

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008924-46.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **ISABEL FERREIRA**
 Requerido: **VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Isael Ferreira propôs a presente ação contra os réus Vlademir Messias Bernardo Moreira, sua mulher, Sonia Aparecida Borges Moreira e Valor Consultoria Imobiliária, alegando, em síntese, que adquiriu na Imobiliária ré o terreno descrito a folhas 02 da exordial pelo valor de R\$ 52.000,00, mais R\$ 3.000,00 pagos a título de comissão imobiliária, com a promessa desta de que a escritura do bem seria lavrada no prazo de 180 dias. Declara que, diante da demora da imobiliária ré em regularizar a situação do imóvel, dirigiu-se ao Cartório de Registro de Imóveis e, nesta oportunidade, cientificou-se de que, do bem adquirido, constava restrição de “indisponibilidade”, decorrente de ação que tramitava contra os réus-vendedores. Afirma que a Imobiliária foi negligente ao não realizar pesquisa em nome dos vendedores, nem tampouco ter pedido certidão de matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis local, e que em momento algum dispensou tais procedimentos. Ao final, requer a condenação dos réus na obrigação de providenciarem a baixa na restrição de indisponibilidade feita na matrícula do imóvel e o cancelamento de sua averbação, sob pena de multa diária por inadimplemento, bem como a condenação dos réus no pagamento de indenização a título de dano moral no importe de R\$ 50.000,00 para os vendedores e R\$ 50.000,00 para a imobiliária ré.

Os réus, em contestação de folhas 29/35, alegam, em síntese, que a imobiliária ré realizou a pesquisa junto ao Cartório de Registro de Imóveis, solicitando a certidão de ônus e alienações, e que esta resultou negativa. Alegam que o autor dispensou as certidões dos vendedores (distribuição cível, trabalhista e criminal), e que, que à época

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

da aquisição do imóvel, a imobiliária deixava tal pesquisa a cargo de seus compradores. Declaram que foi uma fatalidade o bloqueio do imóvel ter ocorrido no mesmo dia do pagamento da compra e venda, e que este se deu sem o conhecimento prévio dos vendedores-réus. Afirmam que foi dada a opção ao autor de desfazer o negócio, mas que ele acabou optando em ficar com o imóvel. Concluem dizendo que, no contrato, não há qualquer cláusula atribua à imobiliária ou a seus vendedores a exibição de certidões judiciais. Requer a total improcedência da ação.

Réplica de folhas 79/87.

Relatei. Fundamento e decido.

Passo ao julgamento imediato da lide, nos termos do artigo 330, I, do CPC, orientando-me pelos documentos que instruíram os autos (artigo 396 do Código de Processo Civil).

De início, ressalto que é vedado à parte a apresentação de outra contestação após já ter juntado uma aos autos, em razão da preclusão consumativa. Assim sendo, não conheço do teor da contestação de folhas 51/61.

Procede em parte a causa de pedir. Explico.

Os autos estão devidamente instruídos com o contrato de venda e compra entabulado entre as partes (**confira folhas 11/14**), bem como do respectivo recibo de pagamento do valor do imóvel (**confira folhas 16**) e taxa de corretagem (**confira folhas 17**).

Muito embora os réus aleguem que a imobiliária ré realizou a pesquisa junto ao Cartório de Registro de Imóveis, solicitando certidão de ônus e alienações, e que esta resultou negativa, deixaram de instruir os autos com a respectiva certidão negativa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não obstante os réus afirmem que, à época da assinatura do contrato, a Imobiliária deixava a cargo dos compradores a pesquisa concernente às certidões cartorárias, e que o autor as dispensou, deixou de instruir os autos com a respectiva declaração de dispensa.

Mesmo que os réus declarem ter sido o bloqueio do bem adquirido pelo autor uma fatalidade, e que se deu sem o prévio conhecimento dos vendedores réus, a existência da ação contra os vendedores é muito anterior à assinatura do contrato de venda e compra (**confira folhas 84**).

Muito embora os réus afirmem terem dado ao autor a opção de desfazer o negócio quando da ciência do bloqueio, não instruíram a contestação com qualquer documento que comprove a opção alegada.

Percebe-se, diante do exposto, que os réus se equivocam quanto aos seus respectivos ônus para a celebração do negócio. O principal deles: o de diligenciarem no sentido de obterem certidões de feitos ajuizados contra os vendedores, por ocasião da compra ou celebração de contrato envolvendo a propriedade de um imóvel, verificando sua atual situação, para prevenir eventual frustração do negócio, bem como dando ciência de tudo ao comprador.

