

**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: **1002277-30.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Jaqueline do Carmo da Silva**  
 Requerido: **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

**Jaqueline do Carmo da Silva** propôs ação anulatória de negócio jurídico com pedido de indenização por danos morais em face de **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários, Brenno Gonçalves de Carvalho e Gilberto Carlos Pinto Silvestre**. Alegou, em síntese, ter adquirido da primeira requerida um terreno sem benfeitorias situado à Rua Dr. Alberto Catani pelo valor de R\$ 143.000,00, observando-se que R\$ 8.000,00 seriam pagos como forma de entrada e o remanescente seria financiado pela Caixa Econômica Federal. Aduziu que após efetuar o pagamento de R\$ 4.000,00 como parte da entrada acordada, não teve mais notícias dos requeridos, descobrindo depois que, assim como outros moradores desta cidade, foi vítima de um golpe aplicado pelos requeridos com a venda de terrenos que não estariam efetivamente à venda para diversas pessoas. Requereu o deferimento da tutela provisória de urgência, de natureza cautelar, para que este juízo determine o bloqueio de bens dos requeridos (ativos financeiros e um veículo), a fim de garantir o pagamento do valor devido, correspondente à restituição da quantia de R\$ 4.000,00. Ainda, pugnou pela declaração de anulação do negócio jurídico celebrado e a condenação dos requeridos ao pagamento de indenização por danos morais. Juntou documentos.

A tutela provisória foi deferida.

Os requeridos não foram localizados e, por estarem em local incerto e não sabido, determinou-se a citação por edital. Na sequência, nomeou-se curador especial, o


**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**

qual apresentou contestação por negativa geral.

**É o relatório.**
**Fundamento e decidido.**

O pedido comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, não havendo necessidade de produção de outras provas, bastando as alegações das partes e os documentos juntados para o pronto desate do litígio.

A autora celebrou contrato particular de promessa de venda e compra com a empresa requerida (Dinâmica Negócios Administrativos – Eireli) por intermediação dos demais requeridos, seus corretores. Após a celebração e pagamento de parte do sinal, descobriu que a vendedora não era proprietária do imóvel objeto do negócio e que sequer tinha sido solicitada a concessão de financiamento junto à Caixa Econômica Federal para pagamento de parte do preço.

Alegada pela parte autora a venda de imóvel por quem não era dono e imputada fraude na celebração, cabia aos réus demonstrar a higidez do ajuste. Entretanto, eles sequer foram localizados para citação, a empresa individual que figurou como vendedora encerrou de forma repentina suas atividades, sendo inegável que eles não se desincumbiram desse ônus.

É o quanto basta para o reconhecimento da invalidade do negócio, pois celebrado por meio de dolo dos requeridos, nos exatos termos do artigo 145, do Código Civil.

Este vício do negócio jurídico, conforme anota **Maria Helena Diniz**, utilizando-se da lição de Clóvis Beviláqua, *é o emprego de um artifício astucioso para induzir alguém à prática de um ato negocial que o prejudica e aproveita ao autor do dolo ou a terceiro* (RT, 161:276, 187:60, 444:113, 245:547, 522:232 e 602:58; RTSP, 137:39; RSTJ, 137:39 E 163:337). *O dolus malus, de que cuida o art. 145, é defeito do negócio jurídico, idôneo a provocar sua anulabilidade, dado que tal artifício consegue ludibriar pessoas sensatas e atentas.* (Código Civil Anotado. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 428).

E, uma vez anulado o negócio jurídico, as partes devem ser repostas ao *statu*


**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**

*quo ante*, sendo certo o acolhimento da pretensão da autora para que seja restituída a quantia paga.

Acresça-se que para justificar pleito de indenização por danos morais, necessário se mostra examinar a conduta do agente causador do fato, verificando sua reprovabilidade, assim como a potencialidade danosa dessa conduta em relação ao patrimônio imaterial da vítima, de modo a reprimir a prática de atos que atinjam a honra, a imagem e outros direitos inerentes à personalidade.

No caso em apreço, a autora foi induzida a celebrar o contrato de compromisso de venda e compra por meio da atuação dos requeridos, sendo vendido imóvel que não pertencia à vendedora. Ora, as negociações imobiliárias não são efetuadas cotidianamente pelas pessoas, resultando na maioria das vezes em contrato único celebrado em vida, com economias acumuladas ao decorrer dos anos, fato que torna presumido o abalo moral sofrido pelo engano que os requeridos levaram a autora a cometer em acreditar que adquiriria seu imóvel próprio.

O abalo moral vivenciado é manifesto, até porque são diversas as ações movidas nesta comarca contra os requeridos pelo mesmo fundamento, o que demonstra que eles agiram em conluio com o objetivo de lesar diversas pessoas, anotando-se que a forma de atuação dolosa em todos os negócio celebrado é praticamente idêntica. Logo, esta conduta teve o condão de violar o patrimônio imaterial da contratante, daí o cabimento da indenização.

A autora faz jus, portanto, ao pedido de indenização por danos morais, porque não se trata de simples aborrecimento, mas sim de perturbação continuada, e, no que se refere ao *quantum*, é o eminente **Rui Stoco** quem nos ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações. Confira-se a doutrina desse eminente jurista: *Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo*



**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**

*recebido.* (in **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).

Levando-se em consideração esses critérios, fixa-se a indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense a ofendida e, ao mesmo tempo, desestimule os requeridos a agir de forma semelhante com outros contratantes em condições análogas.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar a nulidade do negócio jurídico celebrado entre as partes, bem como para condenar os requeridos a restituir e pagar à autora, respectivamente: (i) R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do desembolso, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação; (ii) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de indenização por danos morais, com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação, ratificando-se a tutela provisória. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno os requeridos ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 19 de abril de 2018.

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