



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1002286-89.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Luiz Albino Matias Junior**
 Requerido: **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

LUIZ ALBINO MATIAS JUNIOR, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários, Brenno Gonçalves de Carvalho, Gilberto Carlos Pinto Silveira e Caroline Dellangelica França, também qualificado, alegando que teria se dirigido até a sede da imobiliária requerida buscando adquirir um imóvel e que foi firmado com o réu *Brenno*, que afirmava ser corretor juntamente com o requerido *Gilberto*, instrumento particular de compromisso de compra e venda relativo ao imóvel localizado na Rua Antonio Trufino, Bairro Jardim dos Coqueiros, tendo sido ajustado o valor de R\$ 107.000,00, dos quais R\$ 7.000,00 foram efetivamente pagos a título de sinal e o restante seria financiado pela Caixa Econômica Federal, e que logo após o pagamento do sinal, não conseguiu mais contado com os réus, tendo ocorrido, inclusive, o fechamento da imobiliária, motivo pelo qual teria ido até a agência bancária da CEF para solicitar informações acerca do seu financiamento, oportunidade em que descobriu que havia sido vítima de um golpe, pois não constava nenhuma solicitação de financiamento em seu nome, não sendo a empresa ré sequer credenciada junto à instituição financeira e que, além do mais, o imóvel que lhe foi alienado não pertencia a nenhum dos réus, de modo que entende que negócio jurídico firmado é nulo de pleno de direito, à vista do que requereu a declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado, a condenação dos réus à devolução da importância paga a título de sinal, isto é, R\$ 7.000,00 bem como que os réus sejam condenados ao pagamento de indenização pelo danos morais sofridos no montante de R\$ 30.000,00, tudo com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

Os réus não foram localizados uma vez que estão em local incerto e não sabido, motivo pelo qual foram citados por edital, lhes tendo sido nomeado curador especial que contestou o feito o negativa geral, nos termos do art. 341, do CPC.

O autor replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Com efeito, as fls. 17/20 consta o instrumento de compra e venda formalizado com o requerido *Brenno Gonçalves de Carvalho* cujo objeto é o imóvel descrito na inicial. Da mesma forma, há prova do depósito no valor de R\$ 7.000,00 em conta corrente que pertence aos requeridos *Brenno* e *Caroline Dellangelica Franca* (cf. Fls. 21).

A contestação por negativa geral apresentada pelo Curador Especial, ainda que afaste a aplicação dos efeitos da revelia, não tem o condão de elidir a prova material trazida com a inicial, demonstrar o adimplemento ou comprovar que o autor soubesse, no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

momento da negociação, que o corréu não era o proprietário do imóvel.

Não tendo o réu a titularidade do bem, falta-lhe legitimação para firmar compromisso de compra e venda, o que configura *venda a non domino*.

E diante da alegação de venda *a non domino*, cabia ao réu Brenno Gonçalves, conforme prevê o art. 373,II, do CPC, por ser fato modificativo do direito do autor, comprovar que era o proprietário do imóvel prometido a venda.

Entretanto, os réus sequer foram localizados para citação e a empresa individual que figurou como vendedora encerrou de forma repentina suas atividades, sendo inegável que eles não se desincumbiram desse ônus, ensejando, então, o reconhecimento da invalidade do negócio jurídico, uma vez que foi celebrado por meio de dolo dos requeridos, nos exatos termos do artigo 145, do Código Civil.

Sobre o tema, no julgamento do AREsp 667833 (Relator Ministro MOURARIBEIRO, 28/10/2016), o Colendo Superior Tribunal de Justiça reconheceu que “*cuidando-se, em tese, de venda a non domino, não há falar em anulabilidade e, consequentemente, em decadência, mas em nulidade absoluta, nos termos do art. 166 do CC*”.

Da mesma forma, a jurisprudência do E. TJSP é no mesmo sentido, conforme acórdão que colaciono: “*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.* (cf; Apelação 0047263-71.2013.8.26.0002 – TJSP - 14/06/2017 – grifos nossos).

Isto posto, caracterizada a venda *a non domino*, de rigor o reconhecimento dos danos materiais com a restituição dos valores que foram despendidos na compra do imóvel, pois, diante da nulidade do negócio jurídico, impõe o regresso ao “*status quo ante*” na relação contratual.

Trata-se de regra angular no Direito Civil em observância ao princípio da proibição do enriquecimento sem causa.

De outra parte, é inegável que a fraude em que enredado o autor causou-lhe abalo à tranquilidade e, por conseguinte, danos morais.

O autor foi atraído pela propaganda dos réus, que lhe ofereceram condições de adquirir o sonhado imóvel, e acabou sendo surpreendido com uma contratação irregular, visto que realizada a venda por quem não era dono.

Evidente, pois, a frustração, o constrangimento, em não ver concretizado o contrato, bem como suas expectativas, com haver cumprido fielmente sua parte, que ultrapassam o mero dissabor, de modo que se afigura justa a indenização pelo dano moral, no caso, ante a conduta dos réus e o sofrimento impingido ao autor, que merece compensado, nos termos do art. 5, inciso X, da Constituição Federal.

Ainda, importante levar em consideração o aspecto pedagógico que visa desestimular o ofensor a reiterar condutas análogas, uma vez que há inúmeras demandas iguais a este em andamento nesta Comarca, de modo que é possível afirmar que os réus tem conduta ilícita reiterada. No entanto, o valor requerido pela parte autora se mostra



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

excessivo, havendo necessidade de evitar enriquecimento sem causa pela parte autora.

A indenização pelos danos morais deve ser fixada com base nos critérios pautados pela razoabilidade, envolvendo o caráter repressivo de novas ofensas pelo agressor e o caráter compensatório à vítima, com adequação da indenização às circunstâncias do caso sob exame, considerando ainda a situação socioeconômica das partes.

Diante dessas circunstâncias, temos que a fixação da indenização em valor equivalente a quinze (15) salários mínimos se nos afigura suficiente a reparar o dano moral. Tomando-se por base o disposto na Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça, para fins de liquidação do dano, fica eleito o salário mínimo vigente na data desta sentença, de modo que a condenação totaliza o valor de R\$ 954,00 e deve ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

Importante consignar que a condenação se dá de modo solidário entre os réus, uma vez que restou demonstrado pela parte autora, e não infirmado pelos réus, a participação de todos na fraude por eles perpetrada.

Aliás, o depósito de fls. 21 fora realizado em conta corrente que pertence à requerida *Caroline*, que por sua vez consta como a única sócia da pessoa jurídica requerida *Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários*.

Por fim, eventual bloqueio de bens dos requeridos para garantia da futura execução deverá ser formulado na fase de cumprimento de sentença, observando-se que o autor não comprovou a propriedade do bem indicado à penhora de forma antecipada.

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do DECLARO NULO o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, e CONDENO os réus Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários, Brenno Gonçalves de Carvalho, Gilberto Carlos Pinto Silveira e Caroline Dellangelica França a restituírem ao autor LUIZ ALBINO MATIAS JUNIOR a importância de R\$ 7.000,00 (*sete mil reais*), paga a título de sinal, quantia que deverá ser acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos documentos que instruem a inicial, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 14.310,00 (*quatorze mil trezentos e dez reais*) acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 03 de agosto de 2018.

VILSON PALARO JUNIOR

Juiz de direito.

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