



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Comarca de CRISTALINA  
Gabinete da 1ª Vara Cível, Família, Infância e Juventude

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento ->  
Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
Processo nº: 5423144-39.2025.8.09.0036

### SENTENÇA

Trata-se de **AÇÃO DE PERDAS E DANOS C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES**, ajuizada por **WELSON FERNANDES DO COUTO** em face de **PEDRO PAULO DA SILVA**, partes qualificadas.

Narra a parte autora, que em 07 de julho de 2008, adquiriu do réu, por meio de um contrato particular de compra e venda, o lote de terreno urbano nº 16, da quadra 32, situado no Setor Oeste Novo, em Cristalina/GO.

Alega que o preço total ajustado, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), foi integralmente quitado, sendo R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) de entrada e o restante em 05 (cinco) parcelas de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Sustenta que, no ano de 2024, ao tentar regularizar o bem, descobriu que o réu nunca fora o proprietário do imóvel.

Afirma que o lote já havia sido vendido em 1991 pelos legítimos proprietários a um terceiro, Sr. Roberli Reinaldo, que, posteriormente, obteve a propriedade por meio de uma ação de adjudicação compulsória (processo nº 0078276-52.2016.8.09.0036), com a qual o próprio réu, na condição de herdeiro, concordou.

Aduz que, por se sentir lesado pela venda em duplicidade, requer a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), correspondente ao valor de mercado do imóvel, indenização por danos morais no montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), e reparação por lucros cessantes.

Requeru os benefícios da justiça gratuita e a dispensa da audiência de conciliação.

Por meio da decisão do movimento 12, foi deferida a gratuidade da justiça e determinada a remessa dos autos ao CEJUSC para designação de audiência de conciliação.

Os autos foram remetidos ao CEJUSC, conforme certidão do mov. 16.

No movimento 19, foi certificado o link para a audiência virtual designada para 22/09/2025.

Valor: R\$ 150.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
CRISTALINA - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: ANTONIO BATISTA DE LIMA SANTOS SILVA - Data: 24/06/2026 09:09:31



O mandado de citação foi expedido no movimento 26 e devidamente cumprido, conforme certidão do oficial de justiça no movimento 27, em 10/09/2025.

Realizada audiência de conciliação em 22/09/2025, as partes não compuseram acordo (mov. 28).

Devidamente citado, o réu apresentou contestação no movimento 33. Em sede preliminar, arguiu a prescrição da pretensão autoral, com base no prazo decenal do artigo 205 do Código Civil (CC) ou trienal do artigo 206, §3º, V, do CC, alegando o transcurso de mais de 17 (dezessete) anos desde a celebração do contrato. No mérito, sustentou a culpa exclusiva do autor por negligência em não tomar posse do imóvel e não regularizar a escritura. Impugnou os pedidos de danos materiais e morais, alegando ausência de provas e valores exorbitantes. Requereu o acolhimento da prescrição ou a total improcedência dos pedidos.

A parte autora apresentou impugnação à contestação no movimento 37, rebatendo a alegação de prescrição ao argumento de que o prazo prescricional somente teve início com a violação do direito, ou seja, com o registro da adjudicação compulsória em favor do terceiro em 2020.

Em decisão saneadora (mov. 46), foi rejeitada a preliminar de prescrição, fixados os pontos controvertidos e deferida a produção de prova oral e documental, determinando-se a apresentação do rol de testemunhas.

Em audiência de instrução e julgamento realizada em 08/04/2026 (mov. 86), foram colhidos os depoimentos pessoais das partes e inquiridas as testemunhas arroladas. Foi encerrada a instrução e concedido prazo para memoriais.

A parte ré apresentou suas alegações finais no movimento 93, reiterando a tese de prescrição e, no mérito, a improcedência dos pedidos por ausência de provas dos danos e culpa concorrente do autor.

A parte autora apresentou suas alegações finais no movimento 94, reforçando a má-fé do réu, a comprovação dos danos e a procedência dos pedidos.

### **É o relatório. Decido.**

Observados e obedecidos todos os requisitos processuais, encontram-se os autos prontos à entrega da prestação jurisdicional.

