



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete da Desembargadora Sirlei Martins da Costa

Apelação Cível N. 5645568-22.2020.8.09.0051

Comarca de Goiânia

Apelante: Deusinei Rodrigues de Paula

Apelada: Leonardo Rizzo Participação Imobiliária Ltda e Outra

Relatora: Dra. Roberta Nasser Leone – Juíza Substituta em 2º Grau

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Consoante relatado, trata-se de apelação cível interposta por **Deusinei Rodrigues de Paula** contra a sentença proferida pela Juíza de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dra. Soraya Fagury Brito, nos autos da **ação indenizatória** proposta em desfavor de **Leonardo Rizzo Participação Imobiliária LTDA e Jardim Canedo Empreendimentos Imobiliários LTDA**.

1. Contextualização

Na petição inicial narrou-se que em 22/07/2008 foi firmado contrato visando a aquisição do Lote nº 28, Quadra nº 17, Rua JC-47, do Residencial Jardim Canedo III, Senador Canedo/GO, quitado em 19.09.2018. No entanto, em 2020, descobriu-se a fraude em relação a cessão do imóvel a terceiros. Requereu-se assim, indenização por dano material equivalente ao valor do imóvel no mercado devidamente atualizado, e danos morais no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Na sentença recorrida (evento 191), a juíza, ao reconhecer a ilegitimidade passiva das empresas acionadas, julgou extinta a presente ação indenizatória e a oposição de terceiros da seguinte forma:

Ante o exposto, **declaro extinta a ação de indenização nº 5645568.22**, sem julgamento de mérito, tendo em vista a ilegitimidade passiva das rés nos termos do art. 485, VI do CPC.

Face à sucumbência, condeno o autor no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, a teor do disposto no art. 85, § 2º, do CPC, cuja cobrança ficará sobrestada, face à concessão dos benefícios da gratuidade judicial.

JULGO EXTINTA a ação em apenso nº 5645568-22, nos termos do art. 485, IV do CPC.

Face à sucumbência, condeno o autor no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, a teor do disposto no art. 85, § 2º, do CPC, cuja cobrança ficará sobrestada, face à concessão dos benefícios da gratuidade judicial.

Os embargos de declaração opostos (mov. 195), foram rejeitados por decisão (mov. 201).

Inconformado **com o desfecho do processo, a parte requerente interpôs o presente apelo (mov. 205)**.

Em suas razões recursais, o apelante visa reparação de danos em relação de consumo, independentemente de comprovação de culpa, devido ao defeito no serviço das empresas apeladas, que facilitou ou permitiu a fraude na cessão do contrato já quitado.

Enfatiza que o caso se alinha à Teoria do Risco, visto que a divulgação de informações do banco de dados e a cessão realizada sem aviso ao apelante implicam responsabilidade objetiva e solidária, pois configura fortuito interno.

Esclarece que o contrato de cessão de direitos foi redigido pelas próprias apeladas, em suas dependências, e através de seus funcionários, sem aviso prévio ao apelante.

Afirma que a ausência de uma verificação prévia da autenticidade dos dados pessoais, tanto no contrato original quanto no de cessão de direitos, como endereço, telefone e e-mail, expõe falhas significativas na prestação do serviço, pois uma simples comparação entre as assinaturas já bastaria para perceber que não se trata da mesma pessoa.

Entende ter sido a falha na prestação de serviço, pelo fortuito interno, o fator preponderante para perder o imóvel que pagou por durante dez anos.

Argumenta ter demonstrado seu direito nos autos, em especial destaca a prova técnica, onde a Secretaria de Estado de Segurança Pública atestou a falsidade do documento.

Alerta quanto a possibilidade de ação regressiva por parte das empresas contra os responsáveis pela fraude, de acordo com o artigo 13 do Código de Defesa do Consumidor.

Contrarrazões ao recurso (mov. 208), oportunidade em que os apelados defendem a ilegitimidade passiva por não ter participado da fraude perpetrada contra o apelante.

2. Matérias apresentadas no recurso

Por questão de didática processual, passa-se à análise das matérias recursais na seguinte ordem: **a)** Legitimidade passiva; **b)** Julgamento imediato; **c)** Dano material (perdas e danos) e consectários; **d)** Dano moral e quantificação, **e)** ônus sucumbenciais.

3. Legitimidade passiva

Como visto, a questão gira em torno da legitimidade passiva.

