



ACÓRDÃO Nº  
UNIDADE DE PROCESSAMENTO JUDICIAL DAS TURMAS DE DIREITO PÚBLICO  
E PRIVADO  
SECRETARIA DE 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
COMARCA DE BELÉM/PA  
APELAÇÃO CÍVEL Nº 20144008508-0 (0011604-17.2009.8.14.0301)  
APELANTE: D. B. BARCESSAT LTDA. (BARCESSAT IMÓVEIS)  
APELADOS: ALEXEI SEISHI NAGASE E MEALY HIROKO NAGASE  
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

APELAÇÃO CÍVEL. DANO MORAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REPASSE INTEGRAL DO VALOR PAGO PELOS AUTORES AO EX - PROPRIETÁRIO. RESPONSABILIDADE CIVIL DA IMOBILIÁRIA APELANTE. CONSTRANGIMENTOS SOFRIDOS PELOS COMPRADORES/AUTORES QUE FORAM CONFUDIDOS POR INVASORES. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I – Autores que pagaram à imobiliária apelante o valor integral de R\$200.000,00 pela compra de imóvel, o qual não foi repassado ao ex-proprietário que, entendendo não efetivado o negócio jurídico, deslocou força policial para expulsar os compradores, por considerá-los invasores/posseiros. Além disso, os autores somente puderam usufruir a posse tranquila do imóvel depois de sete meses após a efetivação da compra.

II - A existência de prática de ilícito por ação ou omissão, dolosa ou culposa, é pressuposto básico para a possibilidade de condenação ao pagamento de indenização por danos morais. Caso em que houve conduta da ré/apelada a ensejar tal condenação.

IV – Quantum indenizatório que arbitrado em R80.000,00 que devem ser reduzidos ao patamar de R\$30.000,00, ajustando-se aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade aplicados pela jurisprudência pátria em casos similares.

V – Mantida a antecipação de tutela deferida na sentença determinando o bloqueio de bens móveis e imóveis da empresa apelante, e de suas contas bancárias, até o limite da condenação se fundamenta na demonstração do risco na espera para o processamento da execução.

IV - Recurso parcialmente provido tão somente para reduzir o quantum indenizatório a título de danos morais.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 20 de março de 2017. Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, Juiz Convocado Dr. José Roberto Pinheiro Bezerra Junior. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de





formalizaram boletim de ocorrência na Delegacia de Polícia, pois, apesar da imobiliária requerida ter informado que iria repassar o valor restante referente à venda do imóvel, esta não realizou o depósito.

Alegaram, assim, os autores, que a conduta da requerida acarretou-lhes prejuízos de ordem material e moral.

Após regular tramitação, os pedidos dos autores foram julgados parcialmente procedentes, em sentença constante às fls. 128/135, em que o juízo de piso condenou a apelante a pagar aos autores o valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais) a título de danos morais, nos termos do art. 5º, V, da Constituição Federal e artigos 186, 389 e 927, todos do Código Civil, concedendo, assim, a antecipação de tutela para o fim de determinar o bloqueio dos bens móveis e imóveis da empresa requerida, bem como, bloqueio de suas contas bancárias, até o limite da condenação. E julgou improcedente o pedido de reparação de danos materiais.

Irresignada, a ré apresentou o recurso de apelação (fls. 136/145), em que sustenta a ausência de responsabilidade e inoccorrência de dano moral.

De outra banda, impugna o valor da condenação, alegando ser este fora dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade.

Discorre, por fim, sobre a ausência de pressupostos para a concessão de liminar.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso, para que seja reformada a sentença apelada, julgando-se procedente a ação.

O recurso de apelação foi recebido em ambos os efeitos (fl. 147)

Os autores juntaram às fls. 157/165, cópia do Agravo de Instrumento interposto contra a decisão que recebeu a apelação em ambos os efeitos. O referido Recurso foi julgado provido, conforme se observa no v. acórdão nº 129264, de minha relatoria, e já transitado em julgado em 08/05/2014, através do qual foi dado provimento ao recurso para confirmar o deferimento do pedido excepcional, a fim de que a apelação seja recebida no efeito devolutivo quanto à parte referente à antecipação de tutela e recebida no duplo efeito no que tange as demais questões.

Contrarrazões às fls. 166/182.

