



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1002255-69.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Natalha Fernanda Gomes**
 Requerido: **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Natalha Fernanda Gomes, com qualificação nos autos, ajuizou ação anulatória de negócio jurídico c.c. Devolução de quantia paga e danos morais, em face de **A Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários, representada por sua sócia proprietária Caroline Dellangelica Franca, Brenno Gonçalves de Carvalho e Gilberto Carlos Pinto Silveira.**

Aduziu que no final ano passado, dirigiu-se até a sede da requerida interessada em adquirir um imóvel financiado.

A ré, através de seus corretores Gilberto e Breno, foi levada até uma casa construída no bairro Cidade Aracy como referência de como ficaria a tão sonhada casa própria. Posteriormente, a requerida levou a autora em diversos imóveis, apresentando um terreno situado na Rua Raphael Manzini, pelo qual se interessou.

Enfim, a autora foi convencida e ludibriada pelos ditos corretores, que se expressavam muito bem e tinham uma boa aparência, e celebrou instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel de um terreno localizado no bairro Jardim Itamaraty, Rua Raphael Manzini, com metragem 10x25, devidamente registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos/SP, onde haveria uma construção de uma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

casa de até 54 m² (Q.06, L.26, E.784398) por financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Conforme consta no instrumento particular de compra e venda, foi acordado o valor de R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais), sendo R\$ 13.000,00 (treze mil reais) de entrada, e o saldo remanescente de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), a serem pagos de forma financiada pela Caixa Econômica Federal.

A requerente pagou o valor da entrada, no valor de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais).

Após alegarem atraso na resposta da Caixa Econômica Federal, não foi mais procurada pelos requeridos. Dirigiu-se até o estabelecimento da requerida, mas estava fechado. Foi à Caixa Econômica Federal e constatou que não há nenhum financiamento liberado nem solicitado, que a requerida nem sequer é credenciada pela Caixa Econômica Federal.

O imóvel não pertence aos requeridos, ou seja, tudo não passou de um golpe, uma fraude.

Frustrada e ainda descrente, foi atrás de informação e descobriu que o contrato de compra e venda foi assinado por Brenno Gonçalves de Carvalho, que, contudo, não é sócio da empresa conforme consta do Cadastro na JUCESP, e nem tampouco apresentou procuração com poderes para representar Caroline Dellangelica França na assinatura dos contratos, pessoa que aparece no cadastro como única proprietária da empresa Requerida.

Pediu a nulidade do negócio jurídico celebrado, bem como do contrato firmado entre as partes, condenando-os à devolução da quantia de R\$10.500,00 e a condenação em indenização por danos morais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Em sede de antecipação de tutela, pediu o bloqueio *on-line* de todos os ativos financeiros em nome dos requeridos, em especial o veículo Tucson, Placa MOO-4748, o que foi deferido (fls.42).

Juntou documentos (fls.17/41).

Realizadas diligências visando a citação pessoal dos réus, resultaram infrutíferas.

Citados por edital, não apresentaram defesa.

Foi-lhes, destarte, nomeado Curador Especial, que contestou o feito por negação geral (fls.171/172).

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decidido.

Julgamento antecipado da lide porque a dilação probatória se revela desnecessária (art.355, I, NCPC).

A autora celebrou com o réu Brenno Gonçalves de Carvalho instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel descrito na peça vestibular.

Após ter sido formalizado o negócio jurídico, ter pago o sinal, tomou conhecimento da fraude contra ela perpetrada, tendo em vista que referido imóvel não pertencia ao promitente vendedor.

Diante da alegação de venda a *non domino*, incumbia 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.

Veja-se que se tratava de ter sido juntada, pela defesa, documento que comprovasse ser Brenno o proprietário do imóvel. Essa prova não veio para os autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO CARLOS
 FORO DE SÃO CARLOS
 4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A venda *a non domino* é nula, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça no REsp 185.605, Relator Ministro César Asfor Rocha, j.29.6.2000.

Nesse diapasão 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).

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.

Para a concretização do ocorrido, 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. Recebeu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

quantias em sua conta bancária (fls.23). Os corretores Brenno e Gilberto eram os responsáveis pela apresentação dos supostos imóveis colocados à venda na imobiliária. Nota-se, inclusive, que há várias 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 desse quadro, patente ter a autora suportado danos morais, pela frustração e angústia de ter visto suas economias se esvaírem sem qualquer contraprestação, cabendo-lhe a devida compensação pecuniária.

A indenização é medida pela extensão do dano, com fulcro no artigo 944 do CC, devendo ser fixada com moderação, considerando o ânimo de ofender, o risco criado, as repercussões da ofensa, evitando-se enriquecimento sem causa.

Ademais, inexistente uma regra geral legal que trate a indenização do dano moral como pena, seu cálculo haverá de se fazer apenas dentro dos parâmetros razoáveis da dor sofrida e da conduta do agente (Humberto Theodoro Júnior, in Comentários ao Novo Código Civil, vol. III, Tomo II, 4ª ed., p.82 e 85).

Considerando esses aspectos, arbitro a título de indenização pelos danos morais o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), uma vez que condizente com os valores envolvidos na demanda e com a dimensão do dano.

Em face do exposto, julgo procedentes os pedidos e declaro nulo o compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Condeno os réus, solidariamente, a pagarem para a autora a importância de R\$ 10.500,00; com correção monetária a partir do desembolso e juros legais de mora a contar da citação, bem como ao pagamento de indenização por dano moral, arbitrada em R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir desta data e juros desde a citação.

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. Intimem-se.

São Carlos, 27 de agosto de 2018.