A legitimidade passiva, como se sabe, refere-se à aptidão de ser parte na relação jurídica processual como réu, ou seja, de responder às alegações feitas na petição inicial.

Em sua obra "Curso de Direito Processual Civil", Humberto Theodoro Júnior explica que "a legitimidade passiva é um dos pressupostos processuais que garantem a correta formação da relação jurídica processual, permitindo que a ação seja direcionada à parte que, em tese, deva responder pelos fatos narrados na petição inicial" (THEODORO JÚNIOR, 2020, p. 412).

É assente que, se tratando de relação de consumo, o fornecedor tem legitimidade passiva para responder por todas as falhas na prestação de serviço, consoante dicção do art. 14/CDC.

Outrossim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça possui o mesmo entendimento, pois, ainda que o precedente trate de comissão de corretagem, o tema 939 do referido órgão fixou a seguinte tese: “Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.”

Por ser assim, em que pese os argumentos defendidos pela prolatora da sentença, constato a relação jurídica das requeridas com o objeto da demanda. Isso, porque na “Cessão de Direitos e Transferência e Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 38.046”, consta que a transferência do imóvel foi intermediada pela empresa Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias LTDA (mov. 01, “doc08”). Há inclusive, a assinatura do preposto da empresa no referido documento.

Ademais, causa estranheza a declaração de ilegitimidade passiva, visto que referida preliminar fora rejeitada na decisão de saneamento do processo (mov. 52).

Portanto, à égide do Código de Processo civil e do Código de Defesa do Consumidor, as incorporadoras que comercializaram o imóvel ao consumidor possuem legitimidade passiva para responder ação indenizatória cuja causa de pedir é a indevida transferência do bem a terceiros mediante fraude, tendo em vista que participaram ativamente do ato ilícito.

4. Julgamento imediato – causa madura

Assim sendo, reconhecida a legitimidade passiva das promitentes vendedoras, e constatando-se que os autos já se encontram devidamente instruídos, deve-se jugar o mérito da causa, conforme inteligência do art. 1.013, §4º do Código de Processo Civil.

5. Dano material (perdas e danos) e consectários

Em proêmio, cumpre salientar que a prática de ato ilícito enseja o dever indenizatório, conforme exegese dos artigos 186 e 927 do Código Civil:

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.

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

É certo que a relação jurídica do caso é de consumo, e sendo assim, o artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor prevê que:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Nesse contexto, saliento que o ônus probatório foi invertido em desfavor das empresas requeridas, sob o fundamento do art. 6º, inc. VIII do Código de Defesa do Consumidor. A referida decisão foi mantida, conforme acórdão proferido no agravo de instrumento n. 5134494.50 (mov. 27).

Consoante se infere dos autos, o autor adquiriu um lote das empresas apeladas em 2008, pela quantia de R\$ 18.228,98 (dezoito mil duzentos e vinte e oito reais e noventa e oito centavos), a serem pagos em 120 (cento e vinte) prestações de 202,37 (duzentos e dois reais e trinta e sete centavos), cujo vencimento da primeira parcela ocorreu em 22/10/2008 e a última em 22/10/2018 (evento 1, “doc3”).

A quitação do contrato ocorreu em 19/09/2018, mediante o pagamento da última parcela (mov. 1, “doc5”). Contudo, em 2020 o adquirente foi informado que o imóvel havia sido transferido a terceiro, Lucélia Altino Ferreira e depois à Aline de Souza Machado, sem seu conhecimento, mediante intermediação e anuência das empresas apeladas, conforme “Cessão de Direitos e Transferência e Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 38.046” (mov. “doc8”).

As requeridas, ao contestarem a ação (mov. 14), arguiram a inépcia da petição inicial, ilegitimidade passiva. Alegaram ter adotado os procedimentos legais em relação a transferência do imóvel. Afirmaram que a fraude não foi comprovada, pois foi reconhecido firma da assinatura do cedente no documento de cessão de imóvel. Buscaram se eximir de culpa, apontando fortuito externo. Rechaçaram veementemente a existência do dever indenizatório, tanto em relação ao dano material, quanto em relação ao dano moral. No final pediram a improcedência da ação. Juntaram os mesmos documentos que autor, exceto quanto a segunda cessão de direito,

transferindo o imóvel de Lucélia para Aline, e a petição inicial da ação de exibição de documentos (mov. 14, arqs. 10 e 11).

