



**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: **0015498-10.2011.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**  
 Requerente: **Francisco Lopes Morallis e outro**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**

Proc. 1610/11

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

FRANCISCO LOPES MORALLIS e ZILDETE ALVES DE OLIVEIRA LOPES, já qualificados nos autos, moveram ação de anulação de ato jurídico contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, também já qualificada, alegando, em síntese, que:

a) celebraram com a requerida, contrato de promessa de compra e venda do apartamento no. 210, quadra 2, bloco 08, do empreendimento denominado Mont Park, localizado nesta cidade, na rua Ray Wesley Herrick, no. 475, Jardim Jockey Club.

b) no ato da assinatura do instrumento particular, pagaram à ré, a título de entrada a quantia de R\$ 15.000,00.

c) o saldo devedor, de R\$ 59.880,00, deveria ser pago com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal.

Sucedee, porém, que não foram informados de que não poderiam ser proprietários de qualquer outro imóvel, para poderem se beneficiar do financiamento,



**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

que seria obtido pelo programa Minha Casa Minha Vida.

Como são proprietários de imóveis localizados em São Carlos e Birigui, o financiamento não lhes foi concedido.

Insistindo em que houve in casu, vício de consentimento, o que enseja a nulidade do contrato celebrado com a ré, protestaram os autores pela procedência da ação, a fim de que o ato seja declarado nulo e lhes seja restituída a quantia de R\$ 15.000,00, relativa ao sinal dado.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 11/33).

Regularmente citada, a ré contestou (fls. 44/56), alegando que:

- a) falta aos autores interesse de agir.
- b) não houve vício de consentimento.

Acrescentando que nunca se opôs à rescisão do contrato, protestou a suplicada pela improcedência da ação, observando que em caso de rescisão há que ser observado o que foi contratado, inclusive no que tange a devolução de valores pagos.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 96/125).

Réplica à contestação, a fls. 132/133.

Prejudicada a conciliação, os autores foram ouvidos em Juízo (fls. 151 e fls. 152).

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

De início e para que seja mantida linha coerente de raciocínio, a análise da preliminar arguida pela suplicada é medida que se impõe.

Labora em equívoco a ré, quando alega que falta ao autor, interesse de agir.

De fato, o interesse de agir, ou seja, na composição da lide, há



**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**

de estar presente como condição para esta ação, no sentido de que o autor, diante da resistência oferecida pela ré, necessita da intervenção jurisdicional, como única maneira de se obter seu direito.

Quando, porém, o autor pode alcançar o seu intuito, sem necessidade de recorrer à ação, não existe razão para invocar a atividade jurisdicional.

Ora, in casu, os suplicantes certamente necessitam da intervenção jurisdicional para obter o direito, que entendem lhes assistir qual seja; a anulação do contrato celebrado com a ré, por eivado de vício de consentimento.

De fato, citada para esta ação, a ré a contestou.

Portanto, forçoso convir que a rejeição da preliminar argüida é de rigor.

Mas não é só.

Realmente, como bem ensina Vicente Greco Filho (Direito Processual Civil Brasileiro - 1o. volume - pg. 73), que "o interesse processual é uma relação de necessidade e uma relação de adequação, porque é inútil a provocação da tutela jurisdicional se ela, em tese, não for apta a produzir a correção da lesão argüida na inicial".

Ora, a pretensão deduzida pelos autores, em tese, afigura-se útil à correção da lesão referida na inicial.

A procedência ou não de tal pretensão, é questão de mérito.

Isto posto, **rejeito a preliminar de falta de interesse de agir argüida pela ré.**

No mérito, breves considerações devem ser efetuadas.

Dispõe o art. 128, do CPC, que o juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte.

Julgado publicado em RT - 620/81, relatado pelo eminente des. Rangel Dinamarco, observa que "o objeto do processo é sempre a pretensão que a parte deduziu e pôs diante do juiz, à espera do provimento solicitado. Tal é o *meritum causae*, e o juiz provê nos limites objetivos e subjetivos da pretensão deduzida. **Mesmo tendo o autor direito de dimensão maior, a sentença limitar-se-á sempre à dimensão do pedido ajuizado, e eventual resíduo não pedido nem julgado poderá ser objeto de**



**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**

**novo pedido.** A sentença cobre-se da autoridade de coisa julgada em toda extensão da matéria julgada, ou seja, em toda extensão da demanda proposta. Na linguagem do art. 468 do CPC, ela "tem força de lei nos limites da lide e das questões decididas." Não se pode, pois, atribuir-lhe autoridade que vá além dos limites da lide posta e decidida, ou seja, que vá além do objeto do processo por ela definido" (o destaque é nosso).

