



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

SENTENÇA

Processo nº: 0567409-42.2023.8.04.0001

Ação: Procedimento Comum Cível/PROC

Requerente: Rafaela Gomes Alencar

Requerido: RAMADELY CONSTRUTORA LTDA

Ementa: PROCESSO CIVIL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. VENDA DE IMÓVEL HIPOTECADO SEM ANUÊNCIA DO CREDOR. FRAUDE CONTRATUAL. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. DANOS MORAIS E MATERIAIS CONFIGURADOS. PROCEDÊNCIA.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de ação de indenização por perdas e danos com pedido de danos morais proposta por consumidora contra construtora, narrando ter adquirido lote em empreendimento denominado "Parque das Araras" mediante informação de regularidade documental. A autora descobriu posteriormente que o imóvel estava hipotecado ao Banco da Amazônia e em processo de execução judicial, além de ter sido comercializado com



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

matrícula incorreta para ocultar tais irregularidades. Requereu a declaração de nulidade do contrato e condenação em danos materiais de R\$ 7.553,84 e morais no mesmo valor.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a venda de imóvel hipotecado utilizando matrícula diversa da real para ocultar gravames configura fraude contratual passível de anulação do negócio jurídico; e (ii) saber se dessa conduta decorrem danos materiais e morais indenizáveis, considerando a frustração da legítima expectativa de aquisição regular do bem.

III. Razões de decidir 3. A venda de imóvel hipotecado sem anuência do credor viola o art. 59 do Decreto-lei nº 167/67, configurando fraude à lei imperativa e acarretando nulidade do negócio jurídico nos termos do art. 166, VI, do Código Civil. 4. A utilização de matrícula incorreta no contrato, quando comprovado que o verdadeiro registro continha hipoteca e execução judicial, evidencia ardid destinado a induzir o comprador em erro, violando o princípio da boa-fé objetiva. 5. O conhecimento prévio da vendedora sobre os gravames,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

matrícula incorreta para ocultar tais irregularidades. Requereu a declaração de nulidade do contrato e condenação em danos materiais de R\$ 7.553,84 e morais no mesmo valor.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a venda de imóvel hipotecado utilizando matrícula diversa da real para ocultar gravames configura fraude contratual passível de anulação do negócio jurídico; e (ii) saber se dessa conduta decorrem danos materiais e morais indenizáveis, considerando a frustração da legítima expectativa de aquisição regular do bem.

III. Razões de decidir 3. A venda de imóvel hipotecado sem anuência do credor viola o art. 59 do Decreto-lei nº 167/67, configurando fraude à lei imperativa e acarretando nulidade do negócio jurídico nos termos do art. 166, VI, do Código Civil. 4. A utilização de matrícula incorreta no contrato, quando comprovado que o verdadeiro registro continha hipoteca e execução judicial, evidencia ardid destinado a induzir o comprador em erro, violando o princípio da boa-fé objetiva. 5. O conhecimento prévio da vendedora sobre os gravames,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

demonstrado por contrato de parceria que expressamente mencionava pendências nos imóveis, agrava a conduta fraudulenta e caracteriza o dolo necessário à responsabilização civil. 6. Os danos materiais correspondem aos valores efetivamente pagos pela compradora, incluindo entrada, parcelas e gastos com manutenção do terreno, enquanto os danos morais decorrem da frustração, angústia e abalo psicológico causados pela descoberta da fraude.

IV. Dispositivo e tese 7. Pedido parcialmente procedente. Tese de julgamento: "1. A venda de imóvel hipotecado sem anuência do credor hipotecário, mediante utilização de matrícula diversa para ocultar gravames, configura fraude contratual e acarreta a nulidade do negócio jurídico. 2. A conduta fraudulenta que induz o consumidor em erro quanto à situação jurídica do bem adquirido gera dever de indenizar pelos danos materiais correspondentes aos valores pagos e pelos danos morais decorrentes da frustração da legítima expectativa."

(TJAM. 22ª Vara Cível e de Acidentes de Trânsito. Processo nº 0567409-42.2023.8.04.0001. George Hamilton Lins Barroso. 04/05/2025.)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXV e LXXVIII; CC, arts. 166, VI, 422 e 927; Decreto-lei nº 167/67, art. 59.

Jurisprudência relevante citada: TJ-AM, AI nº 40009433420188040000, Rel. Joana dos Santos Meirelles, Primeira Câmara Cível, j. 17/12/2018, p. 16/01/2019.

RELATÓRIO

Vistos etc.

Trata-se de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS COM PEDIDO DE DANOS MORAIS proposta por RAFAELA GOMES ALENCAR contra RAMADELY CONSTRUTORA LTDA., com o objetivo de obter indenização por danos materiais e morais decorrentes de suposta venda fraudulenta de imóvel.

Alega a parte autora que tomou conhecimento, através de rede social Facebook, de empreendimento denominado "PARQUE DAS ARARAS", o qual oferecia lotes em área verde com parcelamento facilitado. Narra que foi abordada por equipe de vendas e questionou sobre a documentação, sendo informada que toda documentação se encontrava



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

regular, aguardando apenas liberação do IPAAM - Instituto de Proteção Ambiental do Amazonas quanto à área verde. Relata ter adquirido o lote nº 12, quadra 6, pelo valor total de R\$ 48.500,00, com entrada de R\$ 3.000,00 e 169 parcelas de R\$ 269,23.

Aduz que, após alguns meses, tentou obter informações sobre o licenciamento junto à corretora, sem sucesso. Consultando-se juridicamente, descobriu execuções do terreno pelo Banco da Amazônia - BASA. Constatou ainda que o imóvel estava sendo vendido mediante matrícula diversa da real, sendo comercializado pela matrícula 12.155, quando sua verdadeira matrícula seria 11.358. Afirma que dirigiu-se ao 4º Ofício de Notas para obter certidão narrativa, confirmando que o imóvel encontrava-se hipotecado ao BASA.

Para reforçar sua alegação, argumenta que a venda de imóvel hipotecado sem anuência do credor hipotecário constitui fraude à lei imperativa, nos termos do art. 59 do Decreto-lei 167/67, configurando nulidade do negócio jurídico conforme art. 166, VI, do Código Civil. Sustenta ainda que houve prática de estelionato, tipificada no art. 171 do Código Penal, por ter a requerida obtido vantagem ilícita mediante meio fraudulento.

Por fim, requer tutela de urgência para que a requerida seja proibida de incluir seus dados em cadastros de inadimplentes; condenação ao pagamento de danos materiais no valor de R\$ 7.553,84, referentes a: R\$



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

autora. Para tal concessão não se exige miserabilidade ou indigência, visando assegurar a igualdade de todos perante a lei. A simples afirmação de hipossuficiência pela autora gera presunção em seu favor, só afastada diante de prova em contrário.

O fato de a autora ser estudante universitária, conforme declaração juntada aos autos, e realizar gastos com manutenção de terreno, não demonstra, por si só, capacidade financeira para arcar com as custas processuais. A requerida não comprovou que a autora não preenche os requisitos legais, apenas alegando que seu genitor é o advogado responsável pela representação processual.

Ademais, não é necessário demonstrar miserabilidade, bastando que o pagamento das custas comprometa o sustento próprio e familiar. Esse é o entendimento jurisprudencial:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUSTIÇA GRATUITA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DA PARTE PARA COMPROVAR QUE FAZ JUS AO BENEFÍCIO. VÍCIO INSANÁVEL. DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE PROVAS EM CONTRÁRIO. NECESSIDADE DO BENEFÍCIO COMPROVADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. Para a concessão do benefício da justiça gratuita não se exige miserabilidade, nem que seja o interessado um indigente; a



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

finalidade do instituto é assegurar a igualdade de todos perante a lei, tutelando os menos favorecidos economicamente. A simples afirmação do estado de pobreza para o requerimento do benefício da gratuidade judiciária configura uma presunção iuris tantum em favor da pessoa física segundo o entendimento das Cortes Superiores, somente podendo ser elidida diante de prova em contrário.(TJ-AM – AI: 40009433420188040000 AM 4000943-34.2018.8.04.0000, Relator: Joana dos Santos Meirelles, Data de Julgamento: 17/12/2018, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 16/01/2019)."