As partes foram intimadas para a produção de provas (mov. 19). As requeridas solicitaram que fosse oficiada a Secretaria de Segurança Pública do Estado de Goiás (SSP/GO), para fornecer informações sobre a expedição da cédula de identidade apresentada na celebração da cessão de direitos e, pediram que o Cartório do Único Ofício da Comarca de Caldazinha fosse oficiado para prestar esclarecimentos sobre o reconhecimento de firma por verdadeiro da assinatura do cedente. Por fim, requereram a produção de prova oral de todos os envolvidos. O requerente pleiteou inspeção judicial (diferença das assinaturas), prova pericial grafotécnica, identificação dos colaboradores envolvidos, oficiar ao 1º Distrito Policial (quanto ao andamento do IP 62/20, testemunho próprio).

A magistrada, ao sanear o feito (mov. 52), rejeitou as preliminares arguidas pelas requeridas e determinou oficiar aos órgão conforme solicitado pelas partes (SSP, Cartório e 1ºDP).

O Tabelionato de Notas de Caldazinha, ao responder a convocação judicial, esclareceu o procedimento para reconhecimento de firma, explicando que primeiro colhe-se a assinatura pessoalmente e confere-se com documento de identidade, após, a pessoa assina o documento a ser reconhecida a firma. Anexou documento com três assinaturas do apelante e fotocópia do documento de identidade.

A Secretaria de Estado da Segurança Pública de Goiás também respondeu ao ofício judicial (mov. 71), onde, após minuciosa análise do documento de identidade, concluiu o seguinte:

Pela análise comparativa e exames nas estruturas morfológicas das impressões apostas nos documentos examinados, constatamos que as mesmas, apresentam pontos característicos coincidentes quanto à forma, direção e sentido de suas estruturas de linhas formadoras do campo digital, **de forma a tornar inequívoca a constatação que a impressão digital constante na cópia em preto e branco de Carteira de Identidade em nome de DEUSINEI RODRIGUES DE PAULA, RG Civil nº 2.267.274 - SSP/GO, enviada pela Gerência Jurídica do Contencioso Administrativo e Criminal - SSP/GO, é coincidente com a impressão digital da pessoa identificada civilmente neste Instituto de Identificação como de LUCIA HELENA RESENDE DE FREITAS SOUSA, RG Civil nº 792.046, Matrícula Base nº 5.157.448-9, nascida aos 12/09/1956 em Baliza - GO, filha de Anatolio Resende de Freitas e Merciolina Luz Freitas.**

Informamos que a cópia em preto e branco de Carteira de Identidade enviada para análise, em nome de DEUSINEI RODRIGUES DE PAULA,

RG Civil nº 2.267.274 2ª VIA - SSP/GO, **não segue os padrões de formatação utilizados por este Instituto de Identificação**, conforme o Relatório Técnico-Científico de Exame em Carteira de Identidade nº 047/2021 - RTCECI/GI/PCGO, anexo.

A parte autora anexou aos autos cópia do depoimento de Lucélia Altino Ferreira, prestado na 1ª Delegacia distrital de Polícia de Goiânia, cujo conteúdo transcrevo:

- Se recorda de comprar um lote na cidade de Senador Canedo, no Loteamento Jardim Canedo III, na Rua CJ-47;
- Que, segundo a declarante, comprou o referido lote no ano de 2020 e, no mesmo ano, a declarante vendeu o mesmo;
- Que realizou a compra através de um corretor, o qual colocou uma placa de vende-se no lote e auxiliou a declarante na compra do lote diretamente na Imobiliária Rizzo;
- Que não se recorda direito do nome dos corretores, mas **a pessoa que a levou na imobiliária parecia conhecer todos no local**, por isso que a declarante não desconfiou de nada;
- Que não se recorda do nome do antigo dono, pois em momento algum teve contato com essa pessoa;
- Que, segundo a declarante, do mesmo jeito que comprou o lote, o vendeu;
- Que não chegou a escriturar o referido lote;
- Que, segundo a declarante, quando foi vender o referido lote, eram três corretores e não se recorda dos nomes, mas foram os mesmos de quem a declarante comprou;
- Que, segundo a declarante, não se recorda de outorgar documentação para a pessoa de Enilson Oliveira de Pina;
- **Que a declarante só se recorda de que a venda também foi realizada no interior da Imobiliária Rizzo;**
- Que a declarante não tem muitas lembranças dos fatos, pois após essa compra perdeu um de seus filhos em um acidente e, até o momento, não se recuperou emocionalmente;
- Que a declarante **recebeu um valor aproximado de R\$77.000,00 (setenta e sete mil reais)**, quase o mesmo valor que pagou quando comprou;
- Que a declarante esclarece que, quando comprou o referido lote, pagou em dinheiro, mas quando o vendeu, recebeu em transferência bancária, diretamente da pessoa do corretor;