Nesse diapasão, forçoso convir, como anotado em julgado proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça nos autos da Apel. nº 007.938-5/0, desta Comarca, que "a inicial e a contestação são peças processuais de suma importância, pois são elas que estabelecem os limites da lide e o poder de cognição do Juiz.

Há mister, portanto, um encadeamento lógico no relato inicial para que se defina, com precisão e clareza, não só a pretensão do autor como sua refutação. Afinal, o interesse processual do autor é aferido perante o réu quando o conflito se estabelece."

2) In casu, relatam os autores que a ré não lhes deu "orientação adequada" (sic – fls. 03), quando da celebração da promessa de venda inserida a fls. 11/20, de que não poderiam financiar o imóvel dela objeto, pelo programa Minha Casa Minha Vida, pois já eram titulares do domínio de outro imóvel.

Ante a falta de informação, acabaram por incidir em erro, pois celebraram o contrato e deram à requerida sinal de R\$ 15.000,00.

A ré por seu turno negou que tenha levado os autores a incidir em erro.

Logo, não houve vício de vontade in casu.

3) Definido o cerne da controvérsia, a este Juízo, cabe, **em caráter exclusivo**, ex vi do que acima foi exposto acerca dos limites impostos pelo art. 128, do CPC, verificar se a prova coligida aos autos autoriza ou não a conclusão de que os autores, quando da celebração com a ré, do negócio explicitado no contrato inserido a fls. 11/20, incidiram em erro, que se constitui vício de vontade; ou então, vítimas de dolo.

Em caso positivo, a ação será procedente e a negócio anulado, com os consectários referidos na inicial.

Em caso negativo, a demanda será improcedente.

Isso assentado e adentrando o mérito propriamente dito,



**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**

entendo conveniente, para que seja mantida linha coerente de raciocínio, tecer breves considerações acerca do entendimento doutrinário sobre os vícios de consentimento, especificamente, o erro substancial e dolo.

Como bem observa Maria Helena Diniz (Tratado Teórico e Prático dos Contratos - vol. 1 - Saraiva - pg. 15), se, nos contratos, *"existir a vontade, porém sem correspondência com aquela que o agente quer exteriorizar, o negócio jurídico será viciado ou deturpado."*

Prosseguindo, anota a insigne jurista, relativamente aos vícios que deturpam a manifestação de vontade, que *"o erro consiste numa noção inexata sobre alguma coisa ou pessoa influenciando a formação da vontade, impedindo que seja conforme sua verdadeira motivação; uma vez que tendo sobre um fato ou sobre um preceito noção incompleta, o agente emitirá sua vontade de modo diverso do que manifestaria se dele tivesse conhecimento exato ou completo."*

*O erro para viciar a vontade e tornar anulável o negócio deve ser substancial (CC, art. 138), escusável e real, no sentido de que há de ter por fundamento uma razão plausível, ou ser de tal monta que qualquer pessoa inteligente e de atenção ordinária seja capaz de cometê-lo. Deve ser real, importando efetivo prejuízo para o interessado."*

O dolo, segundo Clóvis Beviláqua (Código Civil Comentado - v. 1 - pg. 363) consiste no emprego de um artifício ou expediente para induzir alguém à prática de um ato que o prejudica e aproveita ao autor do dolo ou a terceiro.

Maria Helena Diniz (ob. citada - pgs. 18/19) observa que a seu ver, correta está a definição de Clóvis, pois *"além de ocorrer, na prática, uma correspondência entre a vantagem auferida pelo autor do dolo e um prejuízo patrimonial sofrido pela outra parte, há, virtualmente, um prejuízo moral, pelo simples fato de alguém ser levado a efetivar negócio jurídico por manobras maliciosas que afetaram sua vontade."*

*O dolo principal é aquele que dá causa ao negócio jurídico, sem o qual ele não se teria concluído. O dolo accidental é o que leva a vítima a realizar o negócio, porém em condições mais ou menos vantajosas, não afetando sua declaração de*



**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**

*vontade, embora provoque desvios, não se constituindo vício de consentimento, por não influir diretamente na realização do ato, que se teria praticado independentemente do emprego de artifícios astuciosos."*

Disseram os autores, como anotado a sociedade, que a ré os levou a praticar ato que os prejudicou, causando-lhe prejuízo patrimonial, com correspondente vantagem auferida pela suplicada.

