse terreno, cujo tipo de construção foi escolhido na planta pela autora. A ré fez um simulado de financiamento a ser obtido pela autora na CEF. Acertados os detalhes do negócio, a autora pagou à ré R\$ 10.000,00, sendo R\$ 7.000,00 à vista e 3 parcelas de R\$ 1.000,00 cada uma, representadas por cheques. A diferença do preço seria paga mediante a obtenção de financiamento. O negócio ocorreu em 11.02.2012. A ré tinha a obrigação de construir o prédio em 7 meses. A autora pagou R\$ 100,00 para obter o “decote”. Não foi firmado instrumento particular dessa negociação, o que já denota a má-fé da ré. O negócio acabou se frustrando, a ré não lhe restituiu o valor, por isso se sentiu aviltada, caracterizando-se o dano moral. Foi vítima da inescrupulosa manobra da ré. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar as perdas e danos consistentes na devolução, em dobro, do que lhe pagou, nos termos do parágrafo único, do art. 42 do CDC, indenização por danos morais a ser arbitrada pelo juiz, honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 16/29, 31/37.

A ré foi citada às fls. 40 e contestou às fls. 46/47 dizendo 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

realizou em favor da autora os serviços de habilitação para que a autora conseguisse o financiamento na CEF. Acontece que a autora, por omissão própria não celebrou o financiamento, não fazendo jus à devolução do numerário. Inexistiu dano moral. Improcede a ação. Documentos às fls. 50/60. Prova oral às fls. 82, 98/99, 109. Em alegações finais, a autora às fls. 131/133 reiterou os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

A ré recebeu da autora R\$ 10.100,00 (fls. 19/20) relacionados ao imóvel situado nesta cidade, constituído originariamente do lote 38-B, quadra 14, do bairro Pq. Industrial. Os R\$ 100,00 de fls. 20 foram recebidos pela ré para a obtenção do documento denominado “decree”. Curiosamente, a ré explicitou no recibo de fls. 19 que o valor recebido era para pagamento do “sinal de serviços prestados para a aprovação de financiamento na Caixa Econômica Federal” referente àquele imóvel. A proposta de compra e venda de fls. 21 propositalmente está incompleta e ao se referir ao terreno identifica-o como situado no Jardim Paulistano, rua Dr. Alberto Catani, constituído do lote 38-B. Quanto ao preço recebido da autora, especifica que se trata “da entrada”. A ré ardilosamente apresentou à autora o croqui do prédio residencial que seria construído sobre o lote (fls. 23/24).

A autora às fls. 26 desistiu da opção de compra do terreno, alegando demora na regularização da documentação e início da construção da obra, tendo solicitado da ré a devolução dos R\$ 10.000,00 pagos a fls. 26.

A autora ao consultar a matrícula nº 10.290, concernente ao lote 38, da quadra 14, da Vila Pq. Industrial, constatou que esse imóvel é de propriedade do Banco Ribeirão Preto S/A (R.08/M 10.290, fls. 28).

Darlei (fls. 82) afirmou que a autora pagou os R\$ 10.000,00 e ele depoente repassou esse dinheiro para Antônio Mira de Assumpção Neto. Não soube dizer quem deu opção para a ré vender esse terreno. Disse que ignorava que o lote tinha sido adjudicado pelo Banco Ribeirão Preto S/A.

Antônio Mira de Assumpção Neto foi ouvido às fls. 109 e disse que Leonardo Carolo quem entrou em contato com ele depoente para a ré poder vender o imóvel. Disse ainda que Leonardo posteriormente comunicou-lhe que Postes Irpa Ltda questionou na


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

justiça a arrematação do imóvel. O Banco Ribeirão Preto não deu opção, por escrito, para a ré intermediar o negócio. Nem houve troca de informes por e mail. A ré ficou de exhibir em juízo cópia do croqui que o Banco Ribeirão Preto lhe encaminhara por fax.

Em verdade, a autora foi vítima de mais um golpe aplicado pela ré e por seus representantes legais. Nesta comarca demandas semelhantes produzidas pela ré existem em número elevado. A estratégia aplicada em prejuízo dos desavisados é bem parecida. A ré não tinha opção de quem quer que seja para intermediar a promessa de compra e venda. O próprio teor do recibo de fls. 19 se constitui num dos métodos dos engodos aplicados. O instrumento de fls. 21 não foi assinado pelos representantes legais da ré.

A ré tentou transferir para a autora, na contestação, a culpa pelo fato desta não ter obtido o financiamento. A ré não apresentou nem à autora e nem nos autos quem verdadeiramente seria a promitente vendedora do lote e quem tinha a obrigação de construir para a autora o prédio cujo croqui consta de fls. 23. Nem o instrumento de promessa de compra especificou essa obrigação, omissão proposital.

A autora se tornou presa fácil diante desse operoso artifício utilizado pela ré que lhe abocanhou R\$ 10.100,00. A ré na pessoa de seu representante e de prepostos aplicou verdadeiro golpe em prejuízo da autora. A hipótese é de incidência do parágrafo único, do art. 42, do CDC, pelo que a devolução será em dobro. Improcede o pedido de ressarcimento de honorários advocatícios de fls. 29, porquanto esses honorários serão arbitrados nesta demanda, não se cumulando com os da contratação paralela, expediente aquele que, se aceito de modo geral, poderia dar margem a intermináveis abusos.

A própria carta de desistência de fls. 26 encaminhada pela autora à ré é um tanto inocente. A ré não tinha imóvel algum para vender. A construção nem sequer fora identificada no instrumento de promessa de fls. 21, por sinal nem assinado pela ré. Sendo indeterminado o objeto da promessa de compra e venda é nulo o negócio jurídico: inciso II, do art. 166, do Código Civil.

Houve na conduta da ré violação aos direitos de personalidade da autora e o dolo de aproveitamento utilizado pela ré não pode sair “barato” para esse tipo de exploração aplicada numa pessoa simples e crédula. A dignidade da autora foi atingida de modo frontal, com todas as garras da malícia. A autora acabou sendo presa fácil dessas mentes


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

habilitosas no ludibrio. Arbitro a indenização a cargo da ré em favor da autora no valor de R\$ 20.000,00, com correção monetária a partir de hoje, valor razoável para compensar os danos morais experimentados pela autora, e ao mesmo tempo esse arbitramento servirá como fator de desestímulo para a ré não reincidir nessa conduta.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar a ré a pagar à autora, R\$ 20.200,00, com correção monetária desde 11.2.2012, juros de mora de 1% ao mês desde a citação, valor esse que corresponde à repetição do indébito em dobro; a ré pagará ainda à autora indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, a partir de hoje, e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Condeno a ré a pagar à autora, 15% de honorário advocatícios sobre o valor da condenação e custas do processo. Para fins de recurso, o valor das custas deverá incidir sobre R\$ 40.200,00. Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do art. 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se a ré para, em 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do referido débito, bem como 1% de custas ao Estado. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, expeça-se mandado de penhora, avaliação e remoção. A intimação da ré far-se-á nos termos do § 1º, do art. 475-J, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 29 de novembro de 2013.

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