Ademais, inadmissível que os réus Vlademir Messias Bernardo Moreira e Sônia Aparecida Borges Moreira desconhecassem a existência das inúmeras ações que tinham contra si, dentre as quais, aquela que gerou a indisponibilidade de bens (**confira folhas 19**), tendo agido com manifesta má-fé.

Por outro lado, a indisponibilidade do bem em questão foi fruto de cumprimento de decisão judicial proferida pelo juízo da 2ª vara federal desta comarca (**confira folhas 18**). Diante disso, é impossível que este juízo profira decisão no sentido de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

compelir os réus a dar baixa na restrição de indisponibilidade que grava o imóvel e o consequente cancelamento da averbação, porque não é providência que lhes compete.

De rigor, portanto, o não acolhimento do pedido do autor na condenação dos réus de providenciarem a baixa na restrição de indisponibilidade feita na matrícula do imóvel e o cancelamento da respectiva averbação, ante a impossibilidade do pedido. Nesse particular, com a devida vênia, deveria o autor ter providenciado a baixa da restrição, mediante o pagamento do débito, subrogando-se, e cobrando o valor na presente ação.

Os réus-vendedores Vlademir e Sônia tinham conhecimento da ação que tramitava contra eles perante a 2ª vara federal desta comarca antes da celebração do contrato com o autor, e de seus possíveis desdobramentos. Mesmo assim, optaram por não cientificar o autor da real situação. Tal atitude fez com que o autor, adquirente de boa fé, fosse induzido a erro, confiasse na licitude do negócio, acreditando que, ao pagar o preço e assinar o contrato, estaria adquirindo um bem livre de quaisquer restrições, do qual poderia livremente dispor, praticando todos os atos decorrentes de seu direito de propriedade.

Não bastasse o silêncio dos vendedores-réus, a Imobiliária também assim procedeu e, não bastando, afirma que delegou ao autor a tarefa de providenciar as certidões necessárias relativas à existência de ações contra os vendedores, tratando-se de responsabilidade objetiva. A atitude é equivocada porque é seu o ônus, já que intermedeia transação, de verificar a real situação do imóvel e dos contratantes, para prevenir eventual frustração do negócio.

Nesse sentido:

Processo: AC 2302243 PR Apelação Cível - 0230224-3 Relator(a): Noeval de
 Julgamento: 03/06/2003 Órgão Julgador: Terceira Câmara Cível (extinto TA)
 Publicação: 01/08/2003 DJ: 6424 Ementa INDENIZAÇÃO. IMÓVEL COMPROMISSADO À VENDA, POSTERIORMENTE ARREMATADO POR OUTRAS DÍVIDAS DA VENDEDORA. INFORMAÇÕES OMITIDAS. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA E DA IMOBILIÁRIA QUE INTERMEDIOU



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O NEGÓCIO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO 1 PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO 2 NÃO-PROVIDO. 1. Não é inepta a inicial que apresenta, de forma clara, a causa de pedir consistente no ressarcimento do prejuízo pela frustração da compra e venda entabulada. 2. É ônus da imobiliária que intermedeia transação imobiliária verificar a real situação do imóvel e dos contratantes, para prevenir eventual frustração do negócio. 3. A existência de fraude de execução é matéria já decidida por esta Corte, razão pela qual não se pode mais decidir sobre o assunto. 4. Indenização por dano moral fixada em R\$ 15.000,00 para cada autora, que se revela adequada e suficiente para reparar o ilícito cometido, em face da frustrada expectativa na aquisição do imóvel. 5. Se uma das partes não foi ré no processo cautelar não pode ser condenada a pagar despesas relativas àquele feito.

Assim, de rigor a condenação dos réus no pagamento de indenização a título de danos morais.

Para a fixação de indenização por danos morais, faz-se necessária a verificação de vários fatores, por ter ela dupla finalidade: confortar a vítima, e servir de punição ao causador do dano.

Considerando a condição econômica das partes, as condições pessoais dos envolvidos, o tempo e a condição que perdurou a relação entre as partes, a gravidade, os reflexos pessoal e social da ofensa e o caráter pedagógico da medida, com a finalidade de desestimular a prática da conduta, fixo o dano moral em R\$ 25.000,00, que não implicará em enriquecimento sem causa do autor, nem tampouco empobrecimento dos réus. A Atualização monetária será a partir desta data e os juros de mora a partir do ato ilícito, assim considerada a data do negócio celebrado entre as partes.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do CPC, para o fim de condenar os réus, solidariamente, no pagamento de indenização em favor do autor, a título de danos morais, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do ato ilícito (data da celebração do contrato de compra e venda). Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com o pagamento dos honorários advocatícios de seus respectivos patronos, bem como no pagamento das custas e despesas processuais,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

observando-se os benefícios da assistência judiciária gratuita concedidos ao autor.
 Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C.

São Carlos, 26 de agosto de 2015.

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