Realmente, tivessem os autores ciência da impossibilidade de financiamento do imóvel objeto desta ação, pelo programa Minha Casa, Minha Vida, não teriam celebrado a promessa de venda inserida a fls. 11/20.

Sem razão os autores.

De fato prestando depoimento em Juízo (fls. 151 e fls. 152), os suplicantes, pessoas perfeitamente capazes, declararam que deliberaram adquirir o imóvel objeto desta ação, para sua filha.

A co-autora Zildete acrescentou, como se vê a fls. 152, que *"nós sabíamos que para ingresso no programa Minha Casa Minha vida, não podíamos ter outro imóvel. Falamos sobre isso com a Imobiliária. Dissemos que só nos interessávamos pelo negócio se fosse pelo programa Minha Casa Minha Vida e que tínhamos outro imóvel, muito embora não tivéssemos escritura dele. Asseguraram que não haveria problema."*

Isto posto, forçoso convir que os autores, contrariamente ao que foi alegado na inicial, sabiam que o ingresso no programa Minha Casa Minha Vida, só poderia acontecer, caso não fossem proprietários de outro imóvel.

Portanto, não houve in casu, vício de consentimento nos termos em que postos na inicial.

Mas não é só.

Com efeito, causa certa espécie, alguém, hodiernamente, máxime em país há anos tumultuado economicamente, subscrever promessa de venda, sem tomar todas as cautelas necessárias para tanto, em especial junto ao agente financeiro, que concederá o financiamento.

Pelo teor do depoimento da co-autora Zildete, ela e seu marido confiaram em informação prestada pela Imobiliária.





**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**

Sintomática a respeito as seguintes alegações: “...*Falamos sobre isso com a Imobiliária. Dissemos que só nos interessávamos pelo negócio se fosse pelo programa Minha Casa Minha Vida e que tínhamos outro imóvel, muito embora não tivéssemos a escritura dele. Asseguraram que não haveria problema.*”

Em verdade, o que se depreende do depoimento dos autores é que eles tentaram rescindir o contrato e obter de volta o sinal de R\$ 15.000,00, que pagaram.

A ré não se opôs à rescisão, propriamente dita, mas se opôs à devolução do sinal, invocando para tanto, cláusulas contratuais.

Como não conseguiram receber os R\$ 15.000,00, de volta, os autores ajuizaram esta ação, requerendo a anulação do contrato, sob o argumento de que foram levados a incidir em erro.

Laboraram em manifesto equívoco os suplicantes, com a máxima vênia.

De fato, como dão conta os seus depoimentos, não houve deturpação de suas vontades, quando da celebração do contrato.

Em outras palavras, o contrato não é nulo ou anulável.

Para obterem o que efetivamente pretendem, deveriam os autores, em ação adequada, que não esta, discutir, sob a luz do Código de Defesa do Consumidor, a devolução do sinal pago.

Realmente, o erro em que incidiram os suplicantes, ainda que tenha havido maliciosa indução da outra parte, não pode ser tido como escusável e real, pois, qualquer pessoa inteligente e de atenção ordinária, não realizaria o negócio celebrado com a ré, sem antes diligenciar junto à Caixa Economica Federal e verificar se haveria possibilidade de adesão ao programa Minha Casa Minha Vida, mesmo sendo proprietários de outro imóvel em São Carlos.

Por outro lado, se atitude dolosa houve, esta, não pode ser qualificada, como "principal", nos termos do conceito supra transcrito.

Houve, quando muito, dolo accidental.

Portanto, tal atitude não pode dar causa a anulação do negócio jurídico, obrigando, tão somente, conforme lição de Maria Helena Diniz (ob.



**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**

citada - pg. 19), "a uma redução da prestação acordada", tema este, que foge aos limites desta demanda.

Ante o exposto, a conclusão que se impõe é a de que não se pode acoimar de viciado, nos termos da lei, a promessa de compra e venda inserida a fls. 11/20.

Logo, a improcedência da ação é de rigor.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo improcedente** esta ação.

Condeno os autores ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios aos patronos dos suplicados, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, do CPC, em 10% do valor atribuído à causa.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 15 de janeiro de 2014.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**