


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.gov.br

CONCLUSÃO

Em 31/10/2013, 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: **0003242-64.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Prestação de Contas**
 Requerente: **Givanildo da Silva Machado Soares e outro**
 Requerido: **Imobiliária Santa Felicidade Ss Ltda**

 Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**
Givanildo da Silva Machado Soares e Joeline Xavier Machado

Soares movem ação em face de Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda., alegando que adquiriram da ré um terreno onde a ré construiria um prédio residencial para eles autores. Estes tinham o terreno objeto da matrícula n. 113.925 do CRI local, e o entregaram à ré, imóvel esse avaliado por R\$ 15.000,00. Obrigaram-se ainda ao pagamento de R\$ 10.000,00, em dinheiro. Desse valor, a pedido da ré, pagaram ao corretor R\$ 6.027,89. Os R\$ 4.000,00 da diferença foram representados por 8 parcelas mensais de R\$ 500,00 cada uma, representadas por notas promissórias assinadas pelo autor, as quais já foram quitadas. A ré não lhes deu o recibo desse negócio e recebimento dos valores. Assinaram escritura particular do terreno a pedido de Antonio Mira Assumpção Neto. O dinheiro dessa venda não foi entregue aos autores. Entregaram ainda a ré R\$ 500,00 para as providências documentais perante a CEF para a obtenção do financiamento do preço restante. A ré afirmou aos autores que estes em julho de 2012 teriam uma casa construída sobre o terreno da promessa. A ré não levou adiante o compromisso de preparar a documentação de modo a possibilitar à autora a obtenção do financiamento. O prédio residencial foi construído mas entregue para outra pessoa. Pede a procedência da ação para compelir a ré a prestar contas aos



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.gov.br

autores sobre as despesas por este efetuadas. Documentos às fls. 11/37. A ré foi citada.

Contestação às fls. 42/46 alegando ilegitimidade de parte passiva, uma vez que as cotas do capital social da ré foram cedidas em 2010 para Darlei Antonio Miller Sampaio. Não houve até agora o registro dessa cessão na Jucesp. Tabajara Aparecido Jorge não participou do negócio referido nos autos e ele cederá suas cotas para Darlei. Os autores pretendem enriquecimento sem causa. Improcede a ação. Documentos às fls. 49/56.

Réplica às fls. 59/61. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 68. Prova oral a fl. 78. Documento a fl. 87. Foi declarada encerrada a instrução do processo (fl. 87). Em memorial, os autores às fls. 91/93 reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

A ré é parte legítima para responder aos termos desta ação, consoante o instrumento de fls. 49/54. Continua existindo como pessoa jurídica. A cessão de cotas a quem quer que seja só tem validade e eficácia perante terceiros depois do seu regular registro. Afasto a preliminar.

Os autores teriam celebrado com a ré compromisso particular de compra e venda de um terreno no bairro Cidade Aracy, com a obrigação ainda da ré de construir sobre esse imóvel um prédio residencial. Em pagamento parcial do preço, os autores teriam entregue à ré o terreno objeto da matrícula n. 113.925 do CRI local, além de R\$ 10.027,89, assim como repassaram a ré os R\$ 500,00 de fl. 37 para remunerá-la pelos serviços a serem prestados para a aprovação do financiamento do remanescente do preço, empréstimo esse a ser obtido na CEF no programa "Minha Casa Minha Vida".

Curioso notar que a ré não forneceu aos autores os documentos básicos do negócio: compromisso particular de compra e venda e os recibos do pagamento de R\$ 10.027,89. O único recibo fornecido foi o de fl. 37, concernente aos serviços burocráticos de preparação de documentos a serem apresentados à CEF para que os autores obtivessem o financiamento do remanescente do preço.

A ré teria recebido dos autores em pagamento parcial do preço o imóvel objeto da matrícula n. 113.925 do CRI local. A ré cuidou de vender esse terreno para Norberto Carlos Marino, conforme R.03/M.113.925 (fl. 29v).


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.gov.br

Os autores limitaram-se a assinar a escritura particular desse terreno para o comprador, mas não receberam numerário algum dessa transação. Os autores demonstraram através dos documentos de fls. 30/35 terem efetuado o pagamento à ré dos R\$ 10.527,89. A ré, em contestação, não questionou a narrativa dos fatos lançada na inicial. Não cuidou de mencionar qual teria sido o imóvel prometido à venda aos autores (estes são pessoas simples e de quase nenhum conhecimento dos documentos que teriam que exigir da ré para a instrumentalização do negócio), não negou o repasse do terreno de fl. 29 em favor de Norberto Carlos Marino (fl. 29v) e o recebimento de R\$ 15.000,00 proveniente dessa transação.

Sem dúvida que a conduta dos representantes ou prepostos da ré perante os autores teve todos os contornos próprios de um estelionato. Experientes não só na arte de vender como na de ludibriar pessoas simplórias, conseguiram êxito nessa empreitada criminosa. O golpe foi aplicado pelas pessoas indicadas na inicial. Não existe imóvel algum em nome da ré. Não consta que tinha sido contratada por terceiros para intermediar o negócio referido na inicial.

A ré, através de seus prepostos, tomou dos autores bens e dinheiro e não deu satisfação do emprego desse numerário em favor deles autores. Não lhe forneceu compromisso particular de compra e venda e nem os recibos dos valores dos repasses feitos pelos autores aos referidos prepostos.

Não existe meio algum de se identificar o objeto da promessa de compra e venda, nem a localização do terreno e nem as dimensões do prédio residencial que a ré teria se obrigado a construir. Esta, através de seus prepostos, ficou com todo o volume de bens e dinheiro dos autores sem lhes prestar as contas devidas. A ilicitude da conduta dos prepostos da ré é evidente. Excepcionalmente admite-se a prestação de contas na espécie, pois se a ré não tinha terreno e nem meios de construir o prédio residencial sobre ele, segue-se que o numerário e bens lhe foram entregues para esse tipo de aplicação. A doutrina ao avaliar o interesse-necessidade para a ação destaca: "entende-se por devedor de contas o que administrou bens ou interesses alheios e credor delas aquele em favor de quem a administração se deu. O interessado na ação de prestação de contas é a parte que não saiba enquanto importa se crédito ou débito líquido, nascido em virtude de vínculo legal ou negocial gerado pela administração de bens ou interesses alheios, levada a efeito por um em favor do outro" (Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, CPC Comentado e Legislação Extravagante, RT, 9ª edição, 2006, pág. 982).

Por acréscimo lembro que a ré quem vendeu o terreno que resultou no R.03/M.113.925 e

**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.gov.br

não prestou contas aos autores. O valor referido na inicial concernente a essa venda foi de R\$ 15.000,00.

JULGO PROCEDENTE a ação para condenar a ré a prestar contas do valor de R\$ 25.527,89 (com correção monetária e juros de mora de 1% desde 1.3.2012), contas essas em favor dos autores, devendo fazê-lo no prazo de 48 horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que os autores apresentar. Tão logo transite em julgado esta sentença, intime-se a ré, na pessoa de seu representante legal, a prestar essas contas. Condeno-a a pagar aos autores, 10% de honorários advocatícios, sobre o valor dado à causa e custas do processo.

P.R.I.

São Carlos, 05 de novembro de 2013.

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