Ascenderam os autos a esta instância, onde após regular distribuição, coube-me a relatoria (fl. 196).

O feito foi incluído em pauta de julgamento.

É o relatório.

**APELAÇÃO CÍVEL. DANO MORAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA**



DE REPASSE INTEGRAL DO VALOR PAGO PELOS AUTORES AO EX - PROPRIETÁRIO. RESPONSABILIDADE CIVIL DA IMOBILIÁRIA APELANTE. CONSTRANGIMENTOS SOFRIDOS PELOS COMPRADORES/AUTORES QUE FORAM CONFUDIDOS POR INVASORES. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I – Autores que pagaram à imobiliária apelante o valor integral de R\$200.000,00 pela compra de imóvel, o qual não foi repassado ao ex-proprietário que, entendendo não efetivado o negócio jurídico, deslocou força policial para expulsar os compradores, por considerá-los invasores/posseiros. Além disso, os autores somente puderam usufruir a posse tranquila do imóvel depois de sete meses após a efetivação da compra.

II - A existência de prática de ilícito por ação ou omissão, dolosa ou culposa, é pressuposto básico para a possibilidade de condenação ao pagamento de indenização por danos morais. Caso em que houve conduta da ré/apelada a ensejar tal condenação.

IV – Quantum indenizatório que arbitrado em R80.000,00 que devem ser reduzidos ao patamar de R\$30.000,00, ajustando-se aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade aplicados pela jurisprudência pátria em casos similares.

V – Mantida a antecipação de tutela deferida na sentença determinando o bloqueio de bens móveis e imóveis da empresa apelante, e de suas contas bancárias, até o limite da condenação se fundamenta na demonstração do risco na espera para o processamento da execução.

IV - Recurso parcialmente provido tão somente para reduzir o quantum indenizatório a título de danos morais.

## VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

De início cabe salientar que a r. Sentença a quo, ora objurgada foi prolatada ainda sob a égide do Código de Processo Civil/73.

Dito isto passo ao exame das razões expendidas no presente recurso.

Como relatado, trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, movida por ALEXEI SEISHI NAGASE e MEALY HIROKO NAGASE em desfavor da EMPRESA D. B. BARCESSAT (BACERSSAT IMÓVEIS), cuja sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos exordiais, para, tão somente, condenar a ora apelante ao pagamento de indenização por dano moral aos autores/apelados, em decorrência do abalo moral por eles sofridos em virtude da conduta ilícita da apelante que, na condição de imobiliária responsável pela compra e venda do imóvel, não repassou ao ex-proprietário o valor integral de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) da negociação.

A apelante insurge-se com a sua condenação ao pagamento de danos morais aos autores. Ocorre que quanto ao cabimento dessa reparação, a sentença não merece reparos.

Com efeito, a responsabilidade civil, para que enseje a indenização por ato



ilícito, pressupõe a existência de três requisitos, quais sejam: conduta culposa do agente, dano e nexos causal entre a primeira e o segundo, de acordo com a conjugação dos arts. 186 e 927 ambos do Código Civil.

Sergio Cavalieri Filho (in Programa de Responsabilidade Civil, 6ª edição, Editora Malheiros, 2005, fl. 41), ensina que:

(...) sendo o ato ilícito, conforme já assinalado, o conjunto de pressupostos da responsabilidade, quais seriam esses pressupostos na responsabilidade subjetiva. Há primeiramente um elemento formal, que é a violação de um dever jurídico mediante conduta voluntária; um elemento subjetivo, que pode ser o dolo ou a culpa; e, ainda, um elemento causal-material, que é o dano e a respectiva relação de causalidade. Esses três elementos, apresentados pela doutrina francesa como pressupostos da responsabilidade civil subjetiva, podem ser claramente identificados no art. 186 do Código Civil, mediante simples análise do seu texto, a saber:

- a) conduta culposa do agente, o que fica patente pela expressão aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia;
- b) nexos causal, que vem expresso no verbo causar; e
- c) dano, revelado nas expressões violar direito ou causar dano a outrem.

Portanto, a partir do momento em que alguém, mediante conduta culposa, viola direito de outrem e causa-lhe dano, está-se diante de um ato ilícito, e deste ato deflui o inexorável dever de indenizar, consoante o art. 927 do Código Civil. (...)

