

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

APELAÇÃO CÍVEL N. 164780-44.2013.8.09.0011 (201391647807)

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL

**1º APELANTE : ESPAÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

2º APELANTE : AUGUSTO JERONIMO DA SILVA

1º APELADO : AUGUSTO JERONIMO DA SILVA

**2º APELADO : ESPAÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

RELATÓRIO

Trata-se de recursos de apelação cível interpostos por **ESPAÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **AUGUSTO JERONIMO DA SILVA**, contra a sentença de 86/92, proferida pelo Dr. Danilo Luiz Meireles dos Santos, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia, nos autos da Ação de Indenização, proposta por **AUGUSTO JERONIMO DA SILVA**.

A sentença combatida foi proferida nos seguintes termos
(f. 86/92):

Ex positis, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, de forma a condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais ao requerente, no valor correspondente as parcelas pagas para aquisição do imóvel e as despesas tributárias (fls. 24/33), valor este que deve ser acrescido de juros legais devidos a partir da data do ato ilícito (04/10/2010) e correção monetária devida a partir da data do

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

efetivo pagamento das parcelas referentes ao preço do imóvel e das despesas tributárias.

Consequentemente, decreto a extinção do processo, consoante as disposições do artigo 269, I, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte requerida ao pagamento das custas processuais, e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

É a decisão.

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

ESPAÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

interpôs recurso apelatório, às f. 101/105, alegando que as partes firmaram contrato para aquisição de 01 (um) imóvel (lote), nos idos de 1979, contudo, o apelado jamais adentrara na posse do imóvel, restando as obrigações de vigília e pagamento de tributos sob os ombros do recorrente.

Ressalta que as pretensões do recorrido prescreveram em 1994, em conjunto com a decadência de direitos, uma vez que o contrato deveria ter sido quitado em 17.11.1984.

Argumenta que o antigo Código Civil estabelecia em seu artigo 177, prazo de 10 (dez) anos para a propositura de ações de direitos reais entre presentes, o que foi alcançado no ano de 1994.

Aduz que, caso não seja considerada a ação sobre direitos reais, mas sim de obrigação pessoal, o prazo teria se esvaído em 2004, sem que nenhuma manifestação tivesse ocorrido.

Sustenta que *"a presente ação, fora protocolada em 14.05.2013, pouco menos de 30 anos após a data prevista como marco inicial para contagem do prazo decadencial, 20 anos após o encerramento*

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

do prazo decadencial para direitos reais e 10 anos após ter sido alcançado o prazo decadencial para direitos pessoais.”

Assegura que ocorreu prescrição, nos termos do artigo 177 do antigo Código Civil.

Insiste no argumento de que o apelado não tomou posse do imóvel, ao passo que o apelante possui a posse direta do imóvel, bem como a posse indireta, representada pela manutenção do imóvel durante 30 (trinta) anos sob sua titularidade.

Verbera que houve ofensa aos artigos 2º, 3º e 6º, parágrafo 2º, da Lei de Introdução do Código Civil, artigo 5º, *caput* e incisos II, XXII, XXXII, XXXV, XXXVI, LIV e LV, artigo 93, inciso IX, artigo 60, §4º, incisos III e IV, artigo 170, inciso V c/c artigos 2º e 22, inciso I, artigos 44 e 61, todos da Constituição da República, artigos 3º, 5º e 6º da LICC, artigo 177 do CC/16, artigo 2.028 do CC/02.

Requer, ao final, o conhecimento e provimento do apelo para reformar a sentença, conforme razões recursais.

Preparo às f. 106/107.

AUGUSTO JERONIMO DA SILVA interpôs recurso apelatório, às f. 114/121, aduzindo que o recorrido efetuou venda em duplicidade de imóvel urbano, consoante relata a exordial do feito e, por isso, foi condenado a ressarcir as importâncias pagas pelo apelante.

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

Salienta, contudo, que o pedido de indenização por danos morais foi indeferido, sob o entendimento de que não houve violação aos direitos da personalidade, não ultrapassando mero dissabor ou aborrecimento.

Defende a condenação do apelado ao pagamento de danos morais.

Ressalta que o dano material deve ser correspondente ao valor atualizado do imóvel, que se reveste de perdas e danos.

