

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1002426-26.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Henrique de Amorim Souza**  
 Requerido: **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários e outros**

**HENRIQUE DE AMORIM SOUZA** ajuizou ação contra **DINÂMICA NEGÓCIOS ADMINISTRATIVOS IMOBILIÁRIOS, CAROLINE DELLANGELICA FRANÇA, BRENNO GONÇALVES DE CARVALHO E GILBERTO CARLOS PINTO SILVEIRA**, pedindo a declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado, a restituição da quantia paga e a condenação dos réus ao pagamento de indenização pelos danos morais causados. Alegou, para tanto, que se dirigiu até a sede da empresa ré com o fim de adquirir um imóvel. No local, foi atendido pelos corretores Gilberto e Brenno, os quais lhe apresentaram um terreno situado na Rua Karl Hermann Tatsch, bairro Jardim Munique. Após ser convencido pelos corretores, celebrou um compromisso de compra e venda do referido imóvel pelo valor de R\$ 122.000,00, sendo R\$ 7.000,00 pago de entrada e o restante a ser financiado junto à Caixa Econômica Federal. Contudo, logo após o pagamento do sinal, não conseguiu mais contado com os réus, tendo ocorrido, inclusive, o fechamento da imobiliária. Ao comparecer na agência bancária da CEF, descobriu que havia sido vítima de um golpe, pois não constava nenhuma solicitação de financiamento em seu nome, não sendo a empresa ré sequer credenciada junto à instituição financeira, além de não pertencer aos réus o imóvel alienado.

Deferiu-se a tutela de urgência para determinar o bloqueio dos bens pertencentes aos réus.

Todas as diligências realizadas visando a citação pessoal dos réus restaram infrutíferas.

Citados por edital, os réus não apresentaram defesa.

Foi-lhes nomeado Curador Especial, que contestou o pedido por negativa geral.

Saneado o processo, deferiu-se a produção de prova documental e testemunhal.

Foi ouvida uma testemunha na audiência de instrução e julgamento.

Encerrada a instrução, nos debates orais as partes reiteraram seus pedidos.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**É o relatório.**
**Fundamento e decido.**

O autor celebrou com o réu Brenno Gonçalves de Carvalho instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel situado na Rua Karl Hermann Tatsch, Jardim Munique, pelo valor de R\$ 122.000,00, a ser quitado mediante uma entrada de R\$ 7.000,00 e o restante através de financiamento bancário (fls. 17/20). Ocorre que, depois de formalizado o negócio jurídico e adimplido o sinal, o autor tomou conhecimento da fraude contra ele perpetrada, haja vista que referido imóvel não pertencia ao promitente vendedor.

Diante da alegação de venda a *non domino*, cabia ao réu Brenno Gonçalves comprovar que era o proprietário do imóvel prometido a venda, ônus do qual não se desincumbiu, ensejando, então, o reconhecimento da invalidade do negócio jurídico.

A venda a *non domino* é nula, conforme assentou o Superior Tribunal de Justiça no REsp 185.605, Relator Ministro César Asfor Rocha (julgado em 29/06/2000). Assim também decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Anulação de ato jurídico. Compromisso de compra e venda de imóvel urbano. Promitente vendedor não era titular de domínio. Venda 'non domino' caracterizada. Ato nulo configurado. Restituição integral dos valores pagos apta a sobressair. Retorno das partes ao 'statu quo' primitivo. Pretensão de inclusão de outros corréus sem suporte, pois nada consta de que tivessem participado do ato. Instrumento que materializou a relação negocial e depósitos bancários envolvem exclusivamente o autor e o corréu promitente vendedor. Danos morais não caracterizados. Questão estritamente de direito patrimonial. Comodismo do apelante ao deixar de observar as cautelas necessárias não dá suporte para a pretensa verba reparatória. Apelo desprovido." (Apelação nº 0047263-71.2013.8.26.0002, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. Julgamento: 08/06/2017).

"VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Ação de nulidade de negócio jurídico. I - Venda de lote que não mais pertencia à vendedora. Imóvel anteriormente alienado ao autor. Venda a 'non domino' que importa na nulidade da venda impugnada. II - Falta de registro da venda feita ao apelante. Irrelevância. Vendedora e compradora que tinham conhecimento de que o imóvel já havia sido alienado anteriormente. Violação pelas rés da boa-fé que deve nortear os contratos. Aplicação do disposto no art. 422 do Código Civil. III - Cláusula resolutiva expressa. Irrelevância, na espécie. Necessidade de manifestação judicial para verificação dos

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

pressupostos autorizadores da rescisão. Precedente do STJ e da Câmara. Ausência de demanda visando a rescisão da avença IV - Inadimplemento substancial. Não reconhecimento. Pagamento de grande parte do preço. Circunstância que, pela teoria do substancial adimplemento, impossibilita também a rescisão do contrato. Aplicação do disposto no art. 475 do Código Civil. V - Nulidade da venda e compra proclamada. Procedência da ação decretada. SENTENÇA REFORMADA. APELO PROVIDO, PREJUDICADO O RECURSO ADESIVO DA RÉ ADRIANA." (Apelação nº 0004183-45.2008.8.26.0095, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 27/11/2012).

Reconhecida a nulidade do negócio jurídico, impõe-se o retorno das partes ao *status quo ante*, com a consequente devolução ao autor da quantia paga pelo imóvel, devidamente atualizada.

Ademais, é evidente que os fatos ora analisados causaram efetivo constrangimento moral ao autor, cabendo-lhe a devida compensação pecuniária. Com efeito, além da frustração gerada pela impossibilidade de conclusão do negócio, o autor suportou forte abalo psicológico pelo evento ocorrido, tanto por se sentir envergonhado e humilhado pelo golpe praticado pelos réus como também pelo receio de não ser ressarcido pelo prejuízo que lhe foi causado.

Pode o juiz guiar-se pelas condições em que se apresentam os litigantes, para a redução ou ampliação do gravame devido e, ainda, a manutenção de uma certa relação entre o ilícito praticado e o resultado auferido pelo lesante, na fixação da indenização devida. A personalidade do lesado e a repercussão do dano são também considerados (v. Reparação Civil por Danos Morais, Carlos Alberto Bittar, RT).

Tomam-se em conta a posição social e cultural do ofensor e do ofendido, tendo-se em vista o *homo medius*, de sensibilidade ético-social normal. A maior ou menor culpa do agente também é aspecto a ponderar.

No entanto, constitui contradição pretender buscar uma perfeita equivalência econômica entre o dano e a quantia que for arbitrada a título de compensação ou satisfação simbólica, o que se mostra possível apenas no domínio dos danos patrimoniais (Antonio Lindbergh C. Montenegro, Ressarcimento de Danos, Âmbito Cultural Edições, 4ª edição, página 153).

A reparação pecuniária pelo dano moral, descartada a impossibilidade de qualquer equiponderância de valores, tem o sentido de compensar a sensação de dor da vítima com uma sensação agradável em contrário (RT 650/63).

A paga em dinheiro representa uma satisfação moral ou psicológica,

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

neutralizando o sofrimento impingido. Mas não pode significar um enriquecimento sem causa da vítima.

À falta de regulamentação legal, a estimativa é prudencial (TJSP, Ap. 113.190-1, 2ª C., j. 28.11.89, Rel. Des. Walter Moraes, RT 650/63).

É razoável estabelecer a indenização em R\$ 10.000,00.

Para a concretização do engodo, todos os réus agiram em conluio, cada qual com uma função específica. Caroline França foi responsável pela constituição da pessoa jurídica Dinâmica Negócios Administrativos – EIRELI, empresa utilizada para atrair os consumidores interessados na aquisição de imóveis; Já os corretores Brenno e Gilberto eram os responsáveis pela apresentação dos supostos imóveis colocados à venda na imobiliária. Nota-se, inclusive, que há várias as ações em trâmite nesta Comarca envolvendo os mesmos réus e o mesmo *modus operandi* utilizado para consumação do golpe, variando somente a pessoa indicada como vendedora do imóvel nos contratos celebrados. Dessa forma, todos os réus responderão pelos prejuízos suportados pelo autor.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e declaro nulo o compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes, ao mesmo tempo que condeno os réus a restituírem para o autor a importância de R\$ 7.000,00 paga a título de sinal, com correção monetária a partir do desembolso, bem como ao pagamento de indenização por dano moral, arbitrada em R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir desta data. Incidirão juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona do autor fixados em 10% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 23 de outubro de 2017.

**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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