



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002258-24.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **Isabel Alves**  
 Requerido: **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**ISABEL ALVES** propôs ação anulatória de negócio jurídico c/c devolução de quantia paga e indenização por danos morais em face de **DINÂMICA NEGÓCIOS ADMINISTRATIVOS IMOBILIÁRIOS, CAROLINE DELLANGELICA FRANÇA, BRENNON GONÇALVES DE CARVALHO e GILBERTO CARLOS PINTO SILVEIRA**. Alegou, em síntese, ter adquirido da primeira requerida um imóvel pelo valor de R\$ 122.000,00, a ser pago R\$ 7.000,00 em forma de entrada e o remanescente através de financiamento pelo Caixa Econômica Federal. Aduziu que efetuou o pagamento do valor da entrada e não teve mais notícias dos requeridos, descobrindo posteriormente que, junto com outras diversas pessoas, foi vítima de golpe aplicado pelos requeridos na cidade. Requeru o deferimento da tutela provisória para que seja procedida a indisponibilidade dos bens dos requeridos a fim de garantir a restituição do valor pago, bem como a declaração de anulação do negócio jurídico celebrado entre as partes, a devolução da quantia paga e a condenação pelos danos morais suportados.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 13/43.

Indeferida a tutela de urgência e concedida a gratuidade processual à fl. 45.

Os requeridos não foram encontrados e, por estarem em local incerto e não sabido, houve a determinação de citação por edital (fl. 182).

Citados (fls. 183/185), não apresentaram contestação.

A Defensoria Pública do Estado, atuando como curadora especial, apresentou contestação por negativa geral (fls. 189/190).

**É o relatório.**

**Fundamento e deciso.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento

**1002258-24.2017.8.26.0566 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de ação anulatória de negócio jurídico e pedido de restituição dos valores pagos e indenização por danos morais intentada em decorrência de golpe sofrido pela parte autora.

De início, friso que inúmeras foram as tentativas de citação, assim como foram realizadas diversas pesquisas para a localização dos réus, de modo que a citação por edital foi devidamente engendrada neste feito.

Cumprindo ainda observar que se encontra caracterizada a relação de consumo, havendo de um lado o consumidor e de outro um fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Friso que a inversão do ônus da prova não é regra absoluta. Ela é dada, a critério do juiz, quando demonstradas a verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que, qualquer desses dois requisitos deve ser apontado pela parte que a requer. Nesse sentido o E. STJ:

(...)"4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no n. Ag n. 1.355.226/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe 26/9/2012.)

Dessa forma, por deter a parte requerida melhores condições para provar a falsidade das alegações da autora, fica desde já deferida a inversão suscitada.

Dito isso, passo à análise do mérito.

A relação jurídica entre as partes está comprovada com o contrato de fls. 21/24, assim como o pagamento do valor acordado como entrada, com os documentos de fls. 25/26.

A autora alega que celebrou contrato particular de promessa de compra e venda com a empresa requerida por intermédio dos corretores Breno, Gilberto e Caroline - que por sua vez é a única proprietária da empresa ré - para a compra de imóvel a ser financiado pela Caixa Econômica Federal.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Alegou que após a assinatura do contrato e confirmação do pagamento do valor da entrada, não teve mais notícias de nenhum dos requeridos e acabou descobrindo ter sido vítima de golpe, já que a vendedora não é proprietária do imóvel comercializado e tampouco é credenciada junto à Caixa Econômica Federal; o requerido Breno, que teria assinado o contrato, não é sócio e não tem poderes de representação.

Pois bem, houve contestação por negativa geral sendo que não foi trazido aos autos nenhum óbice à procedência do pedido.

Cabia aos requeridos demonstrar a falsidade das alegações da autora que imputa aos réus a realização de fraude na celebração do negócio jurídico. Entretanto, eles sequer foram localizados para citação e a empresa individual que figurou como vendedora encerrou suas atividades de forma repentina e irregular. Assim, não se desincumbiram de seu ônus. .

Dessa forma, o negócio jurídico é defeituoso e foi realizado com dolo da parte requerida, que ludibriou a requerente e realizou contrato que não pretendia cumprir.

