

Venda de imóvel em duplicidade, por si só, não configura dano moral

A venda de imóvel em duplicidade, por si só, não é situação suficiente para caracterizar dano moral indenizável, ainda que possa trazer aborrecimentos ao comprador. O erro da empresa vendedora, em tais casos, é um inadimplemento contratual, que não viola necessariamente direitos de personalidade do comprador.

A decisão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao negar pedido de um consumidor que alegava que o sonho do imóvel próprio foi frustrado em razão da venda em duplicidade. Ele pedia a condenação tanto da imobiliária quanto da construtora.

Segundo o relator do caso no STJ, ministro Marco Aurélio Bellizze, as empresas reconheceram o erro, devolveram imediatamente todos os valores desembolsados e ofereceram ao comprador a oportunidade de adquirir outra unidade similar, no mesmo edifício, não se sustentando, portanto, o argumento de frustração do sonho da casa própria.

“Embora não se tenha dúvida de que o erro das recorridas em vender a unidade habitacional em duplicidade acarretou graves dissabores ao recorrente, na linha do que decidido pelas instâncias ordinárias, não é possível vislumbrar a ocorrência de dano moral, apto a ensejar a indenização pretendida, porquanto não houve demonstração de que o fato tenha extrapolado o mero aborrecimento decorrente do inadimplemento contratual, atingindo de forma significativa algum direito da personalidade do comprador (bem extrapatrimonial)”, disse o ministro.

No caso, o consumidor negociou a compra de uma unidade em janeiro de 2015 e, após semanas de tratativas para o pagamento junto ao agente financeiro, descobriu que o imóvel fora anteriormente vendido a outra pessoa.

Na Justiça, alegou ter passado por estresse desmedido e pediu indenização por danos morais no valor de 40 salários mínimos. Em primeira e segunda instâncias, o pedido foi julgado improcedente.

Para o ministro Bellizze, o dano moral pressupõe lesão a um interesse existencial, e não é verificado em hipótese de mero aborrecimento do dia a dia, comum nas relações cotidianas.

A venda em duplicidade do imóvel, segundo ele, não caracterizou ato ilícito, mas apenas inadimplemento contratual, o qual enseja a rescisão do negócio e o retorno das partes à situação anterior — o que de fato ocorreu no caso, com a devolução do dinheiro pago pelo comprador.

O relator consignou que as relações sociais atuais são complexas e nem toda frustração de expectativas no âmbito dos negócios privados importa em dano à personalidade. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.745.429

Date Created

19/10/2018