A- Ausência de interesse processual

Rejeito a preliminar de ausência de interesse processual arguida pela requerida. O princípio constitucional do acesso à justiça, consagrado no art. 5º, XXXV da Constituição Federal, garante a todos o direito de provocar a atuação do Poder Judiciário para a proteção de seus direitos, independentemente de prévia tentativa de solução extrajudicial.

No caso em apreço, a autora demonstrou de forma satisfatória sua necessidade de tutela jurisdicional, narrando ter descoberto irregularidades no imóvel adquirido e tentado contato com a requerida sem sucesso. A própria petição inicial relata que "Frente ao conhecimento adquirido acerca da ilegalidade da venda dos loteamentos [...] a requerente se dirigiu até os contatos da Construtora Ramadely para tentar entender a situação. No



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

propriedade regular e desembaraçada.

Conclui-se, portanto, que o negócio jurídico celebrado entre as partes é nulo de pleno direito, devendo a requerida restituir todos os valores pagos pela autora, devidamente corrigidos, além de indenizar os danos morais decorrentes da frustração, angústia e abalo psicológico causados pela descoberta da fraude.

Quanto aos danos materiais, restou comprovado o pagamento de R\$ 3.000,00 a título de entrada, R\$ 2.153,84 referentes às parcelas mensais e R\$ 2.400,00 com manutenção do terreno, totalizando R\$ 7.553,84. Tais valores devem ser integralmente restituídos à autora.

No tocante aos danos morais, a conduta fraudulenta da requerida causou evidente abalo psicológico à autora, que acreditava estar realizando o sonho da aquisição de um imóvel, apenas para descobrir que fora vítima de ardil. A frustração da legítima expectativa, aliada à angústia de ter investido recursos em bem que jamais poderia adquirir, configura dano moral indenizável. Considerando as circunstâncias do caso, o grau de culpa da requerida e o caráter pedagógico da indenização, fixo os danos morais em R\$ 15.000,00.

Em suma, restou demonstrado que: (a) a autora adquiriu da requerida imóvel hipotecado ao Banco da Amazônia, mediante utilização de matrícula incorreta; (b) a requerida tinha conhecimento da hipoteca e das



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

pendências sobre o imóvel, conforme comprova o contrato de parceria; e (c) a conduta fraudulenta da requerida causou danos materiais e morais à autora, impondo-se a declaração de nulidade do negócio jurídico e a condenação ao pagamento de indenização.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o(s) pedido(s) formulado(s) por RAFAELA GOMES ALENCAR em face de RAMADELY CONSTRUTORA LTDA., para:

- a) DECLARAR a nulidade do contrato de compra e venda do lote nº 12, quadra 6, do empreendimento "Parque das Araras";
- b) CONDENAR a requerida a restituir à autora a quantia de R\$ 7.553,84 (sete mil, quinhentos e cinquenta e três reais e oitenta e quatro centavos), a título de danos materiais;
- c) CONDENAR a requerida ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de danos morais.

A quantia devida deverá ser atualizada pelo índice de correção monetária IPCA/IBGE, nos termos do artigo 389, parágrafo único, do Código Civil, desde o vencimento da obrigação até o efetivo pagamento.

Sobre o valor corrigido, incidirão juros moratórios calculados com base na taxa SELIC, conforme artigo 406, § 1º, do Código Civil,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS
22ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus

observando-se a dedução da taxa de correção monetária (IPCA/IBGE) do mesmo período. Fica vedada a aplicação de juros negativos, nos termos do artigo 406, § 3º, do Código Civil.

Considerando que a autora decaiu de parte mínima do pedido, condeno a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Em caso de irresignação, intime-se o recorrido para apresentar contrarrazões. Após, remetam-se os autos ao Tribunal competente.

Transitada em julgado a sentença, encaminhem-se os autos à contadoria para a baixa nos registros, sem prejuízo de eventual pedido de cumprimento de sentença.

Sentença publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se as partes via sistema.

Manaus, 04/05/2025.

George Hamilton Lins Barroso

Juiz de Direito