

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002103-21.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Isabel Cristina Martins de Oliveira**  
 Requerido: **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Vistos.**

**ISABEL CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA** ajuizou a presente **AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA E DANOS MORAIS** em face de **DINÂMICA NEGÓCIOS ADMINISTRATIVOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADA POR SUA PROPRIETÁRIA CAROLINE DELLANGELICA FRANÇA, BRENNO GONÇALVES DE CARVALHO E GILBERTO CARLOS PINTO SILVEIRA**, todos devidamente qualificados.

Aduz a autora, em síntese, que firmou um instrumento particular de compra e venda de um imóvel localizado no bairro Jardim dos Coqueiros, com a primeira requerida, sendo que os corréus participaram das tratativas do negócio como corretores. Na ocasião foi prometida a construção de uma casa no terreno, e que a obra seria custeada por um financiamento da Caixa Econômica Federal.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Acontece que, após pagar uma entrada no valor de R\$ 7.000,00 reais, a autora percebeu um atraso na resposta da Caixa Econômica Federal em relação ao referido financiamento. Inconformada, a autora dirigiu-se àquela instituição (CEF), onde pode constatar que não havia nenhum financiamento a ser liberado e que aliás, não havia sido solicitado nenhum financiamento. A autora tentou por diversas vezes entrar em contato com a empresa ré para desfazer o negócio jurídico, amigavelmente, mas não houve êxito. Pediu a antecipação dos efeitos da tutela, para a decretação de bloqueio “on-line” de todos os ativos financeiros em nome dos postulados e em especial o bloqueio de um veículo em nome da proprietária da empresa. No mais, requereu a procedência da ação para o fim de ser declarado nulo o contrato firmado entre as partes e a condenação dos mesmos à devolução da importância já paga, no valor de R\$ 7.000,00 bem como indenização a título de danos morais no valor de R\$ 30.000,00 e ainda as verbas de sucumbência.

A inicial veio instruída com documentos (fls.13/35).

Pelo despacho de 36/37 foi parcialmente deferida a tutela antecipada pleiteada na exordial, deliberando o bloqueio do veículo indicado, desde que esteja em nome da representante da corré (Carolina). O bloqueio do veículo se deu a fls. 43/44.

Tendo em vista a dificuldade de localização dos postulados, mesmo



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

diante de várias diligências empreendidas nesse sentido, a autora solicitou a citação editalícia, o que foi deferido pelo despacho de fls. 135.

Na sequência, diante da citação por edital, foi encartada manifestação de curadora especial que ofertou defesa por negativa geral.

É o relatório.

**DECIDO, no estado em que encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que estabilizada a controvérsia.**

A súplica deve ser acolhida.

Autora e corré, pessoa jurídica, celebraram o instrumento de fls. 16 e ss.

Ocorre que, depois de formalizado o negócio jurídico e adimplido um sinal de R\$ 7.000,00 (conforme documento de fls. 20), a autora tomou conhecimento da fraude contra ela perpetrada.

Trata-se de típica venda a "non domino". O silêncio dos réus permite que o Juízo reconheça a 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 do


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Estado de São Paulo na Apelação n. 0047263-71.2013.8.26.0002, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, julgado em 08/06/2017 e também na Apelação n. 0004183-45.2008.8.26.0095, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 27.11.2012.

Impõe-se, assim, devolução à autora da quantia paga pelo imóvel, devidamente atualizada.

Os corréus, BRENO GONÇALVES DE CARVALHO e GILBERTO CARLOS PINTO SILVEIRA, corretores, por terem participado da cadeia de consumo, também deverão ser responsabilizados pela devolução da quantia paga pela autora.

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 NEGÓCIO ADMINISTRATIVOS – EIRELI, empresa utilizada para atrair os consumidores interessados na aquisição de imóveis. Já os corretores Brenno e Gilberto apresentavam os supostos imóveis colocados à venda na imobiliária.

Em varias outras demandas distribuídas nesta Comarca envolvendo os mesmos réus é apurado o mesmo modus operandi utilizado para consumação do golpe. Dessa forma, todos os réus responderão pelos prejuízos suportados



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

pela autora.

No mais, em relação ao pleito de dano moral:

No que se refere aos danos morais, certo é que o sonho de aquisição da casa própria fora prejudicado, o que causou a autora mais do que um mero dissabor, o que foi causado exclusivamente pela conduta dos réus.

Conforme lição assentada na jurisprudência, o dano moral prescinde de prova. O que deve ser provado é o fato hábil a causar abalo ao patrimônio imaterial. Nesse sentido: Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 1061145/RJ (2008/0134145-6), 3ª Turma do STJ, Rel. Sidnei Beneti. j. 23.09.2008, unânime, DJE 13.10.2008; Apelação Cível e Remessa Ex Officio nº 3283 (11484), Câmara Única do TJAP, Rel. Mário Gurtyev j. 02.10.2007, unânime, DOE 10.10.2007).

Em virtude dessas circunstâncias, evidentemente aflitivas, firmo convencimento de que, neste caso, adequada a fixação de indenização por danos morais. No que se refere ao *quantum* da indenização que será fixada no dispositivo há de se considerar tanto as circunstâncias em que o ato ofensivo foi praticado, quanto a duração do ilícito, além da capacidade econômica dos envolvidos.

É preciso sopesar, ainda, o aspecto pedagógico que visa desestimular o ofensor a reiterar condutas análogas (teoria do desestímulo), além da necessidade de evitar enriquecimento sem causa pela parte autora.

Assim, objetivando desestimular o ato ilícito da parte ré e ao mesmo tempo reparar as angústias experimentadas pela autora sem que, no entanto, a indenização reflita vantagem injusta em seu favor, fixo a indenização pelos danos



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

morais em R\$ 10.000,00.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

Diante do exposto, **ACOLHO PARCIALMENTE 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 à autora a importância de R\$ 7.000,00 paga a título de sinal, com correção monetária a partir do desembolso, bem como de indenização por dano moral, arbitrada em R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir do ajuizamento. Incidirão juros moratórios à taxa legal, a partir da citação.**

**Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios ao patrono da autora, que fixo, em 10% sobre o valor da condenação.**

**Publique-se e intimem-se.**

São Carlos, 09 de abril de 2018.

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