### **Prejudicial de Mérito - Prescrição**

A parte ré suscita a ocorrência de prescrição, sustentando que a pretensão do autor estaria fulminada pelo decurso do prazo, seja o decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, seja o trienal, do artigo 206, § 3º, inciso V, do mesmo diploma, sob o argumento de que o contrato foi firmado em 2008 e a ação apenas ajuizada em 2025.

A prejudicial, contudo, não merece acolhimento. A questão foi devidamente analisada na decisão saneadora (mov. 46), cujos fundamentos adota-se como razões de decidir para rejeitá-la em definitivo.

A pretensão do autor não é de cumprimento contratual, mas de reparação civil por perdas e danos decorrentes do inadimplemento contratual qualificado pela venda de coisa alheia. Em casos de responsabilidade civil contratual, a jurisprudência



consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e deste Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO) aplica o prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil (CC).

O termo inicial para a contagem do prazo, conforme o princípio da *actio nata* (artigo 189 do CC), não é a data da celebração do contrato (2008), mas o momento em que o titular do direito tem ciência inequívoca da lesão. No caso de venda em duplicidade, a jurisprudência tem firmado o entendimento de que o prazo prescricional inicia-se com o registro imobiliário da segunda venda, ato que confere publicidade e consolida a violação do direito do primeiro adquirente.

Conforme narrado e comprovado, o autor apenas tomou conhecimento da impossibilidade de obter a propriedade do imóvel quando o terceiro adquirente, Sr. Roberli Reinaldo, obteve a adjudicação compulsória, cujo ato foi registrado na matrícula do imóvel em 2020. Assim, ajuizada a presente ação em 2025, não transcorreu o prazo prescricional de 10 (dez) anos.

Portanto, rejeita-se a prejudicial de mérito de prescrição.

Não havendo outras questões preliminares ou prejudiciais pendentes de análise, passa-se diretamente ao exame do mérito da causa.

### **Da Análise do Mérito**

A controvérsia central cinge-se em verificar a ocorrência de venda de imóvel em duplicidade pelo réu, sua responsabilidade pelos danos decorrentes e a extensão desses danos.

Para a procedência do pedido de reparação civil, faz-se necessária a comprovação da conduta ilícita, do dano e do nexo de causalidade entre eles, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil.

### **Da Conduta Ilícita e da Má-Fé do Réu**

A existência do contrato de compra e venda celebrado em 07 de julho de 2008 entre as partes é fato incontroverso, devidamente comprovado pelo instrumento juntado no movimento 1, anexo 04. No referido contrato, o réu, Pedro Paulo da Silva, declarou-se "senhor e legítimo proprietário" do lote 16 da quadra 32.

Contudo, a prova documental, especialmente a matrícula do imóvel (mov. 1, anexo 06) e os documentos do processo de adjudicação compulsória nº 0078276-52.2016.8.09.0036 (mov. 1, anexo 07), demonstra de forma inequívoca que o réu não era o proprietário do bem quando o vendeu ao autor. O imóvel pertencia ao espólio de seus genitores (Euler de Paiva Resende e Zulca Peixoto de Paiva) e já havia sido prometido à venda a terceiro (Roberli Reinaldo) em 1991.

A má-fé do réu resta evidenciada não apenas por ter vendido bem que não lhe pertencia, mas também por sua conduta posterior. Nos autos da adjudicação compulsória, o réu e demais herdeiros manifestaram concordância com o pedido do Sr. Roberli Reinaldo, reconhecendo a venda anterior e viabilizando a transferência da propriedade a ele, sem em nenhum momento resguardar os direitos do autor, a quem também havia vendido o mesmo lote.

A prova testemunhal corrobora esse cenário. A testemunha Ruth Machado da



Silveira (mov. 86) declarou que também adquiriu um lote do réu ou de sua cunhada no mesmo loteamento e o perdeu para outro dono, sem receber a restituição dos valores pagos. A testemunha Délcio dos Santos Abadia (mov. 86) confirmou que a venda de imóveis em duplicidade "aconteceu muito" naquele loteamento.

O próprio réu, em seu depoimento pessoal (mov. 86), confirmou ter firmado o contrato com o autor e recebido os valores, embora tente se eximir da responsabilidade. A venda de coisa alheia como própria, ciente o vendedor da ausência de titularidade, configura ato ilícito e manifesta violação ao princípio da boa-fé objetiva, que deve nortear todas as relações contratuais (artigo 422 do CC).