- Que esclarece que não conhece as pessoas de Deusinei Rodrigues de Paula, Aline de Sousa Machado e nem Lucia Helena Resende de Freitas Sousa;
- Que, quanto aos nomes Enilson, Juvenil e André, a declarante relata que esses nomes parecem ser dos corretores;
- **Que, novamente, a declarante afirma que comprou e vendeu o referido lote no interior da Imobiliária Rizzo e que tudo foi feito por intermédio dos corretores;**
- Que não conheceu nenhum dos outros proprietários;
- Que esclarece que não possui mais nenhuma documentação do referido lote."

Acerca do depoimento pessoal de Lucélia Altino Ferreira, cujo interesse manifestado foi das empresas requeridas, observo que foram expedidos três mandados de condução coercitiva, todos infrutíferos, de maneira que, em razão da inércia das requeridas ao não fornecer endereço da testemunha, a magistrada entendeu por prejudicada a produção desta prova oral (evento 183), decisão essa que não foi objeto de recurso.

As alegações finais foram apresentadas nos autos (eventos 188 e 189).

Pois bem, conforme todo o acervo probatório dos autos, infere-se que as empresas requeridas tiveram participação no ato ilícito que lesou o requerido, pois, ainda que se trate de fraude, evidenciada pela falsificação do documento de identidade atestada pela Secretaria de Segurança Pública, o ato ilícito é visível, notadamente pela intervenção das incorporadoras na elaboração da cessão de direitos a terceiros. Nota-se que a segunda adquirente relatou ter assinado o documento de transferência do imóvel nas dependências das requeridas, com o auxílio de corretores de imóveis vinculados à empresa, o que gera o dever indenizatório, não havendo se falar em fortuito externo.

Nessa linha de intelecção, veja-se escólios jurisprudenciais desta Egrégia Corte de Justiça Estadual:

[...] 2. Assente o entendimento neste Tribunal de que o valor da indenização pelo dano material, em caso de venda em duplicidade do imóvel, deve corresponder ao valor de mercado do bem, a ser apurado em liquidação de sentença. [...] (TJGO, Apelação Cível 0455038-56.2014.8.09.0149, Rel. Des(a). Rodrigo De Silveira, 2ª Câmara Cível, julgado em 29/08/2022, DJe de 29/08/2022)

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ORIGINÁRIO NÃO REGISTRADO. VENDA DÚPLICE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRESCRIÇÃO DECENAL. TERMO INICIAL. REGISTRO PÚBLICO DA VENDA DÚPLICE. ATO ILÍCITO COMETIDO PELA PROMITENTE VENDEDORA. RESSARCIMENTO DOS DANOS MATERIAIS E MORAIS. [...] 5. Pratica ato ilícito o promitente vendedor que aliena a terceiro de boa-fé a coisa previamente prometida a outrem, devendo, assim, ser responsabilizado pelos prejuízos materiais causados ao 1º promitente comprador prejudicado. Hipótese dos autos. [...] (TJGO, Apelação Cível 0061056-61.2014.8.09.0149, Rel. Des(a). Elizabeth Maria Da Silva, 4ª Câmara Cível, julgado em 05/08/2022, DJe de 05/08/2022)

Neste vértice, não prospera as alegações contidas na peça de defesa das requeridas que se resume na alegação de ausência de culpa em relação a transferência ilegal do imóvel, pois, como visto, as empresas, na condição de fornecedora de serviços, responde independentemente de culpa.

Além disso, se entende que houve culpa do tabelionato local, o art. 22 da Lei 8.935/94 alterado pela lei 13.286/2016, permite as requeridas, ação regressiva, uma vez que “Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.”

Desse modo, como visto na jurisprudência, a indenização por danos materiais (perdas e danos) deve corresponder ao valor de mercado do bem, a ser apurado em liquidação de sentença.

Destarte, evidenciado nos autos o ato ilícito que culminou na transferência indevida de imóvel adquirido licitamente pelo consumidor, surge o dever de indenizar o dano material (perdas e danos) que corresponderá ao valor de mercado do bem, a ser apurado em liquidação de sentença.