Assegura que faz *jus* à reparação integral daquilo que perdeu e que deixou de ganhar, conforme artigo 402 do Código Civil.

Alega que a venda posterior do imóvel a terceiro se revela em responsabilidade extracontratual, o que faz incidir correção monetária e juros de mora desde a data do evento danoso.

Pontua que deve ser adotada a Teoria do Desestímulo que trata do desenvolvimento da função social da responsabilidade civil, segundo a qual a indenização tem o escopo reparatório e pedagógico.

Pugna, ao final, pelo conhecimento e provimento do apelo para condenar o apelado ao pagamento de dano morais, à ordem de no mínimo 50 (cinquenta) salários mínimos, e danos materiais correspondente ao que perdeu e razoavelmente deixou de ganhar, tudo com juros e correção monetária a partir do evento danoso, e elevação da verba honorária para

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Ausente preparo, uma vez que beneficiário da assistência judiciária gratuita.

Os recursos foram recebidos às f. 123 e não houve apresentação de contrarrazões, apesar da regular intimação das partes (f. 125).

É o relatório.

Goiânia, 22 de março de 2016.

Desembargador **GERSON SANTANA CINTRA**
Relator

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

APELAÇÃO CÍVEL N. 164780-44.2013.8.09.0011 (201391647807)

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL

**1º APELANTE : ESPAÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

2º APELANTE : AUGUSTO JERONIMO DA SILVA

1º APELADO : AUGUSTO JERONIMO DA SILVA

**2º APELADO : ESPAÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade dos recursos, deles conheço.

Cingem-se os pleitos recursais ao reexame da sentença que **julgou parcialmente procedente o pedido exordial** e condenou “Espaço Empreendimentos Imobiliários Ltda” ao pagamento de indenização por danos materiais, correspondente às parcelas pagas para aquisição do imóvel descrito nos autos e as despesas tributárias referentes ao mesmo, com juros legais devidos a partir da data do ato ilícito (04/10/2010) e correção monetária desde o efetivo pagamento das prestações referentes ao preço do imóvel e das despesas tributárias. Ainda, condenou a parte requerida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

condenação.

O caso dos autos refere-se à contrato de promessa de compra e venda de lote imobiliário, que não foi registrado. Portanto, surtiu efeitos somente *inter partes*, uma vez que só o registro do instrumento na matrícula do imóvel é capaz de conferir publicidade ao ato e oponibilidade perante terceiros.

Nesse linear, vale registrar que o compromisso de compra e venda registrado no Cartório de Registro de Imóveis tem natureza de direito real, ao passo que, inexistindo o registro, a relação restringe-se ao direito pessoal, inserido no campo do direito das obrigações.

Pois bem. Verifica-se, ainda, que o empreendimento imobiliário não nega que efetuou a venda do imóvel para terceiro, gerando a venda em duplicidade.

Por sua vez, o autor ajuizou a presente ação no intuito de obter indenização por danos morais e materiais.

Saliente-se, outrossim, que restou comprovado no feito que o compromissário comprador pagou todo o preço convencionado, mas não levou o contrato a registro, razão pela qual é detentor de mero direito pessoal.

Nesse linear, em proêmio, calha registrar que o **prazo prescricional** para reparação indenizatória ocorre em 03 (três) anos,

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

contados a partir da data da ciência do ilícito, uma vez que é a partir desse momento que nasce a possibilidade do exercício do direito em juízo (artigo 206, §3º, inciso V do Código Civil de 2002).

No caso específico dos autos, a certidão de matrícula juntada, às f. 16, informa que o registro da transação com terceiro se deu no dia 04 de outubro de 2010 (data da ciência do ato ilícito), ao passo que a ação foi proposta em 14 de maio de 2013, ou seja, antes de consumado o prazo prescricional de 03 (três) anos (artigo 206, § 3º, inciso V do Código Civil).

Assim, não há que se falar em pretensão prescrita.

Vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRESCRIÇÃO AFASTADA. PRIMITIVO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. IMÓVEL ALIENADO EM DUPLICIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. I - A pretensão de rescisão do contrato c/c indenização por danos materiais e morais prescreve, à luz do princípio da actio nata, no prazo de 3 (três) anos (artigo 206, § 3, V, do Código Civil de 2002) contados da ciência inequívoca dos efeitos do ato lesivo (registro da segunda alienação). II - Comprovado o ilícito, o dano e o nexo causal é devida a indenização pelos danos materiais evidenciados. III - A alienação de imóvel em duplicidade é fato hábil a ensejar indenização por danos morais, porquanto extrapola meros aborrecimentos provenientes do inadimplemento contratual. Precedentes deste Tribunal. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 282606-23.2011.8.09.0024, Rel. DES. ALAN S. DE SENA CONCEICAO, 5A CÂMARA CÍVEL, julgado em 06/03/2014, DJe 1502 de 13/03/2014, g.)

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS.** PRESCRIÇÃO NÃO CARACTERIZADA. EMPRESA RESPONSÁVEL PELA **VENDA FRAUDULENTE EM DUPLICIDADE DE IMÓVEL.** DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. **I - A teor do artigo 206, § 3, V, do Código Civil de 2002, o prazo prescricional para reparação indenizatória ocorre em três anos, contados a partir da data da ciência do ilícito, em atenção ao princípio da actio nata.** II - A inércia do autor em fazer a escrituração do imóvel não autoriza a sua venda em duplicidade, de modo que a inexecução do contrato de compra e venda do respectivo imóvel enseja o ressarcimento dos danos materiais causados. III - Não restando comprovado o atual valor venal do imóvel, necessária se faz a apuração do respectivo quantum em liquidação por arbitramento, conforme previsão legal do artigo 475-C, II, Estatuto Processual. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 270972-49.2010.8.09.0029, Rel. DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ, 6A CÂMARA CÍVEL, julgado em 07/08/2012, DJe 1125 de 16/08/2012, g.)

APELAÇÃO CÍVEL - **AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS - VENDA DE IMÓVEL EM DUPLICIDADE** - ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA - PRESCRIÇÃO ACOLHIDA - **ART. 206. § 3º DO CÓDIGO CIVIL- TERMO A QUO - TEORIA DA ACTIO NATA.** 1. Não há como extinguir o feito, sumariamente, por ilegitimidade passiva, haja vista que nos termos das alegações do autor, apesar de não haver relação jurídica direta entre as partes, a suposta venda em duplicidade gerou o direito a pleitear danos morais face ao réu. 2. A prescrição é a perda da pretensão de reparação do direito violado, em virtude da inércia do seu titular, no prazo previsto em lei. 3. Nos termos do art. 206, § 3º, V do CC, prescreve em 3 anos a pretensão à reparação de danos. 4. **De acordo com a teoria da actio nata, o início da fluência do prazo prescricional deve decorrer não da violação, em si, a um direito subjetivo, mas, sim, do conhecimento da violação ou lesão ao direito subjetivo pelo seu respectivo titular.** 5. **O prazo prescricional nas ações em que se discute venda dúplice de imóvel, se inicia com a ciência do ato ilícito, ou seja, a partir do momento em que a escritura da segunda compra e venda foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis.** 6. Prescrição 7.

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

Negado provimento à apelação. (TJ-MG - AC: 10395120037035001 MG, Relator: Mariza Porto, Data de Julgamento: 26/02/2014, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/03/2014, g.)

Ademais, no tocante ao mérito, a inércia do comprador, em efetuar a escrituração do imóvel não autoriza a sua venda em duplicidade, gerando, com isso, o prejuízo, o nexo causal entre o ilícito e o dano, e o conseqüente dever de indenizar (artigo 186 c/c artigo 927, ambos do Código Civil).

Sob esse enfoque, a indenização pelos **danos materiais**, deve corresponder ao preço atual de mercado do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento.

É neste sentido o entendimento da jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PRESCRIÇÃO NÃO CARACTERIZADA. EMPRESA RESPONSÁVEL PELA VENDA FRAUDULENTE EM DUPLICIDADE DE IMÓVEL. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. I - A teor do artigo 206, § 3, V, do Código Civil de 2002, o prazo prescricional para reparação indenizatória ocorre em três anos, contados a partir da data da ciência do ilícito, em atenção ao princípio da actio nata. II - A inércia do autor em fazer a escrituração do imóvel não autoriza a sua venda em duplicidade, de modo que a inexecução do contrato de compra e venda do respectivo imóvel enseja o ressarcimento dos danos materiais causados. III - **Não restando comprovado o atual valor venal do imóvel, necessária se faz a apuração do respectivo quantum em liquidação por arbitramento, conforme previsão legal do artigo 475-C, II, Estatuto Processual. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 270972-49.2010.8.09.0029, Rel. DES. FAUSTO**

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

MOREIRA DINIZ, 6A CÂMARA CÍVEL, julgado em 07/08/2012, DJe 1125 de 16/08/2012, g.)

