

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: **1002251-32.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Angelica Marques Pinto**
 Requerido: **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários e outros**

ANGELICA MARQUES PINTO 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 atendida pelos corretores Gilberto e Brenno, os quais lhe apresentaram um terreno situado na Rua Cento e Nove, bairro Cidade Aracy. Após ser convencida pelos corretores, celebrou um compromisso de compra e venda do referido imóvel pelo valor de R\$ 120.000,00, sendo R\$ 3.000,00 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.

A autora celebrou com o ré Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel situado na Rua Cento e Nove, Cidade Aracy, pelo valor de R\$ 120.000,00, a ser quitado mediante uma entrada de R\$ 3.000,00 e o restante através de financiamento bancário (fls. 17/20). Ocorre que, depois de formalizado o negócio jurídico e adimplido o sinal, a autora tomou conhecimento da fraude contra ela perpetrada, haja vista que referido imóvel não pertencia à promitente vendedora.

Diante da alegação de venda a *non domino*, cabia à empresa ré comprovar que era a proprietária 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 à autora da quantia paga pelo imóvel, devidamente atualizada.

Ademais, é evidente que os fatos ora analisados causaram efetivo constrangimento moral à autora, cabendo-lhe a devida compensação pecuniária. Com efeito, além da frustração gerada pela impossibilidade de conclusão do negócio, a autora suportou forte abalo psicológico pelo evento ocorrido, tanto por se sentir envergonhada e humilhada pelo golpe praticado pelos réus como também pelo receio de não ser ressarcida 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 pela autora.

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 a autora a importância de R\$ 3.000,00 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 da autora fixados em 10% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de novembro de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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