



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DES. OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0002597-35.2013.815.0731.

Origem : *2ª Vara da Comarca de Cabedelo.*

Relator : *Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.*

Apelante : *Evaldo Londres Leite.*

Advogado : *Roberto de Oliveira Batista Júnior (OAB/PB 21.123).*

Apelado : *João de Brito de Athayde Moura e outros.*

Advogado : *Eliana Christina Caldas Alves (OAB/PB 10.257).*

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VENDA SIMULADA DE IMÓVEL EM PREJUÍZO DE PRIMEIRO ADQUIRENTE. REGISTRO IMOBILIÁRIO INDEVIDO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO AUTOR PARA DEIXAR O IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. REFORMA DA SENTENÇA NESSE PONTO. DANO MATERIAL NÃO COMPROVADO. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO.

- Em decorrência de venda simulada, o autor se viu notificado extrajudicialmente para desocupar o imóvel, inclusive sendo surpreendido com a escrituração do bem em nome de outras pessoas. A situação exorbitou o mero dissabor, que seria suportável sem maiores consequências.

- Os transtornos decorrentes do negócio fictício foram além do mero aborrecimento, impingindo no autor um nível de preocupação para adiante do que se exigiria a normalidade dos negócios cotidianos, sendo suficiente para gerar o dever de indenizar por danos morais, eis que implica abalo psíquico considerável, sendo desnecessária a comprovação matemática do dano moral sofrido.

- As provas juntadas pelo autor são insuficientes para se demonstrar que a rescisão do contrato de aluguel decorreu

dos fatos aqui julgados, bem como que o autor se viu posteriormente impedido de alugar novamente a sala, afastando-se os danos materiais.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos. **ACORDA** a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba em dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto do relator, unânime.

Trata-se de **Apelação Cível** interposta pelo autor, **Evaldo Londres Leite**, contra a sentença (fls. 151/154) proferida pelo Juízo da 2ª Vara da Comarca de Cabedelo, nos autos da “Ação Declaratória de Nulidade de Escritura Pública e indenização por Danos Morais e Materiais” ajuizada pelo ora recorrente em face de **João de Brito de Athayde Moura**, sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura**, **José Martins da Silva Neto**, sua esposa **Fabília Vieira Martins** e ainda **Amadeu Rodrigues da Silva Júnior**.

Na peça de ingresso (fls. 02/08), narrou o autor que adquiriu a sala comercial 303 do empresarial Alzir Gomes, localizado na Av. Flávio Ribeiro Coutinho, 16, Bessa, Cabedelo-PB. O negócio foi feito em 28.10.2009 com **Amadeu Rodrigues da Silva Júnior**, que apresentou procuração plena e irrevogável dos proprietários do imóvel (fls. 13), **João de Brito de Athayde Moura**, sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura**. Concluído o contrato de promessa de compra e venda e satisfeitos todos os pagamentos (fls. 11/12), o autor recebeu de **Amadeu Rodrigues da Silva Júnior** substabelecimento da procuração em 09.02.2010 (fls. 17) com a qual poderia escriturar o imóvel. Todavia, foi surpreendido, posteriormente, em 22.01.2013, com notificação de responsabilidade dos então proprietários **João de Brito de Athayde Moura**, sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura**, para que desocupasse a sala, pois ela havia sido vendida uma segunda vez em 22.02.2010, inclusive já escriturada, em nome de **José Martins da Silva Neto**, sua esposa **Fabília Vieira Martins**, conforme certidão de fls. 19.

Desta feita manejou a presente ação, objetivando a nulidade da escritura em nome de **José Martins da Silva Neto** e sua esposa **Fabília Vieira Martins**, visto que já havia adquirido a sala anteriormente, embora não houvesse escriturado o bem. Ademais, pleiteou danos morais decorrentes do infortúnio, além de danos materiais, visto que perdeu contrato de aluguel para a sala, deixando de auferir ganhos.

Em despacho de fls. 72/73, o juízo deferiu liminar para bloquear o bem até solução da lide.

Em sua defesa (fls. 85/86), **João de Brito de Athayde Moura** e sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura** confirmaram que venderam a sala a **José Martins da Silva Neto** e sua esposa **Fabília Vieira Martins**, visto que desconsideraram a venda realizada pelo procurador **Amadeu Rodrigues da Silva Júnior** ao autor, já que o procurador havia recebido a procuração pois havia primeiro adquirido a sala, mas não quitou todas as parcelas e assim não tinha legitimidade para vender a sala a terceiro. Levantou preliminares de ilegitimidade e

decadência.

