



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
 Comarca de Juazeiro
 1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
 Comerciais
 Travessa Veneza, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
 3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
 a@a.com

Justiça Gratuita

SENTENÇA COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO

Processo nº: **09.8.05.0146**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Parte Autora:
 Parte Ré:

Vistos etc...

I - RELATÓRIO

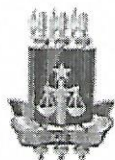
..., devidamente qualificado nos autos, ajuizou a presente AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS em face de ..., também identificado nos autos, pelos motivos declinados na petição inicial de fls. 03/07.

Aduz, em síntese, que firmou contrato de compromisso de compra e venda, por meio do qual o réu se comprometia a construir uma casa para ser paga mediante financiamento da Caixa Econômica Federal. Todavia, após a construção, ao invés de proceder a entrega do imóvel, o réu teria negociado o bem com uma terceira pessoa, o que lhe causou prejuízos, já que deixou exaurir o prazo fornecido pela instituição financeira para renovar a sua carta de crédito, bem como porque desembolsou a quantia de 432,00 (quatrocentos e trinta e dois reais), com despesas contratuais, tudo por culpa exclusiva do réu.

Requeru a citação do réu para responder aos termos da presente ação, bem como a sua condenação nas perdas e danos, decorrente do inadimplemento contratual, levando em conta os prejuízos que lhe foram impostos. Pugna pela condenação do réu nos ônus de sucumbência.

O pedido veio instruído com documentos (fls. 08/14).

Designada Audiência Preliminar (fls. 20), não se logrou êxito no acordo entre as partes.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Travessa Veneza, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
a@a.com

Justiça Gratuita

No prazo para manifestação, o réu apresentou contestação (fls. 22/26), alegando, em preliminar, a falta de interesse de agir para demanda, uma vez que não causou qualquer prejuízo ao autor, já que este poderia obter renovação de sua carta de crédito, junto à Caixa Econômica Federal, sem a necessidade de demandar em juízo. No mérito, sustenta, em síntese, ter realizado a construção do imóvel, porém não teria o autor o procurado para providenciar o pagamento, caracterizando a culpa exclusiva do autor, já que somente após o pagamento da importância total é que estaria obrigado a assinar a escritura definitiva do imóvel, conforme o contrato pactuado, o que não teria acontecido, motivo pelo qual teria vendido o bem para outra pessoa. Por fim, pugna pela improcedência dos pedidos.

Juntou procuração e documento de fls. 28/29.

Houve réplica aos argumentos utilizados pelo réu (fls. 31/36).

Saneado o feito, conforme despacho de fls. 43, fora designada Audiência de Instrução, que se realizou (fls. 52/53), tomando-se, na ocasião, o depoimento das partes.

Vieram-me os autos conclusos.

Relatados. Decido.

II - FUNDAMENTOS

1. Da preliminar

Entendo que a preliminar de interesse de agir deve ser afastada, porquanto confunde-se com o mérito da demanda. Ademais, não se discute a possibilidade de autor renovar sua carta de crédito para aquisição do imóvel, mas se efetivamente houve inadimplemento contratual, bem como se do ato decorreu alguma responsabilidade do ponto de vista material ou moral.

Rejeito, pois, a preliminar invocada.

2. Do mérito

Afastada a preliminar suscitada, passo, pois, à análise do mérito da



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
 Comarca de Juazeiro
 1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
 Comerciais
 Travessa Venezia, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
 3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
 a@a.com

Justiça Gratuita

questão. Trata-se de ação de indenização por perdas e danos, na qual o autor pretende a condenação do réu em danos materiais, morais e lucros cessantes, sofridos em virtude de inadimplemento contratual.

2.1 – Dos danos materiais

No caso em exame, a questão diz respeito ao não cumprimento das cláusulas contratuais do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre os partes, referente a um imóvel.

Compulsando os autos, é inquestionável a conduta ilícita do réu, que resolveu, sem as devidas cautelas, alienar o imóvel, antes prometido a venda ao autor, com quebra insofismável da boa-fé objetiva, posto que não agiu de forma reta, vale dizer, com probidade, honestidade e lealdade.

Todavia, no caso em questão, tenho que a inadimplência contratual por parte do réu, torna viável tão somente o retorno de ambas as partes ao *statu quo ante*,

Assim, ao autor cabe apenas ser ressarcido naquilo que efetivamente gastou, não se sustentando a sua pretensão de ser ressarcido dos alugueres até hoje pagos, já que sequer consta nos autos qualquer demonstração de que tais valores tenham sido efetivamente desembolsado pela parte autora, não havendo falar em responsabilidade civil se ausente a prova do dano.