Ação Rescisória. Ação de indenização c/c restituição de importâncias pagas. Prescrição. Inocorrência. Ocorrência de violação a literal disposição de lei. Art. 485, V, CPC. **Venda de imóvel em duplicidade. Danos material e moral. Configuração.** I - Nos termos do artigo 219, caput, e §1º, do CPC, a citação válida em processo, mesmo que o pedido tenha sido julgado improcedente, interrompe o prazo prescricional, que volta a correr com o trânsito em julgado da sentença prolatada, razão pela qual não restou operada a prescrição no caso em comento. II - Tendo a autora logrado êxito em comprovar que o acórdão rescindendo viola literal disposição de lei (art. 189 do CC), julga-se procedente a ação rescisória, desconstituindo-se o ato judicial objurgado. III - **Confirmado o nexó de causalidade entre o ato ilícito e o evento danoso, mister a reparação dos danos - materiais e morais - sofridos pela autora. Pedido rescisório julgado procedente, para afastar a prescrição e condenar a ré ao pagamento de indenização pelos danos materiais e morais sofridos pela autora** (TJGO, AÇÃO RESCISÓRIA 476479-60.2011.8.09.0000, Rel. DES. CARLOS ALBERTO FRANCA, 1A SECAO CIVEL, julgado em 06/03/2013, DJe 1262 de 13/03/2013, g.)

No mais, deve ser mantida a determinação da devolução dos valores pagos a título de impostos, contudo, com **juros de mora** a partir da citação, por se tratar de dano material contratual, o que determino de ofício. Vejamos:

... A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento e os juros moratórios devem ser aplicados a partir da citação, por tratar-se de **responsabilidade contratual**. 5- **Comprovados os prejuízos de ordem material, devem eles ser reparados, cuja atualização monetária se dará desde o evento**

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

danoso, com juros de mora desde a citação. 6- Não sendo acolhida nenhuma tese do apelo interposto, deve ser mantida a condenação imposta, a título de ônus de sucumbência. Apelação conhecida e desprovida. Juros de mora e correção monetária modificados de ofício. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 447077-46.2013.8.09.0134, Rel. DES. OLAVO JUNQUEIRA DE ANDRADE, 5A CÂMARA CÍVEL, julgado em 03/12/2015, DJe 1933 de 18/12/2015, g.)

No tocante aos **danos morais**, verifica-se que também estão configurados, haja vista que a conduta revelada nos autos extrapola as hipóteses ordinárias as quais o homem mediano se depara nas relações obrigacionais do dia a dia.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL EM APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AVERBAÇÃO NÃO REALIZADA. RELAÇÃO JURÍDICA PESSOAL... **VENDA EM DUPLICIDADE. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO.** PRECEDENTES DA COLETA DA CORTE DA CIDADANIA E DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO, MAS DESPROVIDO. 1. O contrato de compromisso de compra e venda registrado no competente cartório de registro de imóveis tem natureza de direito real, ao passo que, inexistindo o registro, a relação restringe-se ao direito pessoal, mantendo-se na esfera do direito das obrigações... **4. A inércia do comprador em não averbar a promessa de compra e venda na margem do registro dos imóveis não autoriza que o proprietário venda os bens para terceiro, o que configura ato ilícito.** **5. É evidente o prejuízo moral causado ao comprador em decorrência do ato ilícito do vendedor, sendo certo que há o dever de indenizar (dano moral in re ipsa).** 6. Caso a parte recorrente, no agravo regimental, não traga argumento novo suficiente para acarretar a modificação da decisão monocrática, o desprovimento do recurso é medida que se impõe,

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

especialmente porque proferida com espeque na jurisprudência dominante desta egrégia Corte Estadual. 7. AGRAVO REGIMENTAL CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 450331-37.2011.8.09.0024, Rel. DR(A). SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 4A CÂMARA CÍVEL, julgado em 16/04/2015, DJe 1771 de 24/04/2015, g.)

