



**Poder Judiciário da Paraíba**  
**2ª Vara Mista de Guarabira**

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) 0801086-96.2015.8.15.0181

[Indenização por Dano Material, Indenização por Dano Moral]

AUTOR: JOSE EUDES VIEIRA

REU: IMOBILIARIA SANTA MATILDE LTDA

**SENTENÇA**

Vistos e etc.

Trata-se de Ação de Indenização por danos materiais e morais proposta por JOSÉ EUDES VIEIRA, devidamente qualificado, por meio de advogado constituído, contra IMOBILIÁRIA SANTA MATILDE LTDA alegando que no dia 31 de janeiro de 1984, adquiriu o lote 09 – Quadra A do Loteamento Nova Guarabira, à época, pelo valor de Cr\$ 222.500,00 (duzentos e vinte dois mil cruzeiros).

Informa, ainda, que nada tinha construído no referido terreno e, recentemente ao negociar sua venda, tomou conhecimento que o imóvel encontra-se no nome de CARLOS ANTÔNIO DIAS DO NASCIMENTO JUNIOR.

Por fim, requer que seja condenada a demandada ao pagamento de indenização por danos materiais referentes ao valor atual corrigido do imóvel, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com incidência de juros e correção monetária, além de indenização por danos morais no valor, como também condenação em honorários advocatícios e custas processuais.

A peça vestibular dos presentes autos foi instruída com documentos de IDs.2578885 e 24759178.

Devidamente citado o demandando deixou de apresentar contestação, razão pela qual foi decretada sua revelia (ID 33049770).

Sem provas a produzir.

É o relatório. Passo a decidir.

**Do Mérito**

De logo, convém registrar ser necessário para configuração do dano material: a prova da conduta, o dano e o nexo causal. Na análise dos documentos acostados nos IDs 2578885 e 24759178, verifica-se que o terreno situado no lote 09, quadra A do Loteamento Nova Guarabira, Guarabira, fora vendido ao autor, conforme se observa do contrato de compromisso de compra e venda (ID 2578901).



Fica também comprovado o pagamento efetuado pelo autor, conforme documentos constantes no ID 2578900. Assim, patente e incontroverso que o terreno situado ao lote 09, quadra A, do Loteamento Nova Guarabira, Guarabira, pertencia ao promovente.

Prosseguindo na análise dos documentos acostados, observa-se que o mesmo terreno situado ao lote 09, quadra A do citado loteamento, também fora vendido ao Sr. Carlos Antônio Dias do Nascimento Junior, certidão acostada aos autos no ID 2578902,

É evidente, portanto que a conduta da venda do mesmo imóvel para duas pessoas distintas pela demandada fez surgir a existência de danos patrimoniais ao requerente devendo ser a mesma indenizada a restituição do valor pago pelo bem.

É nesse sentido a jurisprudência:

Apelação cível. Ação de indenização. Imóvel vendido duas vezes pelo mesmo promitente vendedor. A venda do imóvel a outrem justifica o dever de indenizar, mediante a restituição do preço pago. (TJ-RS. Apelação Cível Nº 70050458868, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 29/08/2012)(grifo nosso) APELAÇÕES CÍVEIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEIS VENDIDOS DUAS VEZES. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIZAÇÃO SOLIDÁRIA. PRESCRIÇÃO. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MANTIDA EM RELAÇÃO AO LOTE Nº 10. AFASTADA A PRETENSÃO EM RELAÇÃO AO LOTE 09. SENTENÇA CONFIRMADA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. As empresas demandadas detêm legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda, uma porque é proprietária do loteamento a outra porque é responsável pela celebração do negócio jurídico, inclusive, percebendo valores relativos ao preço. Daí decorrendo a responsabilização. (TJRS. AC 70036925667 RS. Relator: Glênio José Wasserstein Hekman. Julgamento: 07/12/2011. órgão Julgador: Vigésima Câmara Cível. Publicação: 14/12/2011).

Logo, configurado o dever de indenizar o demandante pelos danos materiais sofridos. Quanto valor do dano material, verifico que o demandante, na inicial informa que o bem fora adquirido pelo valor de CR\$ 222.500,00 (duzentos e vinte e dois mil e quinhentos cruzeiros) e que, atualmente, teria valor corrigido em torno de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

**Dessa forma, condeno o requerido ao pagamento de indenização em danos materiais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).**

No que diz respeito ao dano moral, não se pode negar os transtornos causados pela demandada. A conduta da demandada de realizar a venda do mesmo terreno, a saber, lote 09, quadra A, do loteamento Nova Guarabira, Guarabira, a pessoas distintas não pode ser considerada um mero aborrecimento e sim uma conduta ilícita praticada pela requerida.

É nesse sentido a Jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - VENDA DE UM MESMO IMÓVEL A DOIS COMPRADORES DISTINTOS - DANO MORAL PRESUMÍVEL - QUANTUM INDENIZATÓRIO - RECURSO PROVIDO. 1. A venda do mesmo lote em condomínio para duas pessoas distintas, extrapola o mero aborrecimento, não necessitando, sequer, de prova da sua ocorrência diante da sua



notoriedade, além de possuir contornos de ato tipificado criminalmente. 2. Trata-se de dano mora in re ipsa que decorre, dentre outras circunstâncias presumíveis, dos sonhos frustrados de edificação no terreno adquirido e da vergonha de ter que admitir aos familiares que foi enganado, negociando imóvel já vendido a terceiro. 3. A indenização por dano moral tem função preventiva, compensatória e punitiva, cabendo ao juiz, por seu prudente arbítrio, e tendo em mente os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, estimar, no caso concreto, um valor justo a título de indenização. (TJ-MS. APL 00065208520088120001 MS 0006520-85.2008.8.12.0001. Relator: Des. Fernando Mauro Moreira Marinho. Julgamento: 10/12/2013. Órgão Julgador: 3ª Câmara Cível. Publicação: 14/01/2014)

Desse modo, o dever de indenizar a demandante por danos morais. Assim, verificado o dever de indenizar, necessário analisar o quantum indenizatório, o qual de logo verifico que deve guardar proporção com o dano sofrido, pautando-se pela aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

E, assim, busca-se no caso concreto, a determinação de um valor adequado para, de um lado, compensar o constrangimento indevido imposto ao ofendido e, de outro, desestimular o ofensor, no futuro, praticar atos semelhantes. Daí o caráter compensatório e pedagógico da indenização.

Ademais, deve-se, ainda, ter em mente as peculiaridades do caso sob julgamento e a repercussão econômica da indenização, de modo que o valor não deve ser nem tão grande que se converta em fonte de enriquecimento sem causa, nem tão pequeno que se torne inexpressivo.

**Assim, entendo proporcional o quantum indenizatório a título de dano moral em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), considerando todas as circunstâncias que norteiam o fato.**

Diante de todo o exposto e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedentes os pedidos** formulados na exordial para fins condenar a demandada ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de indenização em danos materiais e R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a título de indenização por danos morais, acrescidos de atualização monetária pela TABELA ENCOGE a contar do arbitramento (súmula 362 STJ) e juros de mora de 1% (um por cento) a contar da citação.

Condeno a parte ré em custas processuais e honorários advocatícios, sendo estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

GUARABIRA, 28 de setembro de 2020.

Juiz(a) de Direito