Por sua vez, **Amadeu Rodrigues da Silva Júnior** (fls. 104/117) argumentou que o negócio que realizou com o autor foi legítimo, inclusive que havia quitado todas as prestações do negócio anterior junto aos então proprietários **João de Brito de Athayde Moura** e sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura**. Ressaltou, ainda, que sua procuração foi recebida após a conclusão dos pagamentos, sendo irrevogável e não sujeito à prestação de contas. Levantou preliminar de ilegitimidade.

Os réus **José Martins da Silva Neto** e sua esposa **Fabrcia Vieira Martins**, supostamente os últimos adquirentes, foram revéis.

O autor apresentou impugnação às fls. 125/128, rebatendo os argumentos dos réus e afirmando que a última venda feita a **José Martins da Silva Neto** e sua esposa **Fabrcia Vieira Martins** não passou de uma simulação, já que são supostamente “laranjas” de **João de Brito de Athayde Moura**, já que entre a escrituração em nome destes últimos em fevereiro de 2010 e a notificação do autor em 2013, nunca reivindicaram o imóvel, como seria natural. Ademais, não apareceram no processo, sendo revéis e ainda **João de Brito de Athayde Moura** não juntou qualquer comprovante de que a venda tenha realmente existido.

Audiência de conciliação infrutífera (fls. 144). Na oportunidade, o juízo afastou todas as preliminares.

Em audiência de instrução (fls. 149/150), os réus não compareceram para depoimento pessoal, recebendo os efeitos da confissão.

Decidindo a querela, o juízo *a quo* julgou parcialmente procedente o pleito autoral. Reconheceu que a venda a **José Martins da Silva Neto** e sua esposa **Fabrcia Vieira Martins** foi simulada por parte dos proprietários **João de Brito de Athayde Moura** e sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura**. Assim, determinou a anulação da escrituração, bem como validade da procuração passada por **Amadeu Rodrigues da Silva Júnior** ao autor, com a qual este último poderia passar a sala para o seu nome. Todavia, entendeu que não havia danos morais, visto que tudo não passou de mero dissabor para o autor, inclusive porque ele é do ramo imobiliário, acostumado com fatos dessa natureza. Também não vislumbrou danos materiais porque não ficou demonstrado o prejuízo.

O demandante opôs embargos de declaração (fls. 156/158) apontando omissão na sentença ao não se manifestar sobre provas dos autos que demonstrariam a existência de dano material.

O juízo rejeitou os embargos (fls. 164/165).

Inconformado, o demandante interpôs Recurso Apelarório (fls. 167/172), em cujas razões sustentou a existência de danos morais, bem como a comprovação dos danos materiais. Requereu, pois, a reforma da sentença para condenar os réus.

Somente foram apresentadas contrarrazões pelos réus **João de Brito**

de Athayde Moura e sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura** (fls. 176/184), negando a existência dos danos.

O Ministério Público, por meio de sua Procuradoria de Justiça, ofertou parecer (fls. 195), opinando pelo prosseguimento do feito sem manifestação meritória.

É o relatório.

VOTO.

Primeiramente, cumpre destacar que, tendo a sentença sido publicada antes da vigência do Novo Código de Processo Civil, os requisitos de admissibilidade dos recursos devem observar as normas processuais vigentes à época da codificação de 1973.

Do mesmo modo, consoante enunciado administrativo número 7 publicado pelo Superior Tribunal de Justiça, *“somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do novo CPC”*.

Pois bem. Havendo recurso somente da parte autora, as únicas matérias devolvidas ao conhecimento desta Corte é a existência ou não de **danos morais** e **materiais**, decorrentes da simulação da venda da sala comercial e sua escrituração em prejuízo do autor, simulação esta já reconhecida em sentença.

Como visto, o juízo *a quo* julgou parcialmente procedente o pleito autoral. Reconheceu que a venda a **José Martins da Silva Neto** e sua esposa **Fabírcia Vieira Martins** foi simulada por parte dos proprietários **João de Brito de Athayde Moura** e sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura**.

Portanto, o juízo concluiu que o autor efetivamente adquiriu a sala comercial 303 do empresarial Alzir Gomes, localizado na Av. Flávio Ribeiro Coutinho, 16, Bessa, Cabedelo-PB, confirmando que o negócio foi fechado com **Amadeu Rodrigues da Silva Júnior**. Na hipótese, foi utilizada procuração plena e irrevogável dos proprietários do imóvel (fls. 13), **João de Brito de Athayde Moura**, sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura**, a qual foi considerada válida.

