



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça da Paraíba**  
**Gabinete da Des. Maria das Graças Morais Guedes**

## **A C Ó R D Ã O**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0042846-06.2010.815.2001**

**Origem** : 14ª Vara Cível da Comarca da Capital  
**Relatora** : Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes  
**Apelante** : Rachid Borborema Hamad  
**Advogado** : Rinaldo Mouzalas de Souza e Silva  
**Apelada** : DINAMIC ENGENHARIA LTDA  
**Advogado** : Alexandre Gomes Bronzeado

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO SEM O REGISTRO DO TERRENO. ALIENAÇÃO DO BEM A TERCEIRO SEM O CONHECIMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. DESCUMPRIMENTO DO PACTO E ILÍCITO PRATICADO PELA PARTE RÉ RECONHECIDOS PELO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO À DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO CORRIGIDO, COM INCIDÊNCIA DE JUROS. IRRESIGNAÇÃO. INDENIZAÇÃO MATERIAL CORRESPONDENTE AO PREÇO DE MERCADO DA ÉPOCA EM QUE FOR REALIZADO O EFETIVO**

RESSARCIMENTO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. APLICAÇÃO DA “TEORIA DA PERDA DA CHANCE”. CABIMENTO. LUCROS CESSANTES. REPARAÇÃO CORRESPONDENTE AO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE A QUITAÇÃO E O RESSARCIMENTO. COMPRA PARA FINS RESIDENCIAIS. DESCABIMENTO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO EXTRAPATRIMONIAL DEVIDA. **PROVIMENTO PARCIAL.**

A chamada "teoria da perda da chance", de inspiração francesa e citada em matéria de responsabilidade civil, aplica-se aos casos em que o dano seja real, atual e certo, dentro de um juízo de probabilidade, e não de mera possibilidade, porquanto o dano potencial ou incerto, no âmbito da responsabilidade civil, em regra, não é indenizável (REsp 1104665/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2009, DJe 04/08/2009)

O ato ilícito praticado pela recorrida tirou do promitente comprador a oportunidade de obter acréscimo patrimonial através da valorização do imóvel (concreta e provável), que certamente ocorrera, tendo em vista a época em que o preço do lote do terreno foi quitado (15/09/2003).

Não há o que ressarcir (em quantia correspondente a de locação do imóvel, 1% do seu valor atualizado, durante o período compreendido entre a quitação total do bem e a data do efetivo ressarcimento do preço de mercado do imóvel) porque o próprio autor afirma que adquiriu o lote do terreno “*com intuito de construir morada para a sua família*”, além de não trazer aos autos quaisquer

comprovantes de despesa com pagamento de aluguel durante mencionado período.

**VISTOS**, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

**ACORDA** a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em **dar provimento parcial ao recurso**.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de **apelação cível**, interposta por **Rachid Borborema Hamad**, contra sentença proferida pelo Juízo da 14ª Vara Cível da Comarca da Capital (fls. 67/71) que – nos autos da “**AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL**”, por ele ajuizada em face de **DINAMIC ENGENHARIA LTDA** – julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

( ... )

2 – Julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a pretensão autoral, para, tão somente, declarar rescindo o contrato referente à promessa particular de compromisso de compra e venda, objeto desta lide e, por conseguinte, condenar a promovida à devolução do valor pago de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) corrigido monetariamente desde a data do efetivo pagamento, bem como juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

3 – Condeno os litigantes, por ser caso de sucumbência recíproca, ao pagamento das custas processuais e honorários, estes fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais), na proporção de 30% para o autor e 70% para o promovido, restando suspensa, com relação àquele, a sua exigibilidade, por força do art. 12 da Lei nº 1.060/50, vez que agraciado

com o benefício da justiça gratuita.

Certificado o trânsito em julgado, proceda-se ao arquivamento dos presentes autos, independentemente de nova conclusão.

Em razões recursais, fls. 74/83, relata:

As partes litigantes, em data de 09. jul. 2001, firmaram promessa particular de compromisso de compra e venda de uma unidade imobiliária, qual seja, lote de terreno de nº 39, da Quadra 436, do Loteamento Visão Panorâmica III, localizado no Altiplano Cabo Branco.

No ato da contratação, fora ajustado o pagamento de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), os quais foram quitados em 15. set. 2003 pela parte Recorrente. Momento em que teria solicitado e manifestado interesse o registro do supracitado imóvel para o seu nome junto à parte Recorrida.