### **Dos Danos Materiais e Lucros Cessantes**

O dano material na modalidade dano emergente é patente. O autor despendeu a quantia de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) pela aquisição do imóvel, conforme contrato e recibos (mov. 1, anexos 04 e 05), sem, contudo, obter a contraprestação devida (a propriedade do bem).

A jurisprudência é pacífica no sentido de que, em casos de evicção ou venda em duplicidade, a indenização por danos materiais deve corresponder ao valor de mercado atual do imóvel, e não apenas ao valor pago à época, a fim de garantir a reparação integral do prejuízo, conforme artigo 402 do CC.

"INDENIZATÓRIA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL EM DUPLICIDADE. REQUISITOS LEGAIS DO DEVER DE INDENIZAR. DANO MATERIAL CORRESPONDENTE AO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. VALOR DADO À CAUSA. LAUDO DE AVALIAÇÃO NÃO IMPUGNADO EM MOMENTO OPORTUNO. VALIDADE. SUCUMBÊNCIA E VALOR DA VERBA HONORÁRIA. MANUTENÇÃO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS NA FASE RECURSAL. DESPROVIMENTO. I. Demonstrada a venda de imóvel em duplicidade que culminou em prejuízos à parte autora, caracterizado o nexo causal entre o ato ilícito e os danos materiais e morais dele decorrentes, com o consequente dever de indenizar. II. A indenização por danos materiais há de corresponder ao preço atual de mercado do imóvel objeto do litígio, pela valorização do referido bem, a afastar a hipótese de correção do valor dado à causa. III. É válido o laudo de avaliação colacionado unilateralmente pela autora, se os apelantes deixaram de contrapor o documento no momento oportuno – na contestação" (TJGO, Apelação (CPC) 5134019-43.2018.8.09.0051, Rel. BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO, 4ª Câmara Cível, julgado em 30/08/2019, DJe de 30/08/2019)

"PERDAS E DANOS. VALOR CORRESPONDENTE AO QUE VALE O BEM ATUALMENTE NO MERCADO. Assente o entendimento neste Tribunal de Justiça que as perdas e danos do imóvel vendido em duplicidade devem corresponder ao valor atual de mercado do bem, a ser apurado em liquidação de sentença. 4. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. A venda duplicada do lote do autor/apelante a terceiro, certamente, lhe causou transtornos psicológicos, uma vez que privado de usufruir do bem na sua inteireza, apesar de tê-lo integralmente quitado, o que viola os princípios da boa-fé e da lealdade contratuais e enseja indenização por danos morais, os quais



fixo, na espécie, em R\$10.000,00 (dez mil reais), à luz dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade e considerando o caráter pedagógico/punitivo do instituto" (TJGO, Apelação Cível 0267656-23.2015.8.09.0071, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA SANDRA REGINA TEODORO REIS, 6ª Câmara Cível, julgado em 18/04/2022, DJe de 18/04/2022).

O autor apresentou como parâmetro o valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), com base em anúncio de leilão de imóvel similar na mesma quadra (mov. 94). Embora o anúncio seja um indicativo, a fixação do valor exato demanda avaliação técnica. Assim, o valor do dano material deve ser apurado em fase de liquidação de sentença, por avaliação judicial.

Quanto aos lucros cessantes, que consistem naquilo que a vítima razoavelmente deixou de lucrar, o autor alega que foi privado da exploração econômica do imóvel. A frustração da expectativa de valorização patrimonial de um bem imóvel adquirido como investimento é um dano presumível e decorre diretamente da conduta ilícita do vendedor. Contudo, a quantificação dos lucros cessantes, neste caso, confunde-se com a própria valorização do imóvel, que já será objeto de reparação a título de dano material (valor de mercado atual). Condenar o réu a pagar, distintamente, o valor de mercado atual do bem e mais um valor a título de lucros cessantes pela não valorização configuraria *bis in idem*.

Portanto, o pedido de lucros cessantes deve ser indeferido como verba autônoma, por já estar englobado na condenação ao pagamento do valor de mercado atualizado do imóvel.

