



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAE

3ª VARA

Avenida Rui Barbosa, 867, , Centro - CEP 11740-000, Fone: (13) 3422-1215, Itanhaem-SP - E-mail: itanhaem3@tjsp.jus.br

fls. 18

Processo nº: 0005682-26.2014.8.26.0266
Classe – Assunto: Procedimento Comum - Indenização por Dano Material
Repte(a)(s): JOÃO SEVERINO DA SILVA e JOVANDIRA JOLINA DA SILVA
Reqdo(a)(s): Sergio Augusto Alves Lopes e SILVANA MARIA DO CARMO BRONZELLI LOPES

CONCLUSÃO

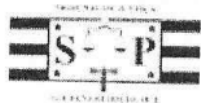
Em 18/09/2017, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Rafael Vieira Patara. Eu, (André Jardim Barboza), digitei e assinei.

Vistos.

JOÃO SEVERINO DA SILVA e JOVANDIRA JOVELINA DA SILVA, movem ação de indenização por danos materiais e morais com pedido de tutela antecipada contra **SERGIO AUGUSTO LOPES e SILVANA MARIA DO CARMO BROZELLI LOPES**. Alegam, em síntese, que adquiriram dos réus um imóvel em 06.09.1999, conforme contrato de compra e venda, mediante o pagamento do valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais). Ocorre que em maio/2013, os autores tomaram conhecimento de que o imóvel fora adjudicado a *Milton José Pizoni* que, inclusive, já lavrou registro público no registro de imóveis. Acrescentam que, cientes de tais fatos, procuraram os réus, que lhes apresentaram sua filha, advogada, para opor embargos de terceiros contra *Milton*, tendo os embargos sido desacolhidos. Aduzem que os réus agiram de má-fé, pois se valeram de sua falta de instrução para vender o imóvel cientes de que contra os antigos proprietários havia ação capaz de reduzi-los à insolvência. Afirmam que os réus, por serem corretores de imóveis, deveriam providenciar as respectivas Certidões dos distribuidores Cível, Fiscal e Trabalhista dos antecessores, mas não o fizeram. Pleiteiam a condenação dos requeridos em danos materiais e morais, bem como o ressarcimento dos valores pagos a título de IPTU. Requerem tutela antecipada, a fim de que os réus efetuem o pagamento referente aos danos morais e materiais. Pedem gratuidade processual.

Deferidos os benefícios da assistência judiciária gratuita (fls. 252).

Citados, os requeridos contestaram a demanda (fls. 257/262), impugnando, preliminarmente, o deferimento da gratuidade de justiça sob o fundamento de que os autores possuem condições de arcar com as custas processuais. No mérito sustentam que o imóvel foi vendido aos autores em 06.09.1999, quando ficou consignado que após o pagamento das parcelas os compradores deveriam outorgar a escritura definitiva de compra e venda em cartório de Registro de Imóveis. Alegam que os autores não agiram com a necessária cautela, tendo o imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAÉM
3ª VARA

Avenida Rui Barbosa, 867, Centro - CEP 11740-000, Fone: (13) 3422-1215, Itanhaém-SP - E-mail: itanhaem3@tjsp.jus.br

permanecido em nome dos antigos proprietários, *João Alcade Marin e Amely Augusta Marin*, de quem eram procuradores. Relatam que a ação ordinária proposta contra os antigos proprietários não tinha como objeto o presente imóvel e, a sua fase executiva iniciou somente em 2009, data muito posterior à aquisição do imóvel pelos requerentes. Sustentam que, diante do relatado, não agiram com má-fé, ao contrário, emitiram certidão negativa de ônus reais e ações reipersecutórias do Registro de Imóveis de Itanhaém, da qual constava que o imóvel estava apto para venda. Sustentam que os autores se quedaram inertes, não providenciando a escritura e o registro da compra e venda em seus respectivos nomes após a quitação das parcelas e, por essa razão, o bem que permaneceu em nome dos antigos proprietários e foi adjudicado em execução. Requerem, portanto, a improcedência da ação.

Houve réplica (fls. 276/280).

Instados a especificar provas (fls. 281), os autores se manifestaram pela designação de audiência de conciliação (fls. 284), ao passo que os réus quedaram-se inertes (fls. 291).

Realizada audiência de tentativa de conciliação, restou infrutífera (fls. 302).

Deferida a denunciação à lide de *João Alcade Marin e Amely Augusta Marin* (fls. 303), sobrevindo a exclusão da denunciação diante da inércia da parte interessada citação dos denunciados (fls. 334).

Instadas as partes a especificar provas (fls. 337), os autores se manifestaram pelo julgamento antecipado (fls. 341), ao passo que o requerido pleiteou provas (fls. 342/343).

É o relatório.

Fundamento e decido.

A ação é parcialmente procedente.

Isso porque os requeridos cederam aos autores os direitos recebidos de *João Alcade Marin e Amely Augusta Marin*, certo sendo que, conforme consta no documento de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAÉM
3ª VARA

Avenida Rui Barbosa, 867, - Centro - CEP 11740-000, Fone: (13) 3422-1215, Itanhaém-SP - E-mail: itanhacm3@tjsp.jus.br

fls. 28/29, foi declarado que o imóvel se encontrava *"livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, litígios, impostos, taxas, tributos e hipotecas, legais ou convencionais"* (fls. 28).