Como é cediço, o dano material deve ser objetivamente demonstrado, não sendo possível presumir prejuízos desta natureza. Assim, a pretensão indenizatória por dano material depende da comprovação inequívoca da ocorrência de prejuízo à esfera patrimonial da vítima, o que, *in casu*, não restou demonstrado.

Posto isso, apenas constato ter autor gasto a quantia de R\$ 432,00 (quatrocentos e trinta e dois reais) com o contrato inadimplido, conforme documento de fls. 13 dos autos.

Vale destacar os seguintes entendimentos dos nossos Tribunais:

"(TJMG-411258) CIVIL. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. FATO OFENSIVO À ESFERA MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. DANO MATERIAL EFETIVO.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Travessa Veneza, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
a@a.com

Justiça Gratuita

INEXISTENTE. LUCROS CESSANTES NÃO COMPROVADOS. **Para o deferimento do ressarcimento de danos materiais e lucros cessantes, são imprescindíveis a comprovação do prejuízo efetivo e potencial sofrido.** Para a configuração do dano moral não basta mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação, sensibilidade exacerbada. Só deve ser reputado como causador desse tipo de dano o ato que agride os direitos da personalidade e gere dor física ou moral, vexame e sofrimento que, fugindo à normalidade, interfiram intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Assim, embora não seja necessária a prova efetiva do dano, uma vez não extraído do conjunto probatório que o fato causou dor ou constrangimento à vítima, em razão de atos que, indevidamente, ofenderam os sentimentos de honra e dignidade do ofendido, não há como acolher o pedido de indenização por dano moral." (Apelação Cível nº 5371327-45.2009.8.13.0145 (10145095371327002), 14ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Antônio de Pádua. j. 05.07.2012, DJ 17.07.2012)."

"(TJPI-012846) APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS JULGADA IMPROCEDENTE. DANO MORAL E MATERIAL NÃO CONFIGURADOS. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS PROBATÓRIOS PARA COMPROVAR A EXISTÊNCIA E A EXTENSÃO DOS DANOS ALEGADOS. INOBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 333, I, DO CPC. MANUTENÇÃO, IN TOTUM, DA SENTENÇA RECORRIDA. I - A demonstração da extensão do dano material deve ser objetiva e necessária, para recomposição da efetiva situação patrimonial que se tinha antes da ocorrência do fato danoso, dependente, pois, da prova efetiva da existência do dano, do valor do dano e da relação causa e efeito. II - Por isso, verifica-se in casu, que não há que se falar em indenização, vez que o Apelante não instruiu a exordial com elementos probatórios, por meio dos quais se possa aquilatar a existência efetiva e a extensão dos danos morais e materiais que alega ter sofrido, ou seja, não juntou documentos que



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Travessa Veneza, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
a@a.com

Justiça Gratuita

comprovem abalo psicológico e financeiro, deixando, com isso, de se desincumbir de ônus imposto pelo art. 333, I, do CPC. III - Recurso conhecido e improvido. IV - Jurisprudência dominante dos tribunais pátrios. V - Decisão por votação unânime. (Apelação Cível nº 2011.0001.006077-8, 1ª Câmara Especializada Cível do TJPI, Rel. Raimundo Eufrásio Alves Filho. unânime, DJe 30.11.2012).

2.2 – Dos danos morais

Finalmente, quanto ao pleito de compensação por danos morais, insta salientar que o mero inadimplemento contratual não tem o condão de gerar dano moral, salvo quando ele é hábil a causar abalo psíquico de grande monta (REsp 303.129/GO) ou quando se refere a valores fundamentais protegidos constitucionalmente, como o direito à vida (REsp 880.035/PR).

No caso em testilha, tenho que a frustração advinda do descumprimento do presente ajuste é a própria perturbação do planejamento doméstico familiar, quando o cidadão, mesmo que por curto período, se vê privado de dirigir seus recursos a uma gama de fatos da vida e impossibilitado do exercício de toda a sorte de oportunidades.

In casu, entendo que o autor não teve apenas um mero aborrecimento, mas se deparou com uma situação que de fato abalaria fortemente a tranquilidade psicológica de qualquer pessoa, qual seja, a alienação do imóvel que seria a concretização do sonho de sua casa própria, o que suplanta as chateações do cotidiano, ferindo a sua dignidade.

Logo, o dano moral decorre, portanto, do próprio fato ultrajante e representa uma compensação a favor do ofendido, obrigando o ofensor ao pagamento de certa quantia em dinheiro.