Também foi reconhecido o pagamento integral das parcelas do contrato de promessa de compra e venda por parte de **Amadeu Rodrigues da Silva Júnior**, que fez o substabelecimento da procuração em 09.02.2010 em benefício do autor (fls. 17), com a qual poderia escriturar o imóvel.

Assim, a segunda venda realizada por **João de Brito de Athayde Moura**, sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura** em 22.02.2010, inclusive com escrituração em nome de **José Martins da Silva Neto**, sua esposa **Fabírcia Vieira Martins**, conforme certidão de f. 19, foi simulada.

O juízo acatou o argumento autoral de que os compradores são supostamente “laranjas” de **João de Brito de Athayde Moura**, já que entre a escritu-

ração em nome destes últimos em fevereiro de 2010 e a notificação do autor em 2013, nunca reivindicaram o imóvel, como seria natural. Também confirmou essa condição o fato dos supostos compradores não terem aparecido no processo, sendo revéis, bem como não ter sido juntada por **João de Brito de Athayde Moura** e sua esposa qualquer comprovante de que a venda tenha realmente existido.

Em decorrência, da venda simulada, o autor foi surpreendido, posteriormente, em 22.01.2013, com notificação de responsabilidade dos então proprietários **João de Brito de Athayde Moura**, sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura**, para que desocupasse a sala (fls. 18), pois ela havia justamente sido vendida uma segunda vez em 22.02.2010, inclusive já escriturada, em nome de **José Martins da Silva Neto**, sua esposa **Fabricia Vieira Martins**, conforme certidão de fls. 19. A notificação foi assinada pela advogada **Eliana Christina Caldas Alves**, que é precisamente a advogada que atuou em defesa de **João de Brito de Athayde Moura** e sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura**.

Na sentença, o juízo determinou a anulação da escrituração, bem como validade da procuração passada por **Amadeu Rodrigues da Silva Júnior** ao autor, com a qual este último poderá passar a sala para o seu nome.

Todavia, entendeu que não havia danos morais, visto que tudo não passou de mero dissabor para o autor, inclusive porque ele é do ramo imobiliário, acostumado com fatos dessa natureza. Também não vislumbrou danos materiais porque não ficou demonstrado o prejuízo. Desse ponto da sentença, houve recurso por parte do autor.

Como se sabe, em se tratando de responsabilidade civil cumpre perquirir a ocorrência dos requisitos que a ensejam e, por conseguinte, geram o dever de indenizar. Nesse sentido dispõem os 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.”

Assim, para que se reconheça o cabimento da indenização mostra-se necessária a constatação da conduta antijurídica que gere dano, bem como o nexo de causalidade entre a conduta e o dano.

No caso dos autos, como visto à saciedade, houve venda simulada por parte de **João de Brito de Athayde Moura** e sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura** em prejuízo do autor, já que a sala que este havia adquirido de forma legítima foi vendida posteriormente para interpostas pessoas em benefício dos próprios proprietários.

Da venda simulada, o autor se viu notificado extrajudicialmente para desocupar o imóvel, inclusive sendo surpreendido com a escrituração do bem em nome de outras pessoas, vendo-se na necessidade de ajuizar a presente lide. Enten-

do que a situação exorbitou o mero dissabor, que seria suportável sem maiores consequências.

Fácil perceber que os transtornos decorrentes do negócio fictício foram além do mero aborrecimento, impingindo no autor um nível de preocupação para adiante do que se exigiria a normalidade dos negócios cotidianos.

Na hipótese, verifico que a situação é suficiente para gerar o dever de indenizar por danos morais, eis que implica abalo psíquico considerável, sendo desnecessária a comprovação matemática do dano moral sofrido, o qual é presumido. É o chamado dano *in re ipsa*, ou seja, prescindível de outras provas.

Portanto, restando comprovada a conduta ilícita e comissiva por parte **João de Brito de Athayde Moura** e sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura** em prejuízo do autor, bem como demonstrado o seu nexos de causalidade com o nítido prejuízo de cunho moral sofrido pelo demandante, existente o dano indenizável.