No caso dos autos, verifica-se às fls. 17/18, recibos emitidos pela ré/apelante que confirmam que os autores pagaram o valor de R\$200.000,00 mil reais, pela compra do imóvel em questão, os quais não foram repassados ao antigo proprietário.

No caso concreto, a violação de um dever jurídico, por parte da instituição demandada/apelante restou consubstanciada na falta de repasse do valor integral da compra e venda do imóvel em questão ao seu antigo proprietário, que resultou nos graves constrangimentos sofridos pelos autores, uma vez que o ex-proprietário, sem ter recebido o valor total de negociação, mobilizou força policial para retirar os apelados do imóvel em questão, por considerá-los invasores/posseiros, além disso, os autores somente puderam usufruir a posse tranquila do imóvel depois de sete meses após a efetivação da compra. Sobre o ponto, o seguinte excerto da sentença (fls. 350 e verso):

#### **DOS DANOS MORAIS**

Ressai das provas juntadas aos autos que a imobiliária ré recebeu dos autores o valor integral da venda do imóvel - R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), tendo repassado ao então proprietário somente a quantia de R\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais), ficando de repassar o restante e não o fez (conforme documentos anexados à inicial, confissão do representante legal da ré – fl. 92 e testemunhas ouvidas em juízo às fls. 92, 99 e 103). (...).

Embora a contestação alegue que o atraso no repasse dos valores ao ex-proprietário se deu devido a problemas de sistema junto ao banco, de modo que, as contas da empresa não se encontravam aptas a movimentação, resta claro que esse não foi o motivo da inadimplência, pois se o fosse, não perduraria por longos sete meses.



Restou provado, sim, que a empresa ré agiu deliberadamente, pois havia procedido da mesma forma com outros clientes, deixando de lhes repassar valores relativos a venda de imóveis e de aluguéis sob sua administração.

Nesse diapasão, impende anotar que o sr. JOSÉ DE ALMEIDA BARBOSA, ex-proprietário do imóvel, ouvido à fl. 103, afirmou que o corretor sempre lhe dava a desculpa de que não havia recebido o preço total, o que o motivou a trocar os cadeados do imóvel e, por fim, a dirigir-se ao local, acompanhado de um delegado, por ter imaginado que o mesmo havia sido invadido, porquanto tinha como não efetivado o negócio jurídico pelos compradores/autores.

Portanto, não restam dúvidas que a conduta ilícita da empresa apelante em não repassar o valor total do pagamento da negociação resultou em sérios constrangimentos sofridos pelos autores, que ultrapassaram o mero aborrecimento, e atingiram as suas dignidades, eis que foram confundidos como invasores pelo ex-proprietário, o qual se utilizou inclusive de ajuda policial para preservar o imóvel, ficando sem poderem usufruir da posse do imóvel pelo qual pagaram o preço total cobrado.

Vale anotar que, em via de regra, de acordo com a jurisprudência dos Tribunais Pátrios, o simples descumprimento de dever legal ou contratual, por caracterizar mero aborrecimento, não configura dano moral, salvo se a infração advém de circunstância que atenta contra a dignidade da parte, o que, exatamente, ocorreu no caso dos autos.

A propósito, confira-se o seguinte excerto da sentença recorrida que bem relaciona os danos morais sofridos pelos autores (fl. 133):

O arbitramento de dano moral deve levar em conta critérios de cada caso concreto. Note-se, no caso versando, que os autores efetivaram a compra do imóvel no mês de novembro de 2008 e somente tiveram a posse tranquila no mês de junho de 2009. Nesse ínterim, sofreram todos os tipos de constrangimentos, situações vexatórias e decepções: permaneceram sete meses sem poder usufruir do bem pelo qual pagaram; o autor foi abordado pelo ex-proprietário e pela polícia como se fosse invasor; teve que parar as obras da reforma que estava promovendo; teve que se dirigir à Polícia para lavrar boletim de ocorrência; por fim, teve que aguardar o deslinde do pagamento restante dos valores ao ex-proprietário, pela imobiliária, sem ter expectativa de quando isso aconteceria, tendo sido necessária a prisão do proprietário da empresa para que o pagamento ocorresse – acrescentando-se que nesse período ficou privado dos valores já desembolsados.