6. Danos morais

Para a configuração do dano moral, é imprescindível a presença de quatro elementos essenciais: ato ilícito, nexo de causalidade, dano e culpa.

O ato ilícito refere-se à violação de um dever jurídico preexistente; o nexo de causalidade é a ligação entre a conduta do agente e o dano experimentado; o dano é a lesão

efetiva a um bem jurídico; e a culpa, em regra, deve ser demonstrada, salvo nos casos de responsabilidade objetiva.

Assim, conforme preconiza Carlos Roberto Gonçalves, 'o ato ilícito, gerador da obrigação de indenizar, pode decorrer tanto da ação quanto da omissão voluntária, negligência ou imprudência' (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, Vol. IV: Responsabilidade Civil, 17ª ed., São Paulo: Saraiva, 2021, p. 56).

Sérgio Cavalieri Filho menciona que "o nexo de causalidade deve ser analisado com vistas a proteger o consumidor, facilitando a demonstração do liame entre o defeito do produto ou serviço e o dano experimentado" (CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil, 13ª ed., São Paulo: Atlas, 2019, p. 208). **Sérgio Cavalieri Filho** menciona que "o nexo de causalidade deve ser analisado com vistas a proteger o consumidor, facilitando a demonstração do liame entre o defeito do produto ou serviço e o dano experimentado" (CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil, 13ª ed., São Paulo: Atlas, 2019, p. 208).

Infere-se disso, que a caracterização do dano moral demanda a presença do ato ilícito, nexo de causalidade e demonstração do dano experimentado, não havendo se falar em culpa quando a responsabilidade é objetiva, como *in casu*, ou, também pode ocorrer o dano moral por negligência, imperícia ou imprudência.

Diante desse quadro, seja pela presença dos elementos caracterizadores do dano moral, visto que o ato ilícito ocorreu graças a efetiva intervenção das requeridas, conforme atestado pelo testemunho da segunda adquirente, ou, seja pela imprudência quanto a ausência de comunicação com o adquirente do imóvel, ou por não observar em seu sistema interno que o lote já havia sido vendido a outrem, por todos os prismas, há o dever indenizatório.

Constatada a indenização, surge a missão de quantificá-la. Ora, como se sabe, no atual ordenamento jurídico não existem critérios objetivos para aferir o constrangimento e o abalo psíquico decorrentes da frustração experimentada pelo litigante.

À vista disso, é essencial considerar cada caso individualmente, pois se trata de uma questão subjetiva em que a reparação deve corresponder à gravidade da lesão, sem ser necessariamente equivalente a ela.

Na determinação do valor da indenização por dano moral, é fundamental levar em conta as circunstâncias específicas do ocorrido, bem como as condições do ofensor e da vítima, para que o valor compensatório mantenha seu caráter educativo.

Dessa forma, evita-se tanto o enriquecimento sem causa da vítima quanto a imposição de uma quantia insignificante ao ofensor, sobretudo por considerar a razoabilidade e proporcionalidade da medida.

Nessa linha de intelecção, constato que a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) é suficiente para atender todos os critérios subjetivos descrito alhures, sem ultrapassar os limites da razoabilidade e proporcionalidade, pois, referido valor ainda está em consonância com a jurisprudência deste sodalício em relação a casos semelhantes, veja-se:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VENDA DÚPLICE DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA QUE INTERMEDIOU A PRIMEIRA VENDA. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS MAJORADOS. VERBA SUCUMBENCIAL. PARTE BENEFICIÁRIA DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. [...] 3. O quantum indenizatório, a título de dano moral, deve ser razoável e proporcional às peculiaridades do caso concreto, e tem por objetivo desestimular a reiteração da conduta ilícita, daí por que deve ser majorado o valor arbitrado na origem (de R\$ 5.000,00 para **R\$ 10.000,00**), uma vez que tal quantia corresponde ao valor fixado por esta Corte de Justiça em ações em que se discute a venda em duplicidade de imóvel. (TJGO, Apelação Cível 0455038-56.2014.8.09.0149, Rel. Des(a). Rodrigo De Silveira, 2ª Câmara Cível, julgado em 29/08/2022, DJe de 29/08/2022)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS C/C DANOS MORAIS. VENDA DE IMÓVEL (LOTE) EM DUPLICIDADE. PRESCRIÇÃO AFASTADA. DANO MATERIAL (PERDAS E DANOS). VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CORRESPONDENTE AO VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES ANEXADAS. DANO MORAL FIXADO OBEDECENDO OS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS MANTIDOS. CRITÉRIOS LEGAIS OBSERVADOS. [...] 3. A alienação de imóvel em duplicidade é fato hábil a ensejar indenização por danos morais, porquanto extrapola o plano dos meros aborrecimentos ao privar a parte compradora, de maneira ilegal e alheia à sua vontade, da propriedade de bem do qual era titular. Deve ser mantida a reparação dos danos morais fixada em valor razoável na sentença, por não levar à ruína a parte requerida/apelante, nem configurar fonte de enriquecimento indevido à parte autora/apelada. (**R\$ 10.000,00**) (TJGO, Apelação Cível 5318026-91.2017.8.09.0024, Rel. Des(a). Nelma Branco Ferreira Perilo, Caldas Novas - 1ª Vara Cível, julgado em 25/05/2021, DJe de 25/05/2021)