Contudo, ao invés de dar o devido cumprimento ao que fora contratado, a parte Recorrida revendeu o imóvel a terceiro, providenciando o devido registro em nome daquele, isso no ano de 2010 e após inúmeras desculpas dispensadas à parte Recorrente, frustrando todas as expectativas advindas da promessa anteriormente firmada.

Alega violação ao seu direito de propriedade, através da *“indevida fruição do imóvel pela”* **DINAMIC ENGENHARIA LTDA**, destacando ter havido *“inércia da parte Recorrida quanto à restituição da quantia pega pela parte Recorrente, apesar de já ter recebido em duplicidade quantia relativa ao imóvel ( ... ), devendo pagar o valor atual do imóvel e não o que fora pactuado a mais de dez anos.”*.

Afirma que adquiriu o lote de terreno *“com intuito de construir morada para a sua família”*, sustentando *“O ressarcimento pelo dano*

*material, caracterizado pelas despesas decorrentes do contrato inadimplido, tais como pagamento de alugueis em virtude da impossibilidade de fruição do imóvel”.*

Aduz ser *in re ipsa* o dano moral alegadamente suportado.

Por fim, defende a majoração dos honorários advocatícios para “20% (vinte por cento) do valor do benefício econômico”.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso para, reformando o *decisum*:

“b.1) declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes Litigantes, com a devida condenação da parte Recorrida a pagar, em favor da parte Recorrente, o valor atualizado (preço de mercado à época em que for realizado o efetivo pagamento/ressarcimento) do imóvel discutido nos autos;

b.2) condenar a parte Recorrida a indenizar a parte Recorrente por todos os prejuízos materiais experimentados em decorrência de sua inadimplência contratual, sendo aqueles correspondentes ao valor de locação do imóvel (1% do seu valor atualizado), cuja propriedade encontra-se em litígio, durante o período compreendido entre a quitação total do bem 15/setembro/2003 até a data do efetivo ressarcimento do preço de mercado do imóvel, tudo com incidência de correção monetária e acréscimo de juros moratórios;

b.3) condenar a parte Recorrida a indenizar a parte Recorrente pelos diversos danos de ordem moral experimentados, em valor a ser arbitrado por esta Corte com acréscimo de juros de mora desde o evento danoso (súmula 54 do STJ);

c) majorar os honorários advocatícios fixados pelo juízo de origem ao percentual de 20% (vinte por cento) do valor do benefício econômico alcançado pela parte Recorrente;

d) condenar a parte Recorrida nos pagamentos das custas processuais e dos honorários advocatícios.

Contrarrazões, fls. 88/93, pela manutenção da sentença.

Cota ministerial sem manifestação meritória, fls. 99/102.

**É o relatório.**

**V O T O**

**Exma. Des. Maria das Graças Morais Guedes – Relatora.**

Trata-se de ação declaratória (de rescisão de contrato de promessa de compra e venda) c/c danos materiais e morais ajuizada por Rachid Borborema Hamad em face de DINAMIC ENGENHARIA LTDA.

É fato incontroverso nos autos (fls. 02/03 e 43) que as partes litigantes firmaram contrato “*PROMESSA PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA*” em 09/07/2001, cujo objeto era o “*lote de terreno de nº 39, da Quadra 436, Loteamento Visão Panorâmica III, no Bairro do Altiplano Cabo Branco*”, que o autor pagou o preço total do imóvel em 15/09/2003 e que o bem foi alienado a terceiro totalmente estranho à relação contratual firmada entre as partes.

Na peça de ingresso, narrou o recorrente:

( ... )

Acontece que, desde o início do ano de 2004 até meados do ano de 2010, a parte Promovente vinha recebendo informações de que o procedimento para registro era lento, porque envolvia terceiras pessoas (em cujo nome o imóvel estava registrado). Em razão disso, de forma paciente, a parte Promovente aguardou a solução do

impasse descrito.

Perceba-se que a parte Promovente vinha acompanhando, através de certidões retidas perante o cartório de registro de imóveis, a propriedade do bem. Até 22/março/2010, o referido bem continuava registrado em nome de terceiro que, originariamente, teria (segunda a parte Promovida) feito o repasse inicial. ( ... ).

Contudo, para a sua surpresa, em 07/julho/2010, quando solicitou outra certidão de registro de imóveis perante o cartório competente, descobriu que o imóvel aludido havia sido alienado a outra pessoa (totalmente estranha à relação contratual firmada entre as partes litigante). Isso, além de ter frustrado todas as expectativas advindas das promessas da parte Promovida, impossibilitou o cumprimento contratual.