Como se pode verificar os autores foram atingidos em suas honras, seus sentimentos de dignidade, passaram por dor, tensão, ansiedade, humilhação e constrangimentos, logo, no presente caso, não se trata de mero aborrecimento ou simples insatisfação, mas de relevante frustração decorrente de descumprimento de um dever assumido pela imobiliária de repassar o valor da venda. Portanto, inexistem dúvidas quanto à ocorrência de dano moral, no presente caso dos autos, decorrentes da conduta ilícita da ré/apelante.

Ilustrativamente colaciono o seguinte julgado:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. INCORPORAÇÃO**



IMOBILIÁRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INOCORRÊNCIA. DANO MORAL. JUROS DE MORA. TEMPUS REGIT ACTUM. ENTENDIMENTO PACIFICADO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A conclusão do Tribunal Estadual, sobre a responsabilidade da recorrente na condição de incorporadora do empreendimento, decorreu da análise dos elementos fático-probatórios dos autos, bem como da interpretação dos pactos celebrados entre as partes e demais interessados. Entender de forma diversa implicaria na necessária incursão na seara fática para reexame de provas e interpretação de cláusula contratual, conduta vedada em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. "A incidência da referida Súmula desta Corte impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução à causa a Corte de origem". (AgRg no AREsp 62.120/PE, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/12/2011, DJe 19/12/2011) 3. As instâncias ordinárias chegaram à conclusão de que a ocorrência de dano moral, no caso, decorreu do não-cumprimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, cujo atraso trouxe tensão, ansiedade, angústia e desequilíbrio no estado emocional, circunstâncias que extrapolam o mero aborrecimento. A valoração pretendida pela recorrente, em relação ao dano moral, é vedada pela Súmula 7/STJ.

4. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que os juros (de mora) legais devem ser fixados à taxa de 0,5% ao mês, no período anterior ao início da vigência do novo Código Civil, art. 1062 do CC/1916, e, posteriormente, regidos pelo disposto no artigo 406 do CC/2002. Precedentes.

5. Agravo regimental a que se nega provimento

(AgRg no Ag 1161069/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2012, DJe 24/02/2012)

Dessa forma, demonstrados os requisitos da responsabilidade civil, patente o dever de indenizar pelos danos morais suportados. Sem dúvida a falta de repasse do pagamento total do negócio jurídico ocasionou frustração substancial aos autores, sendo fato gerador de sofrimentos que transcendem meros aborrecimentos cotidianos.

Passa-se, então, à apreciação do quantum indenizatório.

No que se refere ao valor da indenização por danos morais, é reconhecida a dificuldade de sua fixação, tendo em vista que inexistente, no sistema legal pátrio, norma que regulamente o seu arbitramento, o que impõe ao Julgador, caso a caso, encontrar o que seja razoavelmente justo para o ofendido e também para o ofensor.

O mestre CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA adverte acerca dos critérios para fixação do dano moral é pertinente ao caso em apreço, consoante expôs na sua obra Da Responsabilidade Civil, nº 49, pág. 60, 4ª edição, 1993.

A vítima de uma lesão a algum daqueles direitos sem cunho patrimonial efetivo, mas ofendida em um bem jurídico que em certos casos pode ser



mesmo mais valioso do que os integrantes de seu patrimônio, deve receber uma soma que lhe compense a dor ou o sofrimento, a ser arbitrada pelo juiz, atendendo às circunstâncias de cada caso, e tendo em vista as posses do ofensor e a situação pessoal do ofendido. Nem tão grande que se converta em fonte de enriquecimento, nem tão pequena que se torne inexpressiva

No caso dos autos, o Juiz de Direito a quo fixou a indenização no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), devidamente corrigido, levando em consideração todas as circunstâncias que envolveram o incidente que ultrapassou a condição de mero aborrecimento ou dissabor, as quais, de fato, impõe a indenização por ofensa à honra.

Contudo, entendo que o quantum indenizatório estabelecido pela sentença ultrapassa do valor usualmente fixado pela jurisprudência pátria para situações semelhantes a dos autos, como se pode verificar no julgamento proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na Apelação nº 0298727-27.2008.8.19.0001, julgado em 15/06/2016, de relatoria da Des. Elizabete Filizzola Assunção que, em circunstâncias semelhantes a deste autos, assim se pronunciou, in verbis:

Quanto ao arbitramento do dano moral, consoante é cediço, o mesmo deve ser feito em observância à vedação do enriquecimento sem causa do beneficiário, de modo que o quantum indenizatório se revele justo e suficiente para a reparação do dano, sem, contudo, ensejar à vítima um enriquecimento sem causa.