Sobre o dano Rui Stoco (STOCO, Tratado de responsabilidade civil. 7. ed. São Paulo: RT, 2007, p. 1231-1232) apresenta acurada análise de sua natureza, *verbis*:

*“A expressão ‘dano’ deriva do latim *damnum*, que, genericamente, significa todo mal ou ofensa que tenha uma pessoa causado a*



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Justiça Gratuita

Travessa Veneza, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
a@a.com

outrem, da qual possa resultar uma deterioração ou destruição à coisa dele ou um prejuízo ao seu patrimônio (De Plácido e Silva. Vocabulário Jurídico. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, v. 2, p. 2).

“Portanto, ‘dano’ possui sentido econômico de diminuição ocorrida ao patrimônio de alguém, por ato ou fato estranho à sua vontade, equivalendo a perda ou prejuízo.

“Pode decorrer do contrato (dano contratual) ou do ato ilícito dano aquiliano).

*“Mas o dano – que traduz unidade e sentido de diminuição ou detrimento de um patrimônio ou ofensa de um bem juridicamente protegido – tem duas naturezas: patrimonial ou real, que os romanos denominavam *damnum factum, vel datum* e não patrimonial ou moral.*

“Falar em dano significa dar-lhe um sentido sempre ligado à idéia de prejuízo ou perda. Daí a noção desenvolvida de ‘perdas e danos’, que tanto pode ser aquilo que efetivamente se perdeu ou aquilo que se deixou de ganhar, mas que era certo que ocorresse, não fosse o fenômeno ocorrido por decorrência da ação de outrem. Atualmente pode-se acrescentar, ainda, a possibilidade de perda de uma chance, em algumas hipóteses e circunstâncias excepcionais, que conduzirá a um prejuízo.

“Como se viu, o dano poderá ser material ou imaterial ou moral, este ligado aos direitos da personalidade. Por sua vez, o dano material pode ser à pessoa (dano físico) ou à coisa (bens materiais).

“Importa, contudo, deixar esclarecido e acentuado que o dano é um dos elementos fundamentais e irretiráveis da responsabilidade, ou seja, elemento essencial à configuração da responsabilidade civil e o que suscita menos controvérsias. É unânime na doutrina que pode haver ato ilícito sem dano, mas não pode haver responsabilidade sem a efetiva ocorrência de um dano.”



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
 Comarca de Juazeiro
 1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
 Comerciais
 Travessa Veneza, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
 3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
 a@a.com

Justiça Gratuita

2.2.1 – Da quantificação dos danos morais

Passo à análise do *quantum*.

É verdade que o patrimônio moral das pessoas físicas e jurídicas não pode ser transformado em fonte de lucro ou polo de obtenção de riqueza. Não se admite a indenização como instrumento de enriquecimento ilimitado do ofendido, transformando-se o direito ao ressarcimento em loteria premiada, ou sorte grande, de forma a tornar um bom negócio o sofrimento produzido por ofensas.

É certo, outrossim, que a reparação por danos morais tem caráter pedagógico, devendo-se observar a proporcionalidade e a razoabilidade na fixação dos valores, atendidas as condições do ofensor, ofendido e do bem jurídico lesado.

É essa a orientação de Rui Stoco (p. 1236-1237):

“O dano material, não sendo possível o retorno ao statu quo ante, se indeniza pelo equivalente em dinheiro, enquanto o dano moral, por não ter equivalência patrimonial ou expressão matemática, se compensa com um valor convencionado, mais ou menos aleatório.

“Mas não se pode descurar da advertência de Clóvis do Couto e Silva ao destacar a necessidade de impedir que, através da reparação, a vítima possa ter benefícios, vale dizer, possa estar numa situação econômica melhor que aquela em que se encontrava anteriormente ao ato delituoso (O Conceito de Dano no Direito Brasileiro e Comparado. São Paulo: Ed. RT, 1991, n. 1.4, p. 11).

“Cuidando-se de dano material, incide a regra da restitutio in integrum do art. 944 do CC, de modo que ‘a indenização mede-se pela extensão do dano’.

“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 apequenada que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Justiça Gratuita

Travessa Veneza, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
a@a.com

satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido.

“Na fixação do quantum a título de compensação por dano moral o julgador não pode se afastar de um princípio basilar: a vítima da ofensa deve ter por objetivo único a busca de uma compensação para um sentimento ruim e não o de obter vantagem, nem de receber um valor que jamais conseguiria com a força do seu próprio trabalho”.

Cabe, pois, ao Julgador dosar a indenização de maneira que, suportada pelo patrimônio do devedor, consiga no propósito educativo da pena, inibi-lo de novos atos lesivos, por sentir a gravidade e o peso da condenação; de outro lado a vítima, pelo grau de participação no círculo social e pela extensão do dano suportado, deve sentir-se razoável e proporcionalmente ressarcida.

Nestas circunstâncias, considerando a ausência de honestidade contratual do réu, a gravidade do ato ilícito praticado contra o autor, o potencial econômico do ofensor (pequeno construtor) e o caráter punitivo-compensatório da indenização, arbitro o valor da indenização em **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**.

Nesse sentido:

“(TJRO-010543) RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL NA DATA APRAZADA. RESTITUIÇÃO DAS ARRAS. RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. VALOR COMPENSATÓRIO. FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. A parte-ré tem o dever de comprovar os fatos impeditivos, modificativos, extintivos do direito da autora. Assim, não demonstrando que o imóvel estava à disposição da adquirente na data aprazada, tem esta o direito de ver rescindido o contrato e ter restituída a importância paga a título de arras, bem como receber o montante despendido com aluguéis no período em que já poderia estar usufruindo do bem, não fosse o inadimplemento contratual havido. A não entrega do imóvel, destruindo o tão conhecido “sonho da casa própria”, gera dano moral, que deve ser compensado de forma que não traga enriquecimento ilícito à parte, mas também não se torne ínfimo a ponto de abortar o escopo



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Travessa Veneza, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
a@a.com

Justiça Gratuita

inibitório do qual se deve revestir as decisões judiciais. Ao fixar os honorários de advogado, o juiz sempre considerará o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, natureza e importância da causa e o tempo despendido para o serviço, nos termos do § 3º do art. 20 do CPC. Tendo sido arbitrados no percentual mínimo legal, não há que se falar em redução." (Apelação nº 0091529-87.2009.8.22.0005, 2ª Câmara Cível do TJRO, Rel. Kiyochi Mori. j. 18.01.2012, unânime, DJe 30.01.2012).

"(TJSP-0413695) COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. IMÓVEL NÃO ENTREGUE NA DATA PREVISTA E RECUSA DA DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PAGO. DANO MORAL CARACTERIZADO. 1. A ré é empresa construtora ativa no mercado imobiliário e compromissou à venda imóvel para entrega em dez dias, o que não ocorreu. Passados oito meses do pagamento de parte do preço até a propositura da demanda, a ré não entregou o imóvel e se recusou a devolver integralmente o valor pago. A ré somente fez a devolução do preço que o autor pagou após a prolação da sentença, ou seja, o autor teve de aguardar por dois anos e meio, residindo em moradia alugada, e não pôde concretizar a compra da casa própria. 2. A ré, sem dúvida, abusou da boa-fé do autor e tal conduta, com segurança, afetou sua dignidade. Assim, embora se cuide de inadimplemento contratual risco inerente a qualquer negócio jurídico, justifica-se o pedido de reparação por danos morais, que deve ser fixado, moderadamente, em dez mil reais, quantia que não é insignificante, como também não é excessiva para a compensação do dano moral causado ao autor. 3. Ante a rescisão do contrato, não é o caso de condenar a ré a indenizar o autor o valor dos aluguéis que teve de despender. O valor somente seria devido em caso de cumprimento do contrato com atraso na entrega do imóvel, o que não é o caso. Recurso parcialmente provido para condenar a ré ao pagamento de indenização por dano moral e às verbas da sucumbência, mantida, no



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
 Comarca de Juazeiro
 1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
 Comerciais
 Travessa Veneza, S/N, Alagadiço - CEP 48904-350, Fone: 74
 3611-7267, Juazeiro-BA - E-mail: a@a.com
 a@a.com

Justiça Gratuita

mais, a sentença." (Apelação nº 0003750-36.2010.8.26.0462, 10ª
 Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Carlos Alberto Garbi. j.
 04.12.2012, DJe 14.01.2013).

III - DO DISPOSITIVO

Ante o exposto e considerando o que consta dos autos, resolvo a
 demanda da seguinte forma:

1) **JULGO PARCIAMENTE PROCEDENTE** o pedido de indenização
 de dano material formulado na inicial, condenando o réu a ressarcir ao demandante a
 importância de **R\$ 432,00 (quatrocentos e trinta e dois reais)**, corrigidos monetariamente
 pelo INPC, a partir do desembolso, e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao
 mês, desde a data da citação.

2) **JULGO PROCEDENTE** o pedido de indenização por danos morais,
 condenando o réu ao pagamento da quantia certa de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, a título
 de danos morais, corrigidos monetariamente pelo INPC/IBGE, acrescidos de juros
 moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação e até o seu efetivo pagamento.

Diante da sucumbência mínima do autor, condeno o réu no
 pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes últimos no importe de
 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, ex vi do artigo 20, § 3.º do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se, **atentando-se que a parte
 autora é patrocinada pela Defensoria Pública.** Cumpra-se.

Juazeiro(BA), 03 de setembro de 2014.

Keyla Cunegundes Fernandes Menezes De Brito

Juíza de Direito