

P O D E R J U D I C I Á R I O
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: **1011489-80.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **Lucilena Raquel Cassiavilian e outro**
 Requerido: **Karina Luiza Paschoalino Osio e outro**

LUCILENA RAQUEL CASSIAVILIAN E OUTRO ajuizou ação contra KARINA LUIZA PASCHOALINO OSIO E OUTRO, alegando, em suma, que contrataram a aquisição da escola de educação infantil "Favo de Mel", situada na Rua Major João Manoel de Campos Penteado nº 793, nesta cidade, pelo preço de R\$ 45.000,00, mediante prévias informações de existência de cinquenta e cinco alunos, com faturamento mensal de R\$ 17.380,00, e ajuste de que o estabelecimento passaria a funcionar no prédio nº 774, da mesma rua, defronte o antigo endereço, pois para lá os adquirentes pretendiam transferir. A aquisição incluía os objetos móveis da escola. A entrega das chaves seria no dia 12 de dezembro de 2014. Participaram de uma reunião no dia 29 de outubro e constataram a presença de poucos pais, exatamente doze, bem como acompanharam algumas atividades no decorrer de novembro do mesmo ano, apurando a inexistência de cinquenta e cinco alunos matriculados, havendo número reduzido, talvez vinte e cinco. E constataram que o prédio destinado e reservado para a instalação fora alugado para outrem, por indicação da ré, com quem havia negociação em curso para aquisição da escola. De tudo, segundo depreendem, foram prejudicados pela ré, enganados na negociação, com a única intenção de finalizar a venda, transação efetuada em razão do erro em que foram colocados. Por isso, almejam a rescisão do contrato, a devolução do valor já pago, a devolução das notas promissórias então emitidas, além de indenização pelo constrangimento moral que sofreram.

Indeferiu-se o adiantamento da tutela jurisdicional.

Citados, os réus contestaram o pedido, afirmando que o faturamento mensal do estabelecimento não foi determinante na realização do negócio jurídico e que não houve dolo nem erro, tanto que documento recebido pelos autores detalha o nome dos alunos e pagamentos mensais. São inverídicos também os demais fatos alegados pelos autores.

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

Concomitantemente, em reconvenção, pediram a condenação dos autores-reconvindos ao pagamento do saldo devedor do contrato, além de perdas e danos, pois efetivamente estão em débito e causaram prejuízo pelo desembolso de valor para remoção de bens móveis negociados.

Em réplica, os autores refutaram os termos da contestação e, também, refutaram os pedidos deduzidos na reconvenção, negando ter havido encerramento da escola mas, sim, que os reconvintes venderam para outrem, Carla de Andrade, não também também devedores de multa, a qual, se devida, comporta redução por equidade.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

O processo foi saneado, deferindo-se a produção de prova testemunhal.

Realizou-se a audiência instrutória e colheu-se a manifestação final das partes.

Em apenso, incidente de Impugnação ao Pedido de Assistência Judiciária Gratuita, de Lucilena Raquel Cassiavilian e Nanci Regina dos Santos Gameleira contra Karina Luiza Paschoalino Osio e Airton Fernando Osio, já julgado.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O contrato de compra e venda foi firmado em 22 de outubro de 2014.

As adquirentes iriam mudar o estabelecimento para o nº 774 da mesma Rua Major João Manoel de Campos (fls. 22). Não conseguiram explicar a razão pela qual deixaram de alugar esse prédio, embora já tivessem declinado intenção. Fato é que esse prédio acabou alugado por Analu Menzani, que estabeleceu-se no local com atividade semelhante (fls. 254), algo que não pode ser atribuído às rés.

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

Disseram ter obtido informação sobre o faturamento mensal da escola, R\$ 17.380,00, e sobre o número de alunos matriculados, 55.

Os réus refutaram a alegação de que o faturamento e o número de alunos tenha sido determinante do negócio. No entanto, não contestaram a alegação de que as autoras foram previamente informadas a respeito do número de alunos e também do faturamento (v. Fls. 57).

O e-mail reproduzido a fls. 27, datado de 8 de outubro, quatorze dias antes da contratação do negócio, declinou o nome das crianças matriculadas. E o documento reproduzido a fls. 29/30 contém o nome e contacto dos responsáveis pelas crianças.

Segundo os réus, consta dos autos, *em documento anexado à inicial, o nome dos alunos matriculados e o valor pago mensalmente por cada um deles foi discriminado detalhadamente em correspondência eletrônica enviada às autoras em 09 de outubro p. P., ou seja, em data anterior à assinatura do contrato* (Fls. 57). Portanto, admitiram como certa a informação do documento de fls. 27.

Além disso, exibiram vários contratos de alunos matriculados, por exemplo: Gustavo – fls. 69; Iris – 70; Isadora – 71; Letícia – 72; Maria Júlia – 73; Luis Otávio – 74; Rafaela – 75; Vítor Hugo – 76; Alice – 77; Mariana – 78; Davi – 79; Marcos Roberto – 80; Ulisses – 81; Manuela – 82; Pedro – 83; João Vítor – 84; Eduarda – 85; Ana Clara – 86; Lorena – 87; Enzo – 88; Erick – 88; Maria Alice – 89; Beatriz – 90; Vítor Hugo – 91; Pedro – 92; ... Lucas – fls. 115.

Sucede que a prova testemunhal refere a inexistência de alunos em tal quantidade (fls. 254/260). Além disso, os contratos apresentados não são exatamente de alunos que estavam frequentando o estabelecimento, o que se confirma pela falta de correspondência entre o número informado (prova testemunhal) e também pela informação específica de Juliana Roberta Pomponio, de que sua filha foi aluno até junho de 2014 (fls. 256), ou seja, apesar do contrato firmado (fls. 96), já não frequentava o estabelecimento e, portanto, seu nome não poderia ser anunciado pelos réus como aluna frequentadora, inclusive porque já não pagava mensalidade.

Analú Menzani, ex-professora, disse que havia trinta crianças matriculadas e frequentando e que a carteira de alunos não coincidia com a realidade (fls. 254).

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

Marta dos Santos Faria de Moraes, ex-funcionária, também disse que havia trinta crianças (fls. 255).

Ellen Daniele Miranda Leão prestou depoimento no mesmo sentido (fls. 257).

Tem-se como demonstrada, assim, a alegação das autoras de que as características reais do estabelecimento não eram aquelas anunciadas pelos réus, especificamente o número de alunos frequentadores e o correspondente faturamento. Afinal, segundo apurado, o número de alunos era praticamente a metade do número informado e houve efetivamente indicação de alunos não mais frequentadores, o que se depreende expressamente da situação da filha de Juliana Pomponio e dos depoimentos colhidos.

Desatenderam os réus os princípios da boa-fé e da probidade, inscritos no artigo 422 do Código Civil, sonegando às autoras informações exatas a respeito do estabelecimento.

O princípio da boa-fé exige que as partes se comporem de forma correta não só durante as tratativas, como também durante a formação e o cumprimento do contrato. Guarda relação com o princípio de direito segundo o qual ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza,. Recomenda ao juiz que presuma a boa-fé, devendo a má-fé, ao contrário, ser provada por quem a alega. Deve este, ao julgar demanda na qual se discuta a relação contratual, dar por pressuposta a boa-fé objetiva, que impõe ao contratante um padrão de conduta, de agir com retidão, ou seja, com probidade, honestidade e lealdade, nos moldes do homem comum, atendidas as peculiaridades dos usos e costume do lugar.

A regra da boa-fé, como já dito, é uma cláusula geral para a aplicação do direito obrigacional, que permite a solução do caso levando em consideração fatores metajurídicos e princípios jurídicos gerais. O novo sistema civil implantado no país fornece ao juiz um novo instrumental, diferente do que existia no ordenamento revogado, que privilegiava os princípios da autonomia da vontade e da obrigatoriedade dos contratos, seguindo uma diretriz individualista. A reformulação operada com base nos princípios da socialidade, eticidade e operabilidade deu nova feição aos princípios fundamentais dos contratos ...

A "probidade", mencionada no art. 422 do Código Civil, retrotranscrito, nada mais é senão um dos aspectos objetivos do princípio da boa-fé, podendo ser entendida como honestidade de proceder ou a maneira criteriosa de cumprir todos os deveres, que são atribuídos ou cometidos à pessoa. Ao que se percebe, ao mencioná-la teve o legislador mais a intenção de

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

reforçar a necessidade de atender ao aspecto objetivo da boa-fé do que estabelecer um novo conceito (Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro, Ed. Saraiva, 4ª ed., vol. III, pág. 34/35).

É intuitivo que o valor de qualquer negócio jurídico está atrelado às vantagens dele decorrentes. Adquirir um estabelecimento mediante informação de certo número de alunos e da existência de contratos escritos, quando em verdade o número era inferior e incompatível com os contratos apresentados, evidentemente interferia na formação do contrato e na aceitação manifestada pelos adquirentes.

Tendo os réus prestado informações inexatas a respeito do empreendimento, afetaram o processo de formação do contrato, interferindo na manifestação de vontade da outra parte.

Acolhem-se, por isso, os pedidos deduzidos, não apenas para anulação do contrato, com as respectivas consequências, a exemplo da insubsistência da obrigação de pagar o saldo devedor contratual, motivando a rejeição do pedido reconvenicional, igualmente do suposto dano moral experimentado pelas reconvintes, inexistente, a restituição das cambiais e da devolução da quantia paga. Dentre eles, também a condenação ao pagamento de indenização por dano moral, ora estimada em R\$ 10.000,00, pois interferiram negativamente no ânimo das autoras, criando situação incompatível com a realidade e gerando expectativa igualmente inconciliável com a realidade; se agissem de boa-fé, informariam exatamente as condições do estabelecimento.

Diante do exposto, acolho os pedidos apresentados por LUCILENA RAQUEL CASSIAVILIAN e Nanci Regina dos Santos Gameleira contra KARINA LUIZA PASCHOALINO OSIO e AIRTON FERNANDO OSIO. Anulo o contrato de compra e venda do estabelecimento (fls. 22/24), tornando aos réus a posse jurídica do estabelecimento comercial, e condeno-os à devolução do valor já pago, de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios contados da época da citação inicial, além de indenização de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária a partir desta data e juros moratórios da data da citação inicial, bem como à obrigação de devolução das notas promissórias, insubsistente a obrigação cambial perante os réus, no prazo de quinze dias, sob pena de multa diária de R\$ 50,00.

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

Responderão os réus pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados em 15% do valor da condenação pecuniária. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Rejeito os pedidos deduzidos na reconvenção e condeno os reconvintes, KARINA LUIZA PASCHOALINO OSIO e AIRTON FERNANDO OSIO, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do patrono dos reconvindos, fixados por equidade em R\$ 1.500,00, com correção monetária a partir desta data, suspensa no entanto a execução, tal qual aludido no parágrafo anterior.

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de março de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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