Como ensina o supracitado Des. Sérgio Cavalieri Filho, em sua tantas vezes mencionada obra Programa de Responsabilidade Civil, ... juiz, ao valorar o dano moral, deve arbitrar uma quantia que, de acordo com o seu prudente arbítrio, seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano, as condições sociais do ofendido e outras circunstâncias mais que se fizerem presentes. (ob. cit., p. 90)

No caso em tela, a verba indenizatória foi fixada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), quantia esta que não merece alteração haja vista que está proporcional ao dano sofrido com a perda da possibilidade de adquirir a sonhada casa própria.

O referido julgado encontra-se assim ementado:

**APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE SINAL PARA RESERVA DIRETAMENTE AO CORRETOR. AUSÊNCIA DE REPASSE DA QUANTIA AO PROPRIETÁRIO DO BEM. NEGÓCIO JURÍDICO NÃO CONCLUÍDO. DANO MORAL CONFIGURADO.** Autores atraídos por anúncio publicitário divulgado pela Imobiliária Ré, acreditando na oportunidade de adquirir um imóvel utilizando a economia do casal como parcela de pagamento e o restante a ser financiado junto à Caixa Econômica Federal. Imóvel oferecido aos Autores pelo corretor Francisco Alírio, da empresa Ré, a quem entregaram R\$ 15.000,00 a fim de garantir tal aquisição, conforme recibo, o qual não foi repassado ao proprietário. Negócio jurídico não efetivado por culpa do corretor que se apropriou do dinheiro do promitente comprador. Recibo de pagamento do sinal



constando o nome do corretor Francisco Alírio que confirma a entrega do dinheiro. Imobiliária Ré deve responder pelos atos de seus prepostos. RECURSOS DESPROVIDOS.’’

Assim, considerando o valor pago pelo imóvel, ou seja R\$200.000,00 (duzentos mil reais) entendo que a indenização pelos danos morais sofridos pelos apelados em R\$80.000,00 (oitenta mil reais) mostra-se exacerbada, devendo ser reduzida para a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) valor este que bem remunera a parte pelos transtornos sofridos, de acordo com os critérios adotados pelos Tribunais Pátrios, considerando a natureza punitiva da indenização, que não pode levar ao enriquecimento sem causa do ofendido. Assim sendo, que no ponto, deve ser parcialmente provido o recurso.

Com relação à antecipação dos efeitos da tutela, deferida para bloquear os bens e as contas correntes da empresa ré/apelante até o limite da condenação, entendo que esta deva ser mantida, uma vez que preenche os requisitos do art. 273 do CPC, diante da existência de prova inequívoca e verossimilhança do alegado na exordial, porquanto restou provado nos autos que a empresa apelante adota práticas de mercado não confiáveis como bem destacado pelo Magistrado de piso. De modo que, persiste o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, na medida em que existem vários clientes da referida empresa ré na mesma situação dos autores, de modo que convém o bloqueio determinado para assegurar que até o final do trânsito em julgado da ação, ainda restem bens da empresa para arcar com a execução. Nesse sentido:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. MULTA COMINATÓRIA. ART. 461 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PEDIDO CAUTELAR DE BLOQUEIO DE BENS. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA DE RISCO DE LESÃO GRAVE E DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. EXECUÇÃO DA MULTA COMINATÓRIA FIXADA EM ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.**

1. Para o deferimento de medida de natureza cautelar, como o bloqueio de bens, indispensável a demonstração do risco na espera para o processamento da execução.  
2. É possível a execução da multa prevista no art. 461 do Código de Processo Civil a partir do descumprimento da obrigação. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

(Processo 8582109 PR 858210-9 (Acórdão), Órgão Julgador 11ª Câmara Cível, TJ/PR, Relatora Vilma Régia Ramos de Rezende, Julgamento 29/02/2012)

Com essas considerações, dou parcial provimento ao recurso, tão somente para reduzir o quantum da indenização a ser paga a título de danos morais, mantendo íntegra a r. decisão recorrida nos demais termos.

É o meu voto.

Belém (PA), 20 de março de 2017.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES



---

RELATOR

---

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço:

CEP:

Bairro:

Fone: