



Estado de Goiás

Poder Judiciário

4ª Turma Recursal dos Juizados Especiais

e-mail: gab.fffmedeiros@tjgo.jus.br

Avenida Olinda, Quadra G, Lote 04, Fórum Cível, Park Lozandes, Goiânia/GO, CEP 74884-120

RI nº 5038073.72.2021.8.09.0137

Origem: 2º Juizado Especial Cível da Comarca de Rio Verde

Juíza Sentenciante: Ana Paula Tano

Recorrente: Terra Empreendimentos Imobiliários Ltda

Advogado: Marcos Mendes Arantes, OAB/GO 14.336 N

Recorrido: Bruno Lopes Ribeiro

Advogados: Jonas Aquino Ferreira, OAB/GO 52.600 A

Thais Gonçalves Leão, OAB/GO 51.727 A

Relatora: Juíza Fabíola Fernanda Feitosa de Medeiros Pitangui

JULGAMENTO POR EMENTA (ARTIGO 46 DA LEI Nº 9.099/95)

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE COBRANÇA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RELAÇÃO DE DIREITO CIVIL. NEGÓCIO JURÍDICO DEFEITUOSO. NECESSIDADE DE DESFAZIMENTO. IMÓVEL SUPOSTAMENTE PERTENCENTE A TERCEIRO, PORÉM REGISTRADO EM NOME DA RECORRENTE. QUANTIA A TÍTULO DE TRANSFERÊNCIA PAGA DIRETAMENTE A IMOBILIÁRIA. DANO MATERIAL COMPROVADO. DEVER DE RESTITUIR. FRUSTRAÇÃO DE EXPECTATIVA. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I – A matéria trazida nos presentes subsome-se às normas do Código Civil, tendo em vista tratar-se de relação - entre duas pessoas físicas - e, ante a não caracterização do Recorrido como consumidor final, a responsabilidade aqui apurada é subjetiva, nos termos dos arts. 186¹, 187² e 927³ do Código Civil;

II - Assim, para que se configure o dever de indenizar sob o prisma da responsabilidade civil extracontratual, subjetiva ou aquiliana forçoso que se verifiquem seus elementos constitutivos, a saber: a) conduta ilícita do agente (ação ou omissão); b) dolo ou culpa; c) nexo de causalidade; d) dano;

III – Narra o Recorrido, que por indicação da Recorrente, procurou o promovido Antônio Bernardes Neto – corréu - para entabularem negócio jurídico de compra e venda de um imóvel urbano no valor de R\$ 25.000,00 em 10/04/2019 (ev. 1, arq. 8, p. 19). Alega que o imóvel foi adimplido através de dação em pagamento de um veículo Caminhoneta S/10, 2.8S, Diesel, Ano/Fabricação 2003, avaliada em R\$ 28.000,00 (ev. 1, arq. 7, p. 17). Todavia, o imóvel objeto do contrato, não pertencia ao promitente vendedor, e sim a terceiro - Nelma Pereira Lima - segundo informado pela própria imobiliária Recorrente;

IV – Compulsando os autos verifica-se que a Recorrente tem legitimidade para figurar como parte na demanda em exame, visto que participou do compromisso de compra e venda não apenas na intermediadora, consoante demonstrado pelo recibo de



transferência do imóvel (ev. 1, arq. 9, p. 21), mas também como proprietária do bem, conforme se observa da certidão de inteiro teor (ev. 1, arq. 6);

V - Cabe asseverar que a boa-fé objetiva, consagrada no art. 422, do CC, repudia a adoção de comportamento desprovido de lealdade, que despreza o ambiente de confiança e de cooperação próprio aos negócios jurídicos, desde os atos preliminares, até o exaurimento das obrigações contraídas⁴;

VI – Consoante o disposto no art. 402 do Código Civil, os danos materiais abrangem o que a vítima efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar, ou seja, os prejuízos materiais abrangem os danos emergentes e os lucros cessantes. Observando todas as provas colacionadas ao feito, em especial ao contrato de compromisso de compra e venda de imóvel urbano firmado entre o Recorrido e Antônio Barnabé Neto, corroborado pela entrega de um veículo (ev.1, arq. 8, p. 19) conforme instrumento particular de contrato de confissão de dívida (ev. 1, arq. 7, p. 17) e também o recibo de pagamento pela transferência de imóvel, verifico que restaram comprovados os danos materiais no valor de R\$ 28.998,00 (vinte e oito mil novecentos e oitenta e oito reais), tal qual especificado na sentença;

VII – Conquanto seja pacífico o entendimento jurisprudencial de que o mero inadimplemento contratual, por si só, não configura dano moral, é inquestionável a decepção daquele que não pode concretizar os seus anseios devido ao descaso da outra parte, descumprindo sua obrigação e desarticula todo um projeto de vida planejado sobre um imóvel que não supre as expectativas esperadas⁵;