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPRESCRITÍVEL. VENDA DO MESMO IMÓVEL PARA DUAS PARTES DISTINTAS. PERDAS E DANOS. CONVERSÃO. AQUISIÇÃO DO IMÓVEL POR TERCEIRO DE BOA-FÉ. AUSÊNCIA DE REGISTRO PELO PROPRIETÁRIO PRIMITIVO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. ATO ILÍCITO DA VENDEDORA DO IMÓVEL. 1 - A ação de adjudicação compulsória não prescreve, ainda que o instrumento contratual não esteja devidamente registrado em cartório. Precedentes. 2 - Nos termos da súmula 239 do STJ, o direito de adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de registro de imóveis. 3 - Comercializado o mesmo imóvel com terceiro de boa-fé pela Construtora, ante a ausência do registro imobiliário, deve ser convertida a adjudicação compulsória em perdas e danos em favor do comprador primitivo. 4 - O contrato de compromisso de compra e venda e o termo de quitação da obrigação, em papel timbrado da empresa, são hábeis a comprovar a propriedade do imóvel pelo interessado, a fim de instruir a ação de adjudicação compulsória. **5 - A conduta da Construtora em vender o mesmo imóvel a pessoas distintas, importa em ato ilícito, e que gera o dever de indenizar o ofendido pelos danos morais sofridos por este.** 6 - O valor arbitrado a título de danos morais deve obedecer aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, a fim de não trazer demasiado prejuízo ao ofensor e enriquecimento ilícito ao ofendido. 7 - Nos termos das súmulas 54 e 362 do Superior Tribunal de Justiça, nas indenizações por danos morais haverá a incidência de juros de mora, na ordem de 1% (um por cento) ao mês, a partir do evento danoso, e correção monetária pelo INPC, a partir do arbitramento. 1ª APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. 2ª APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 431163-25.2010.8.09.0011, Rel. DES. FRANCISCO VILDON JOSÉ VALENTE, 5A CÂMARA CÍVEL, julgado em 07/03/2013, DJe 1267 de 20/03/2013)

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DECADÊNCIA AFASTADA. PRIMITIVO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. IMÓVEL ALIENADO EM DUPLICIDADE. NULIDADE DO REGISTRO E DO PACTO CONTRATUAL DA SEGUNDA VENDA. FORTES INDÍCIOS DE ATO SIMULADO. VALOR MÓDICO. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. CONDENAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO... O primitivo adquirente do bem, ao deixar de registrar o compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel, conquanto tal contrato seja de cunho preliminar que produz efeitos 'inter partes', tal inação não autoriza a revenda do mesmo a terceiro. III - Diante de fortes indícios de que a segunda venda realizada trata-se de ato simulado, levando-se em conta o preço vil pago pelo segundo adquirente quando da aquisição do imóvel, há de ser reconhecida a nulidade do registro e do instrumento contratual de compromisso de compra e venda do bem repactuado. IV - **Quanto ao cabimento da indenização por dano moral, é inconteste que a venda de lotes em duplicidade caracteriza-se em ato ilícito, cuja situação fere o princípio da boa-fé objetiva (art. 422, do CC), não se amoldando a meros inconvenientes de descumprimento contratual, conforme arguido pela alienante, pois, não bastasse esta já ter recebido pela primitiva alienação do imóvel, renegociou-o com terceira pessoa, ensejando a primeira adquirente um verdadeiro dano, além do abalo a sua honra objetiva, decorrente da privação do uso do bem e da decepção advinda da notícia da segunda disposição do mesmo a outrem.** V - Quanto ao valor da indenização por danos morais, há de ser arbitrado com moderação, devendo o julgador nortear-se pelos critérios da gravidade e da repercussão da ofensa, da posição social do ofendido e da situação econômica do ofensor, levando-se em conta as circunstâncias do caso concreto, sempre pautado pela razoabilidade. VI - Em relação ao pedido de pré-questionamento, insta salientar que dentre as atribuições do Poder Judiciário não se encontra a de órgão consultivo. APELOS CONHECIDOS, MAS, IMPROVIDOS. (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 399844-63.2011.8.09.0024, Rel. DR(A). ROBERTO HORÁCIO DE REZENDE, 1A CÂMARA CÍVEL, julgado em 07/01/2014, DJe 1467 de 20/01/2014, g.)