Nesse sentido, trago à baila precedente o precedente abaixo:

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DOAÇÃO POSTERIOR. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. SIMULAÇÃO. ANULAÇÃO. DANOS MORAIS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. A simulação, como causa de invalidade do negócio jurídico, caracteriza-se quando o ato jurídico oculta o verdadeiro caráter do negócio celebrado. Configura negócio simulado a doação de imóvel a terceiro, com o intuito único de impedir a transferência do registro do bem anteriormente alienado à outra pessoa. Cabível a anulação da doação posterior e a indenização do primeiro adquirente pelos prejuízos sofridos, a qual deve ser fixada em patamar razoável. Para que se configure litigância de má-fé é necessário que se demonstre conduta intencionalmente maliciosa da parte ou manejo de lide de modo temerário, bem como a existência de dano processual à parte adversa. (TJMG - Apelação Cível 1.0525.11.016218-3/001, Relator(a): Des.(a) Estevão Lucchesi, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/10/2014, publicação da súmula em 10/10/2014)”

No que se refere ao valor dos danos morais, como se sabe, deve ser arbitrado com observância do princípio da razoabilidade, sendo apto a reparar o prejuízo causado ao ofendido e, ao mesmo tempo, servir de exemplo para inibição de futuras condutas nocivas.

Além disso, a verba indenizatória não poderá caracterizar enriquecimento do ofendido e o conseqüente empobrecimento do ofensor, de forma a tornar um bom negócio o sofrimento produzido por ofensas.

Influenciada pelo instituto norte-americano denominado “*punitives*

damages”, a doutrina e jurisprudência pátria tem entendido o caráter pedagógico e disciplinador que a quantificação do dano moral, ao lado de sua tradicional finalidade reparatória, apresenta, visando a coibir a reiteração da conduta lesiva observada em um caso concreto.

Segundo ensinamentos de Yussef Said Cahali *"a indenizabilidade do dano moral desempenha uma função tríplice: reparar, punir, admoestar ou prevenir"* (CAHALI, Yussef Said. Dano moral. 2. ed. São Paulo: RT, 1998, p. 175).

Neste contexto, considero razoável a quantia de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a título de indenização por danos morais, porquanto apta a reparar o dano sofrido.

Quanto aos danos materiais, o autor argumentou, inclusive por oportunidade de embargos declaratórios, que houve prejuízo consistente na perda de um contrato de aluguel da sala, ficando posteriormente impedido de alugá-la. Com efeito, aduziu que alugava a sala, mas que, depois de saber que foi registrada em nome de terceiros estranhos, perdeu o aluguel e se viu impedido de efetuar novas avenças.

Deve-se observar que, durante todo o tempo, a posse da sala permaneceu com o autor, que não foi desapossada em qualquer instante.

Ademais, as únicas provas juntadas para se demonstrar seus argumentos foram um contrato de aluguel firmado em 29 de janeiro, com duração até fevereiro de 2013 com o locatário **Edgar Barbosa da Silva Filho** (fls. 38/41), e posteriormente um extrato cadastral do locatário, extraído em novembro de 2013, apontando que a empresa não estava mais instalada na sala, já que no extrato não constava qualquer endereço.

As provas juntadas pelo autor são insuficientes para se demonstrar que a rescisão do contrato de aluguel decorreu dos fatos aqui julgados, bem como que o autor se viu posteriormente impedido de alugar novamente a sala.

Em primeiro lugar, o contrato informado expirou em fevereiro de 2013, e o autor tomou conhecimento da venda simulada em janeiro daquele ano. Portanto, o fim do contrato e a descoberta dos fatos aqui narrados são contemporâneos. Outrossim, não há qualquer prova da prorrogação do contrato nem dos motivos de sua rescisão, os quais podem ser variados e diversos. Por outro lado, o autor não juntou qualquer comprovação de que se viu impedido de alugar novamente a sala e o que teria gerado esse empecilho, lembrando que ele ainda estava na posse do bem. Logo, entendo que não foram comprovados os danos materiais, não havendo, portanto, como esses serem reparados.

Assim, considerando tudo o que foi exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL À APELAÇÃO CÍVEL**, reformando a sentença de primeiro grau para condenar os promovidos **João de Brito de Athayde Moura** e sua esposa **Maria Célia Fernandes Moura** a pagarem ao autor o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a título de danos morais, devidamente corrigido a partir desta sentença pelo INPC, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Por fim, considerando o novo deslinde dado à causa, corrijo os ônus sucumbenciais, os quais ficarão inteiramente a cargo dos apelados **João de Brito de Athayde Moura** e **Maria Célia Fernandes Moura**, por ter o autor sucumbido de parte mínima, observando-se o valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação no que se refere aos honorários advocatícios, nos termos art. 85, § 2º, do CPC.

É COMO VOTO.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. Miguel de Britto Lira Filho, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, e o Exmo. Dr. Ricardo Vital de Almeida, juiz convocado, com jurisdição plena, em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira. Presente ao julgamento, o Exm. Dr. Rodrigo Marques da Nóbrega, Promotor de Justiça, convocado. Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 07 de fevereiro de 2017.

Oswaldo Trigueiro do Valle Filho
Desembargador Relator