É que, estando o bem registrado em nome de terceiro, ele não pode mais ser registrado em nome da parte Promovente. Na prática, o cumprimento do contrato pela parte Promovida é impossível. Em sendo assim, não resta alternativa à parte Promovente que não a de rescindir o contrato, com a reparação dos danos causados.

Como bem relatado na decisão recorrida, *“Citada, a parte demandada apresentou contestação às fls. 40/44. Em preliminar, arguiu carência de ação, sob o argumento de que o promovente não comprovou a notificação da promovida e sua constituição em mora. No mérito, argumentou que quem vendeu em duplicidade o terreno foi a Visão Investimento Imobiliários Ltda e que iria tomar as providências cabíveis. Admitiu a rescisão contratual com ressarcimento da quantia paga pelo promovente, ou seja, no importe de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais). Ao final, pugna que os pedidos de danos materiais e morais sejam julgados improcedentes.”*.

A preliminar foi rejeitada pelo julgador *a quo* por compreender que *“a obrigação da demandada estava expressa na cláusula VI do contrato de promessa particular de compromisso de compra e venda firmado entre as*

*partes, não necessitando, portanto, de nenhuma notificação.”, acrescentando que “a própria promovida assumiu que o terreno foi registrado em nome de terceiro (fl.43), assim, não pode exigir que o promovente notifique-o para entregar documentos necessários à escrituração do imóvel.”.*

No mérito, o pedido foi julgado parcialmente, com a declaração da rescisão do pacto e condenação da ré “à devolução do valor pago de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) corrigido monetariamente desde a data do efetivo pagamento, bem como juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.”.

O promovente recorre buscando a reforma da sentença para julgar procedentes os pedidos iniciais.

**Primeiramente**, a condenação da “parte Recorrida a pagar, em favor da parte Recorrente, o valor atualizado (preço de mercado à época em que for realizado o efetivo pagamento/ressarcimento) do imóvel discutido nos autos;”, em outras palavras, o ressarcimento “com o valor de mercado do bem nos dias de hoje e não apenas com a devolução do que pagou à época da contratação”.

Alega, nesse sentido, violação ao seu direito de propriedade, através da “indevida fruição do imóvel pela parte Recorrida”, destacando ter havido “inércia da parte Recorrida quanto à restituição da quantia pega pela parte Recorrente, apesar de já ter recebido em duplicidade quantia relativa ao imóvel ( ... ), devendo pagar o valor atual do imóvel e não o que fora pactuado a mais de dez anos.”.

Pois bem.

Analisando a viabilidade do pedido, num primeiro momento, a decisão recorrida (devolução do valor pago corrigido monetariamente, com incidência de juros) aparenta ser justa e razoável porque, como é cediço, a transmissão da propriedade de bens imóveis somente se aperfeiçoa com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis, consoante prescrito pela legislação (CC, art. 1.245; Lei nº 6.015/73, art. 172), e

conforme já relatado a transmissão não aconteceu.

Ocorre que como existe o dever de indenizar<sup>1</sup> e a indenização deve trilhar os caminhos da razoabilidade e proporcionalidade, de modo a proporcionar um ressarcimento justo, compreendo que o direito ao recebimento da indenização pelos danos materiais, da forma pleiteada, existe, devendo ser aplicado, *in casu*, a “teoria da perda da chance”, “de inspiração francesa e adotada em matéria de responsabilidade civil, considera que aquele que perde a oportunidade de proporcionar algum benefício ou evitar algum prejuízo a alguém, responde por isso.”<sup>2</sup>.

No caso em discepção o ato ilícito praticado pela recorrida – consubstanciado, conforme consta na decisão, no “descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por parte da promitente vendedora” ao “não liberar a gravação do imóvel” e “não outorgar a escritura pública com a transferência de domínio” mesmo depois de quitado o preço, descumprindo, assim, cláusula expressa do contrato em questão (Cláusula VI) – tirou do promitente comprador a oportunidade de obter acréscimo patrimonial através da quase certa valorização do imóvel, que certamente ocorrera (a ser futuramente apurada em liquidação de sentença) tendo em vista a época em que o preço do bem foi quitado (15/09/2003).

Para não restar qualquer dúvida acerca da aplicabilidade da supracitada teoria ao caso, esclareço que a Corte Superior entende que “a adoção da teoria da perda da chance exige que o Poder Judiciário bem saiba diferenciar o improvável do quase certo, bem como a probabilidade de perda de chance de lucro, para atribuir a tais fatos as consequências adequadas.”<sup>3</sup>, ou seja, “É necessário que tenha ocorrido um ato ilícito e que esse ato ilícito tenha tirado da vítima a oportunidade real de obter resultado que a beneficiaria.”<sup>4</sup>.