Nos termos art. 145, do Código Civil " são negócios jurídicos anuláveis por dolo, quando este for sua causa".

Uma vez anulado o negócio jurídico, as partes devem se voltar ao *status quo ante* e assim, de rigor a restituição do valor pago pela autora, a título de entrada.

Nesse sentido se manifesta o E. TJDF:

CIVIL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO POR DOLO ESSENCIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. RESTITUIÇÃO DO QUE FOI PAGO PELA AUTORA. SOLIDARIEDADE PASSIVA. APELAÇÃO PROVIDA. 1- Comprovado que os dois réus participaram do negócio jurídico havido com a autora, a decretação de nulidade deste conduz à solidariedade dos dois em restituir à autora aquilo que havia pago. 2- Apelação provida. (TJ-DF – AC: 15124701999/070007 DF 0015127-70.1999.807.0007, Relator: Sérgio Rocha, data de julgamento 21/02/2005, 2ª Turma Cível, data da publicação 03/05/2005. DJU pág. 124 Seção 3).

Da mesma maneira, cabível o dano moral pleiteado.

O dano moral pressupõe a lesão a bem jurídico não-patrimonial, moral, psíquico e intelectual do ser humano, principalmente ao que se refere à sua liberdade, honra, saúde mental ou física e à sua imagem, sendo que o mero aborrecimento com as situações cotidianas não geram dano moral e devem ser suportadas por todos aqueles que vivem em sociedade.

Nesse sentido já se manifestou este Tribunal:

Certo é que o mero dissabor não pode ser alçado ao patamar do dano moral, mas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

somente aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige. (TJSP-APL 10010080420148260196 SP - 31ª Câmara de Direito Privado. Julgado em 19/08/2014 e Publicado em 19/08/2014. Relator Armando Toledo)

Este, entretanto, não é o caso dos autos. Não há como se imputar à autora, pessoa simples, que não efetua com frequência negociações imobiliárias, a responsabilidade de conhecer os exatos trâmites de uma venda. Provavelmente, exatamente por esta razão, buscou empresa imobiliária que ao que se imagina, realizará a venda de modo adequado.

A autora foi, de forma maliciosa, induzida a erro pelos requeridos sendo que tal prática deve ser reprimida, inclusive pelo Poder Judiciário.

O abalo moral é evidente. Ademais, inúmeras são as ações movidas nesta cidade contra a parte ré, em razão dos mesmos fatos, o que corrobora ainda mais o fato de terem agido totalmente de má-fé com o objetivo claro de cometer fraude.

Cumprir destacar que na fixação do valor da indenização por dano moral, à falta de regulamentação específica, certos fatores têm sido apontados como determinantes do alcance da indenização. A conduta das partes, condições econômicas do ofendido e do ofensor e a gravidade do dano são de suma importância dentre os fatores hauridos da experiência comum. O valor da indenização deve ser arbitrado considerando, ainda, que deve servir como fator de reparação à lesão sofrida pela parte autora e também, deve ter caráter pedagógico de forma a desestimular comportamentos semelhantes ao praticado pelos réus.

Neste sentido, fixo a indenização por dano moral em R\$ 5.000,00, quantia que entendo suficiente para reparar a dor sofrida pela parte autora, sem que lhe represente um enriquecimento sem causa, servindo de fator intimidativo à parte ré, na prevenção de condutas semelhantes à discutida nos presentes autos.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação**, nos termos do art. 487, inciso I do Código de Processo Civil, para declarar a nulidade do negócio jurídico celebrado entre as partes, bem como para condenar os requeridos a restituírem à autora o valor pago de R\$ 7.000,00, com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde o reembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Condene ainda os réus ao pagamento à autor aos danos morais no valor de R\$5.000,00. Sobre este valor incidirá juros de mora e correção monetária a partir da data da publicação desta sentença, visto que o decurso do tempo também foi levado em consideração para a fixação do montante da indenização.

Vencidos, os requeridos arcarão com as custas, despesas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".**

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser fido nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

**Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.**

**Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.**

P.I.

São Carlos, 19 de junho de 2018.

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