



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004337-73.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Eclecio Alexandre da Rocha e outro**
 Requerido: **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Eclecio Alexandre da Rocha e Jaqueline Vieira da Rocha propuseram ação de rescisão contratual com pedido de indenização por danos materiais e morais em face de **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários Eireli, Brenno Gonçalves de Carvalho e Caroline Dellangelica Franca**. Alegaram, em síntese, ter adquirido da primeira requerida um terreno sem benfeitorias situado à Rua João Francisco pelo valor de R\$ 125.000,00, observando-se que R\$ 10.000,00 seriam pagos como forma de entrada e o remanescente seria financiado pela Caixa Econômica Federal. Aduziram que após o pagamento de R\$ 10.000,00 como parte da entrada acordada, não tiveram mais notícias dos requeridos, descobrindo depois que, assim como outros moradores desta cidade, foram vítimas de um golpe aplicado pelos requeridos com a venda de terrenos que não estariam efetivamente à venda para diversas pessoas. Requereram o deferimento da tutela provisória de urgência para que seja determinada a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato mencionado, abstendo-se os requeridos de inscrever o nome dos autores em cadastros restritivos. Ainda, requereram o bloqueio judicial de um veículo de propriedade do terceiro requerido. Ao final, pugnaram pela declaração de rescisão do negócio jurídico celebrado e a condenação dos requeridos à restituição da quantia paga como sinal, bem como ao pagamento de indenização por danos morais a ser fixada judicialmente. Juntou documentos.

A tutela provisória foi indeferida.

Os requeridos não foram localizados e, por estarem em local incerto e não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

sabido, determinou-se a citação por edital. Na sequência, nomeou-se curador especial, o qual apresentou contestação por negativa geral.

Os autores apresentaram réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, não havendo necessidade de produção de outras provas, bastando as alegações das partes e os documentos juntados para o pronto desate do litígio.

Os autores celebraram contrato particular de promessa de venda e compra com a empresa requerida (Dinâmica Negócios Administrativos – Eireli) por intermediação do terceiro requerido, seu corretor. Após a celebração e pagamento de parte do sinal, descobriram que a vendedora não era proprietária do imóvel objeto do negócio, pois este pertencia à terceira pessoa, que por sua vez não tinha interesse em vender referido bem, tomando conhecimento de que outras pessoas nesta cidade foram vítimas de fraude cometida pelos requeridos.

Alegada pela parte autora a venda de imóvel por quem não era dono e imputada fraude na celebração, cabia aos requeridos demonstrar a higidez do ajuste. Entretanto, eles sequer foram localizados para citação, a empresa individual que figurou como vendedora encerrou de forma repentina suas atividades, sendo inegável que eles não se desincumbiram desse ônus.

É o quanto basta para o reconhecimento da rescisão do negócio, pois o objeto do contrato não fazia parte do patrimônio da vendedora. Ademais, foi alegado que o corretor responsável pela venda, assim como a proprietária da empresa individual de responsabilidade limitada, se valeram da pessoa jurídica para a celebração do contrato de forma fraudulenta.

A falta de localização destes para citação, o que se repete em demandas análogas em curso nesta comarca, comprova a falta de higidez das negociações, impondo-se a responsabilização dos participantes desses negócios.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

E, uma vez resolvido o contrato, as partes devem ser repostas ao *statu quo ante*, sendo certo o acolhimento da pretensão dos autores para que seja restituída a quantia paga.

Acresça-se que para justificar pleito de indenização por danos morais, necessário se mostra examinar a conduta do agente causador do fato, verificando sua reprovabilidade, assim como a potencialidade danosa dessa conduta em relação ao patrimônio imaterial da vítima, de modo a reprimir a prática de atos que atinjam a honra, a imagem e outros direitos inerentes à personalidade.

No caso em apreço, os autores foram induzidos a celebrar o contrato de compromisso de venda e compra por meio da atuação dos requeridos, sendo vendido imóvel que não pertencia à vendedora. Ora, as negociações imobiliárias não são efetuadas cotidianamente pelas pessoas, resultando na maioria das vezes em contrato único celebrado em vida, com economias acumuladas ao decorrer dos anos, fato que torna presumido o abalo moral sofrido pelo engano que os requeridos levaram os autores a cometer em acreditar que adquiriam seu imóvel próprio.

O abalo moral vivenciado é manifesto, até porque são diversas as ações movidas nesta comarca contra os requeridos pelo mesmo fundamento, o que demonstra que eles agiram em conluio com o objetivo de lesar diversas pessoas, anotando-se que a forma de atuação dolosa em todos os negócios celebrado é praticamente idêntica. Logo, esta conduta teve o condão de violar o patrimônio imaterial dos contratantes, daí o cabimento da indenização.

Os autores fazem jus, portanto, ao pedido de indenização por danos morais, porque não se trata de simples aborrecimento, mas sim de perturbação continuada, e, no que se refere ao *quantum*, é o eminente **Rui Stoco** quem nos ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações. Confira-se a doutrina desse eminente jurista: *Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apeguada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido. (in Tratado de Responsabilidade Civil. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).

Levando-se em consideração esses critérios, fixa-se a indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense os ofendidos e, ao mesmo tempo, desestime os requeridos a agir de forma semelhante com outros contratantes em condições análogas.

Eventual bloqueio de bens dos requeridos para garantia da futura execução deverá ser formulado na fase de cumprimento de sentença, observando-se que os autores não comprovaram a propriedade do bem indicado à penhora de forma antecipada (veículo Tucson).

Como consectário lógico da resolução do contrato, os requerido não poderão cobrar as parcelas em aberto dos autores ou inscrever o nome deles em cadastros de restrição ao crédito. Neste ponto, diante da probabilidade do direito e do risco de dano, é cabível a concessão da tutela provisória de urgência.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar a resolução do negócio jurídico celebrado entre as partes, bem como para condenar os requeridos a restituir e pagar aos autores, respectivamente: (I) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do desembolso, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação; (ii) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de indenização por danos morais, com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Defiro a tutela provisória de urgência, a fim de impor aos requeridos a obrigação de não fazer, consistente na abstenção de cobranças aos autores das parcelas previstas no contrato ora resolvido, bem como para que não promovam a inscrição do nome deles em cadastros de proteção ao crédito, sob pena de multa de R\$ 500,00 por cada cobrança ou inscrição limitada ao teto de R\$ 10.000,00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em razão da sucumbência, condeno os requeridos ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de julho de 2018.

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