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

Em relação ao **valor a ser indenizado a título de danos morais**, tendo em vista a gravidade do ilícito e a repercussão da ofensa, bem como a situação econômica do ofensor e do ofendido, e ainda, os precedentes análogos deste Tribunal de Justiça, fixo-o em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com juros de mora a partir da citação (artigo 405 do CC) e correção monetária desde a data do arbitramento (Súmula n. 362 do STJ), por se tratar de dano moral contratual.

Em arremate, mantenho o **percentual fixado a título de honorários advocatícios**, uma vez que observou os Princípios da Razoabilidade e da Proporcionalidade.

Ao teor do exposto, **conheço dos recursos e, nego provimento ao primeiro apelo, e concedo parcial provimento ao segundo** para determinar que o valor do dano material seja corresponde ao valor atualizado/de mercado do imóvel e condenar o empreendimento imobiliário ao pagamento de danos morais. **De ofício**, determino que os juros de mora, correspondentes à devolução dos valores despendidos com pagamento de impostos, flua a partir da citação, por se tratar de dano material contratual.

É como voto.

Goiânia, 12 de abril de 2016.

Desembargador **GERSON SANTANA CINTRA**
Relator

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

APELAÇÃO CÍVEL N. 164780-44.2013.8.09.0011 (201391647807)

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL

**1º APELANTE : ESPAÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

2º APELANTE : AUGUSTO JERONIMO DA SILVA

1º APELADO : AUGUSTO JERONIMO DA SILVA

**2º APELADO : ESPAÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VENDA EM DUPLICIDADE DE IMÓVEL (LOTE). PRESCRIÇÃO. AFASTADA. DATA DA CIÊNCIA DO ATO ILÍCITO. DANO MATERIAL CORRESPONDENTE AO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. DEVOLUÇÃO VALORES IMPOSTOS. JUROS DE MORA. CONTADOS DA CITAÇÃO. CORREÇÃO DE OFÍCIO. DANO MORAL. CONFIGURADO. VALOR INDENIZATÓRIO R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). MANUTENÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. 1 - O prazo prescricional para reparação indenizatória ocorre em 03 (três) anos, contados a partir da data da ciência do ilícito, uma vez que é a partir desse momento que nasce a possibilidade do exercício do direito em juízo (artigo 206, §3º, inciso V do Código Civil de 2002. 2 - A indenização

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

pelos danos materiais, deve corresponder ao preço atual de mercado do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento. **3** – Em sendo responsabilidade contratual, o prejuízo de ordem material (pagamento de impostos), deve ser atualizado com correção monetária desde o evento danoso e juros de mora desde a citação. **4** - A conduta do empreendimento imobiliário em vender o mesmo imóvel a pessoas distintas, importa em ato ilícito, e que gera o dever de indenizar o ofendido pelos danos morais sofridos por este. **5** – No tocante ao valor a ser indenizado a título de danos morais, tendo em vista a gravidade do ilícito e a repercussão da ofensa, bem como a situação econômica do ofensor e do ofendido, e ainda, os precedentes análogos deste Tribunal de Justiça, fixo-o em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com juros de mora a partir da citação (artigo 405 do CC) e correção monetária desde a data do arbitramento (Súmula n. 362 do STJ), por se tratar de dano moral contratual. **6** – Deve ser mantido o percentual correspondente aos honorários advocatícios, uma vez que observou os Princípios da Razoabilidade e da Proporcionalidade. **PRIMEIRO APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SEGUNDO APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. CORREÇÃO DE OFÍCIO DE JUROS MORATÓRIOS.**

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível nº **164780-44.2013.8.09.0011 (201391647807)**, Comarca de Aparecida de Goiânia.

ACORDAM os integrantes da 3ª Câmara Cível da terceira turma julgadora do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, **em conhecer dos recursos e, desprover o primeiro apelo, e conceder parcial provimento ao segundo**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, que presidiu a sessão, Des. Itamar de Lima e a Desa. Beatriz Figueiredo Franco.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça, Dra. Eliane Ferreira Fávaro.

Goiânia, 12 de abril de 2016.

Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

Relator