Assim, àquela época já pesava ônus sobre o imóvel, sendo que, quando os requeridos o transferiram aos autores, na sua condição de corretores imobiliários e, tendo ciência dos problemas que uma aquisição de imóvel pertencente ao patrimônio de insolvente poderiam causar, deveriam ter efetuado as pesquisas necessárias antes de adquiri-lo e antes de transferi-lo a terceiros, no caso os autores.

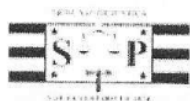
Nesse passo, considerando-se que já fora lavrado auto de penhora do imóvel nos autos da ação de indenização em fase de execução, antes mesmo de sua alienação aos autores (em 08.01.1999 – fls. 80) por vendedores que são corretores de imóveis experientes da Comarca de Itanhaém, não há dúvida de que tal fato impedia a venda do bem pelos requeridos a quem quer que fosse.

Ressalto que causa estranheza o fato de que os autores adquiriram o imóvel em 30.07.1999 e o venderam em 06.09.1999, pouco mais de um mês após a aquisição.

Tal fato põe em dúvida a lisura da alienação, que, conforme a lição de FREDERICO CAIS:

"nas hipóteses de alienações sucessivas em que não é possível saber com precisão se os subadquirentes agiram ou não de boa-fé, (...), enquanto os subadquirentes, mais especificamente o último, caso venha a ter o bem adquirido penhorado e, posteriormente, alienado em juízo, perdendo-o de vez, ainda conservará a possibilidade de ressarcir por meio de ação de perdas e danos em face daquele que lhe alienou o bem." (Fraude de Execução, Saraiva, pág. 162).

Por tais razões, evidenciada está a fraude na venda e, uma vez incontroversa a boa-fé dos autores, adquirentes do imóvel, não poderiam ser responsabilizados por dívidas de terceiros.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAEÉM
3ª VARA

Avenida Rui Barbosa, 867, Centro - CEP 11740-000, Fone: (13) 3422-1215, Itanhaém-SP - E-mail: itanhaem3@tjsp.jus.br

E sendo os requeridos responsáveis perante a autora pela venda fraudulenta, deverão eles ressarcir os autores no valor do imóvel, valor que ora fixo a título de danos materiais, diante do longo tempo decorrido entre a realização do negócio e a data desta sentença, no valor atual de mercado do imóvel, a ser apurado em sede de liquidação.

Quanto aos danos morais, são conceituados por YUSSEF SAID CAHALI:

"como a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípuo na vida do homem e que são a paz, tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos; classificando-se, desse modo, em dano que afeta a 'parte social do patrimônio moral' (honra, reputação etc.) e dano que molesta a 'parte afetiva do patrimônio moral' (dor, tristeza, saudade, etc.) e o dano moral puro (dor, tristeza, etc.)" (Danos Morais, 2ª Edição, Editora Revista dos Tribunais, pg. 20).

Considerando tais parâmetros, não vislumbro a ocorrência de dano moral no caso em tela, haja vista que, inobstante não se trate de situação corriqueira a que passaram autores, não sofreram dano de qualquer das espécies acima elencadas.

Resta, pois, afastado o dano moral.

Por tais razões, a procedência parcial da ação é medida que se impõe e ora se decreta.

Ante ao exposto e pelo mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação, para **CONDENAR** os requeridos a ressarcir aos autores valor correspondente ao valor atual de mercado do imóvel por eles transacionado, a título de danos materiais por eles sofridos, a ser apurado em sede de liquidação. Sucumbentes as partes, arcará cada uma com metade das custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios da parte adversa no montante de R\$ 1.500,00 (mil e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAÉM
3ª VARA

Avenida Rui Barbosa, 867, .. Centro - CEP 11740-000, Fone: (13) 3422-1215, Itanhaem-SP - E-mail: itanhaem3@tjstj.jus.br

quinhentos reais), suspensão, todavia, sua exigibilidade, em relação à parte autora, por cinco anos, na forma do artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil, valor arbitrado com suporte no artigo 85, parágrafos 8º e 14, do mesmo estatuto processual.

P.I.C., arquivando-se, oportunamente.

Itanhaém, 21 de setembro de 2017.

Rafael Vieira Patara
Juiz de Direito

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

Recebi estes autos em cartório, em 21/09 2017. Eu, [assinatura], digitei e assinei.

DATA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL VIEIRA PATARA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 0003264-76.2018.8.26.0266 e o código GZHBOnUI.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JEANE GOMES DOS SANTOS, protocolado em 18/05/2018 às 21:19, sob o número WITH18700231983. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003264-76.2018.8.26.0266 e o código GZHBOnUI.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0880/2017, foi disponibilizado na página 381/384 do Diário da Justiça Eletrônico em 26/09/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jeane Gomes dos Santos (OAB 127707/SP)

Rita Bronzelli Alves Lopes (OAB 227529/SP)

Teor do ato: "Ante ao exposto e pelo mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente ação, para CONDENAR os requeridos a ressarcir aos autores valor correspondente ao valor atual de mercado do imóvel por eles transacionado, a título de danos materiais por eles sofridos, a ser apurado em sede de liquidação. Sucumbentes as partes, arcará cada uma com metade das custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios da parte adversa no montante de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), suspensa, todavia, sua exigibilidade, em relação à parte autora, por cinco anos, na forma do artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil, valor arbitrado com suporte no artigo 85, parágrafos 8º e 14, do mesmo estatuto processual.P.I.C., arquivando-se, oportunamente."

Itanhaém, 26 de setembro de 2017.

Ana Sofia Rallo de Oliveira
Estagiário Nível Superior