7. Ônus sucumbenciais

Em razão da reforma da sentença, considerando que a parte requerente, ora apelante, decaiu de mínima parte de seus pedidos, atribuo os ônus sucumbenciais integralmente às requeridas/apeladas, que deverão arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

8. Dispositivo

Ante o exposto, **conheço do recurso de apelação e dou-lhe provimento**, reformando a sentença para: **a) condenar** as empresas requeridas, de forma solidária, a indenizar o dano material (perdas e danos) correspondente ao valor de mercado do lote em questão, a ser apurado na fase de liquidação de sentença, cujo valor deverá incidir correção monetária pelo INPC, a partir da liquidação, e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação; **b) condenar** as requeridas/apeladas, conjuntamente, a indenizar o requerente por dano moral, no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); **c) condenar** as acionadas, solidariamente, a arcarem com os ônus da sucumbência, custas processuais e honorários advocatícios, estes que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.

Goiânia, assinado e datado digitalmente.

DRA. ROBERTA NASSER LEONE

Juíza Substituta em Segundo Grau

Relatora

4F

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTADA. JULGAMENTO IMEDIATO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. TRANSFERÊNCIA INDEVIDA A

TERCEIRO. DANO MATERIAL. CONFIGURADO. DANO MORAL. ELEMENTOS CARACTERIZADOS. CONSTATADOS. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SENTENÇA REFORMADA.

1. À égide do Código de Processo civil e do Código de Defesa do Consumidor, as incorporadoras que comercializaram o imóvel ao consumidor possuem legitimidade passiva para responder ação indenizatória cuja causa de pedir é a indevida transferência do bem a terceiros mediante fraude, tendo em vista que participaram ativamente do ato ilícito.

2. Reconhecida a legitimidade passiva das promitentes vendedoras, e constatando-se que os autos já se encontram devidamente instruídos, deve-se jugar o mérito da causa, conforme inteligência do art. 1.013, §4º do Código de Processo Civil.

3. Evidenciado nos autos o ato ilícito que culminou na transferência indevida de imóvel adquirido licitamente pelo consumidor, surge o dever de indenizar o dano material (perdas e danos) que corresponderá ao valor de mercado do bem, a ser apurado em liquidação de sentença.

4. Seja pela presença dos elementos caracterizadores do dano moral, visto que o ato ilícito ocorreu por preposto das requeridas, conforme atestado pelo testemunho da segunda adquirente, seja pela imprudência quanto a comunicação com o proprietário do imóvel, ou por não observar em seu sistema interno que o lote já havia sido vendido a outrem, por todos os prisms, há o dever indenizatório.

5. A quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) é suficiente para atender todos os critérios subjetivos descrito alhures, sem ultrapassar os limites da razoabilidade e proporcionalidade, pois, referido valor ainda está em consonância com a jurisprudência deste sodalício em relação a casos semelhantes

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **5645568-22**, acordam os componentes da quarta Turma Julgadora da Sexta Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer do apelo e dar-lhe provimento, nos termos do voto desta Relatora.

Votaram com a relatora, o Desembargador Fernando Ribeiro Montefusco e o Doutor Antônio César Pereira Meneses, juiz substituto em substituição a Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.

Presidiu a sessão o Desembargador Fernando Ribeiro Montefusco

Procuradoria representada conforme extrata da ata.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

DRA. ROBERTA NASSER LEONE

Juíza Substituta em Segundo Grau

Relatora