### **Do Dano Moral**

A situação vivenciada pelo autor ultrapassa o mero aborrecimento contratual. A conduta do réu, ao vender imóvel que sabia não lhe pertencer e, posteriormente, anuir com sua transferência a terceiro sem qualquer ressalva ou tentativa de reparar o prejuízo do autor, frustrou gravemente a legítima expectativa de aquisição da casa própria, gerando angústia, insegurança e sentimento de impotência que configuram dano moral indenizável.

O autor, pessoa simples e trabalhador rural, investiu suas economias na compra do terreno e, por mais de uma década, acreditou ser seu proprietário, sendo surpreendido anos depois com a perda total do bem por ato ilícito do vendedor. A quebra da confiança e a violação da boa-fé objetiva de forma tão contundente atingem direitos da personalidade, justificando a reparação.

"(...) Comprovada a venda de imóvel (lote) em duplicidade, culminando em prejuízos à parte autora, resta caracterizado o nexo causal entre o ato ilícito e os danos materiais e morais dele decorrentes, com o consequente dever de indenizar" (TJGO, Apelação Cível 5112171-34.2017.8.09.0051, Rel. Des(a). REINALDO ALVES FERREIRA, 1ª Câmara Cível, julgado em 01/02/2021, DJe de 01/02/2021)

"(...) Comprovado o ilícito, o dano e o nexo causal é devida a indenização pelos danos morais evidenciados. A alienação de imóvel em duplicidade é fato hábil a ensejar indenização por danos morais,



porquanto extrapola meros aborrecimentos provenientes do inadimplemento contratual" (TJGO, Apelação (CPC) 0229006 14.2016.8.09.0024, Rel. MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 09/07/2019, DJe de 09/07/2019)

Para a quantificação, considerando a gravidade da conduta do réu, a extensão do dano, a capacidade econômica das partes e o caráter pedagógico-punitivo da medida, fixa-se a indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), montante que se mostra razoável e proporcional.

### Da Culpa Concorrente

A tese de culpa exclusiva ou concorrente do autor por não ter tomado posse ou regularizado o imóvel não se sustenta. O contrato previa que a escritura definitiva somente seria outorgada após a conclusão do inventário (cláusula quinta). Ademais, a irregularidade do bem era de origem e insanável por parte do autor, pois o réu jamais foi proprietário. A causa primária e determinante do dano foi a conduta ilícita do réu de vender coisa alheia como própria, não havendo que se falar em culpa concorrente da vítima.

### Dispositivo

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial para:

a) **CONDENAR** o réu, **PEDRO PAULO DA SILVA**, ao pagamento de indenização por danos materiais, correspondente ao valor de mercado do imóvel (lote 16, quadra 32, Setor Oeste Novo, Cristalina/GO) na data da avaliação, a ser apurado em fase de liquidação de sentença por arbitramento. O valor apurado deverá ser corrigido monetariamente pelo INPC a partir da data do laudo de avaliação e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação (22/09/2025);

b) **CONDENAR** o réu ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigido monetariamente pelo INPC a partir da data desta sentença (Súmula 362, STJ) e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação.

Julgo improcedente o pedido de lucros cessantes, nos termos da fundamentação.

Diante da sucumbência mínima da parte autora, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, e artigo 86, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

No caso de oposição de embargos de declaração, intime-se a parte embargada para, no prazo legal, apresentar resposta (artigo 1.023, § 2º do Código de Processo Civil).

Na hipótese de recurso de apelação, intime-se a parte recorrida para apresentar as contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias (artigo 1.010, §1º, do Código de Processo Civil).



Cumpridas as formalidades previstas nos §§1º e 2º, do artigo 1.010, do Código de Processo Civil, o que deverá ser certificado, remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, independente de nova conclusão (artigo 1.010, §3º, do Código de Processo Civil).

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

Cristalina/GO, datado e assinado eletronicamente.

**LORENA PRUDENTE MENDES**  
**Juíza de Direito - em respondência**

Decreto Judiciário nº. 4.285/2025

c2

Nos termos dos arts. 136 a 139 do Código de Normas de Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Goiás, o presente ato judicial possui força de mandado, ofício, alvará judicial e carta precatória.

Valor: R\$ 150.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
CRISTALINA - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: ANTONIO BATISTA DE LIMA SANTOS SILVA - Data: 24/06/2026 09:09:31