### **Portanto, o direito do insurgente em ser indenizado pelo**

---

<sup>1</sup> Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

<sup>2</sup> (REsp 1104665/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2009, DJe 04/08/2009)

<sup>3</sup> REsp 965.758/RS, TERCEIRA TURMA, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, julgado em 19/08/2008, DJe 03/09/2008

<sup>4</sup> (REsp 821.004/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2010, DJe 24/09/2010)

**valor do preço de mercado à época do efetivo pagamento/ressarcimento do imóvel discutido nos autos existe (e merece provimento),** tendo como fundamento a perda da chance de auferir acréscimo patrimonial através da valorização do imóvel (concreta e provável), em razão do ilícito praticado pela apelada.

**Quanto ao segundo pedido** – condenar a parte recorrida a indenizar a recorrente em valor correspondente ao valor de locação do imóvel (1% do seu valor atualizado) durante o período compreendido entre a quitação total do bem 15/setembro/2003 até a data do efetivo ressarcimento do preço de mercado do imóvel –, **constato ser caso de desprovimento.**

Ora. Não há o que ressarcir, nesse sentido, porque o próprio insurgente afirma que adquiriu o bem “*com intuito de construir morada para a sua família*”, além de não trazer aos autos quaisquer comprovantes de despesa com pagamento de aluguel durante aquele período.

**No que concerne ao dano moral** (terceiro pedido), este encontra-se demonstrado já que os fatos narrados ultrapassaram a esfera do mero aborrecimento.

Além da promitente vendedora ter descumprido o contrato de promessa de compra e venda ao não liberar a gravação do imóvel e não outorgar a escritura pública com a transferência de domínio, mesmo depois de quitado o preço, descumprindo, assim, cláusula expressa do contrato em questão (Cláusula VI), ocorrera a alienação do bem a terceiro totalmente estranho à relação contratual firmada entre as partes.

No que diz respeito à fixação da prestação a título de dano moral, cada situação se reveste de características específicas, refletidas subjetivamente na fixação da indenização, tendo em vista a observância das circunstâncias do fato, as condições do ofensor e do ofendido, o tipo de dano, além das suas repercussões no mundo interior e exterior da vítima.

Além disso, deve-se atentar para o seu fim pedagógico de desestimular a repetição de conduta semelhante, assegurar certo alento ao ofendido que minimize as agruras suportadas, mas de acordo com a capacidade econômica de quem deve, de modo a não causar sua ruína, e nem patrocinar o enriquecimento sem causa.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 238.173, cuja relatoria coube ao Ministro Castro Filho, entendeu que *“não há critérios determinados e fixos para a quantificação do dano moral. Recomendável que o arbitramento seja feito com moderação e atendendo às peculiaridades do caso concreto”*.

**No caso concreto, entendo ser razoável, proporcional e justo que a DINAMIC ENGENHARIA LTDA seja condenada a pagar ao autor o valor de 80.000,00 (oitenta mil reais), a título de danos morais.**

Por ter como único objetivo a reposição do poder de compra em decorrência da inflação, a correção monetária será pelo INPC devendo incidir a partir do evento danoso.

Tratando-se de responsabilidade extracontratual, os juros legais de 1% ao mês serão contados a partir da citação.

Por fim, tendo o autor sido sucumbente em parte mínima do pedido, condeno a promovida ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, arbitrando estes em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, com base no art. 20, § 3º, do CPC.

Com essas considerações, **DOU PROVIMENTO PARCIAL AO APELO para, reformando a sentença, declarar rescindido o contrato referente à promessa particular de compromisso de compra e venda, objeto desta lide e, por conseguinte, condenar a promovida a pagar ao promovente o valor atualizado do imóvel, correspondente ao preço de mercado da época do efetivo ressarcimento; Condeno ainda a pagar ao autor, a título de danos morais, a quantia de 80.000,00 (oitenta mil reais) corrigidos**

**monetariamente pelo INPC a partir do evento danoso, com incidência de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação; e, por fim, condeno a parte promovida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrando estes em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.**

**É como voto.**

Presidiu a sessão ordinária desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, realizada no dia 13 de outubro de 2015, o Exmo. Sr. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides. Participaram do julgamento, além desta Relatora, o Exmo. Sr. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides e o Exmo. Sr. Des. José Aurélio da Cruz. Presente ao julgamento o Dr. Alcides Orlando de Moura Jansen, Procurador de Justiça.

Gabinete no TJ/PB, em João Pessoa-PB, 19/10/2015.

**Desa. Maria das Graças Morais Guedes**

**RELATORA**