VIII – Assim, diante da constatação de que o Recorrido foi privado do uso pleno do imóvel, situação que causou-lhes transtornos diários para além do mero aborrecimento, reforça o ato ilícito ensejador do pagamento de indenização pelos danos morais sofridos⁶;

IX – Para fixação do *quantum* a ser indenizado, há de se levar em conta que o conceito de ressarcimento abrange duas forças: uma de caráter punitivo, visando castigar o causador do dano, pela ofensa que praticou; outra, de caráter compensatório, que proporcionará à vítima algum bem em contrapartida ao mal sofrido, levando-se em conta os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade⁷, além da posição social do ofensor e do ofendido, a intensidade do ânimo de ofender, a gravidade, a repercussão da ofensa, e, tendo em conta as peculiaridades do caso concreto, já explicitadas nos itens anteriores, bem como, consoante o disposto na Súmula 32 do TJGO⁸, **o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mostra-se adequado**;

X – Recurso conhecido e desprovido, mantendo-se a sentença vergastada por esses e seus próprios fundamentos;

XI – Condeno a Recorrente ao pagamento de custas e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor da condenação (Lei 9.099/95, art. 55, segunda parte).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos em que são partes as acima enunciadas. Acorda a 4ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, por **unanimidade** de votos, em **conhecer do recurso e negar-lhe provimento**, nos termos do voto da relatora e sintetizado na ementa acima. Votaram, além da relatora, os Juízes de Direito Élcio Vicente da Silva e Algomiro Carvalho Neto.

Goiânia, data e hora da assinatura no sistema.

Fabíola Fernanda Feitosa de Medeiros Pitangui
Juíza Relatora



Élcio Vicente da Silva
Juiz de Direito

Algomiro Carvalho Neto
Juiz de Direito

1 Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

2 Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

3 Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

4 O princípio da boa-fé exige que as partes se comportem de forma correta não só durante as tratativas, como também durante a formação e o cumprimento do contrato. Guarda relação com o princípio de direito segundo o qual ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza. Recomenda ao juiz que presuma a boa-fé, devendo a má-fé, ao contrário, ser provada por quem a alega. Deve este, ao julgar demanda na qual se discuta a relação contratual dar por pressuposta a boa-fé objetiva, que impõe ao contratante um padrão de conduta, de agir com retidão, ou seja, com probidade, honestidade e lealdade, nos moldes do homem comum, atendidas as peculiaridades dos usos e costumes do lugar. A probidade, mencionada no art. 422 do Código Civil, retrotranscrito, nada mais é senão um dos aspectos objetivos do princípio da boa-fé, podendo ser entendida como a honestidade de proceder ou a maneira criteriosa de cumprir todos os deveres, que são atribuídos ou cometidos à pessoa. Ao que se percebe, ao mencioná-la teve o legislador mais a intenção de reforçar a necessidade de atender ao aspecto objetivo da boa-fé do que estabelecer um novo conceito." ("Direito Civil Brasileiro", São Paulo: Saraiva, 2004, vol. III, p. 34).

5 TJGO: 1ª Câmara Cível – Apelação Cível n. 0360211.90.2013.8.09.0051; Relator(a): Wilson Safatle Faiad; DJ de 28/05/2018.

Mutatis Mutandis:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA C/C DANOS MORAIS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PAGAMENTO DE DÍVIDA - PRELIMINAR DE VÍCIO ULTRA PETITA -CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS -- ACOLHIMENTO - IMÓVEL PENHORADO EM AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL - CONDUTA ILÍCITA - DANO MORAL - CONFIGURAÇÃO - REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE. [...] A realização de contrato de compra e venda cujo objeto o promissário vendedor ofereceu em garantia, em processo de execução fiscal, configura ato ilícito, passível de indenização por danos morais, visto que ultrapassa os limites de um mero aborrecimento cotidiano. Se a indenização por danos morais foi fixada em observância aos princípios da razoabilidade e moderação, não há que se falar em sua redução. (TJMG - Apelação Cível 1.0382.12.014340-1/001, Relator (a): Des.(a) Luciano Pinto, 17ª CÂMARA CÍVEL., julgamento em 20/10/2016, publicação da sumula em 01/11/2016).

6 “tudo aquilo que molesta gravemente a alma humana, ferindo-lhe gravemente os valores fundamentais inerentes à sua personalidade ou reconhecidos pela sociedade em que está integrado, qualifica-se, em linha de princípio, como dano moral; não há como enumerá-los exaustivamente, evidenciando-se na dor, na angústia, no sofrimento, na tristeza pela ausência de um ente querido falecido; no desprestígio, na desconsideração social, no descrédito à reputação, na humilhação pública, no devassamento da privacidade; no desequilíbrio da normalidade psíquica, nos traumatismos emocionais; na depressão ou no desgaste psicológico, nas situações de constrangimento moral”. (Yussef Said Cahali. Dano moral. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 22).

7 STJ, Resp 1.374.284 - MG, Rel. Min Luis Felipe Salomão, j. 27.8.2014.

8 TJGO - Órgão Especial - Súmula nº 32: A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação.

