



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS  
COMARCA DE CIDADE OCIDENTAL  
1ª VARA CÍVEL, DE FAMÍLIA E SUCESSÕES E DE INFÂNCIA E JUVENTUDE



Valor: R\$ 28.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
CIDADE OCIDENTAL - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2024 16:31:01

**PROCESSO:** 5860356-04.2023.8.09.0164

**REQUERENTE:** Barbara Menezes do Nascimento **CPF/CNPJ:** 837.713.871-91

**REQUERIDO(A):** Nathalie Christine Barbosa de Aragão Almeida **CPF/CNPJ:** 745.012.831-49

**REQUERIDO(A):** Roberto Silva de Almeida Aragão **CPF/CNPJ:** 014.161.781-04

**NATUREZA:** PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

---

Nos moldes do artigo 136, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás - CGJGO, cópia deste ato servirá como citação, intimação, ofício, alvará ou carta precatória, inclusive de busca e apreensão.

---

## SENTENÇA

Trata-se de **Ação de Resolução Contratual C/C Danos Morais** ajuizada por **Barbara Menezes do Nascimento** em face de **Nathalie Christine Barbosa de Aragão Almeida** e **Roberto Silva de Almeida Aragão**, partes qualificadas nos autos.

Em síntese, a parte requerente aduziu que, em 22 de agosto de 2019, formalizou com os requeridos um Contrato Particular de Cessão de Direitos de Imóvel, Vantagens e Obrigações tendo por objeto o ágio do imóvel localizado na Rua Sem Nome, QD 11 L, Chácara 3 S/N, Casa 01, Condomínio Cristal Dourado, Anhanguera A, situado em Valparaíso de Goiás-GO.

Sustenta que, a partir do ano de 2020, os requeridos começaram a atrasar as parcelas do imóvel, que persistiram nos anos de 2021 e 2023. Informa que a inadimplência dos requeridos ocasionou a negatização de seu nome e bloqueio do seu cartão de crédito.

Assevera que, embora devidamente notificados para promover o pagamento das parcelas em atraso, permaneceram inertes.

Portanto, requereu a rescisão do contrato com a restituição do imóvel à autora. Pugnou, ainda, pela condenação dos requeridos ao pagamento de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), a título de danos morais.



Em decisão proferida na mov. 4, a petição inicial foi recebida e a assistência judiciária gratuita foi concedida, sendo determinada a designação da audiência de conciliação.

Embora os requeridos estavam presentes na audiência perante o CEJUSC, a tentativa de conciliação restou frustrada (mov. 26).

Na mov. 26, este juízo acolheu o pedido formulado pelos requeridos na r. audiência, ocasião em que foi nomeado advogado dativo.

Contestação apresentada na mov. 41, oportunidade em que alegou preliminarmente a incompetência do juízo e impugnou a concessão de gratuidade da justiça. No mérito, requereu a improcedência dos pedidos autorais.

Réplica à contestação apresentada na mov. 46.

Intimadas acerca do saneamento participativo, as partes pugnaram pelo julgamento antecipado do mérito, movs. 53 e 54.

### **É o relatório. Passo a fundamentar e decidir.**

Promovo o julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, CPC, considerando que se trata de matéria de direito, bem como os fatos estão devidamente provados nos autos.

Nesse sentido, cite-se a Súmula n.º 28 do TJGO:

Afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa, suscitada em razão do julgamento antecipado da lide, quando existem nos autos provas suficientes à formação do convencimento do juiz e a parte interessada não se desincumbe do ônus de demonstrar o seu prejuízo, sem o qual não há que se falar em nulidade.

Passo à análise das preliminares.

### **Da Incompetência do Juízo**

A parte requerida sustenta a incompetência do juízo, ao argumento de que a competência territorial para processar e julgar a causa deve ser atribuída à comarca onde está localizado o bem imóvel, qual seja Valparaíso de Goiás–GO, uma vez que se trata de direito real, devendo, portanto, ser afastada a cláusula de eleição de foro prevista contratualmente.

A preliminar não merece prosperar, isso porque a ação que versa sobre rescisão de contrato de cessão de direitos envolvendo bem imóvel. Assim, a ação possui natureza pessoal e não de direito real, de forma que não prevalece a regra de competência absoluta do foro da situação do imóvel.

Nesse sentido, colaciono os julgados:

**EMENTA: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C DANOS DECORRENTES DE FRUIÇÃO C/C RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. DIREITO OBRIGACIONAL. REGRA DA COMPETÊNCIA ABSOLUTA DO FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. INAPLICÁVEL. FORO DE ELEIÇÃO. PREVALÊNCIA. 1. Compete ao juízo do foro de eleição e não o da situação da coisa o processamento e o julgamento de demanda que tem como cerne principal a rescisão contratual, ante o caráter obrigacional, ainda que exista pedido de reintegração de**



**posse, tendo em vista que este, além de secundário, é mero consectário daquele.** 2. Assim, é de rigor reconhecer a competência do Juízo da 4ª Vara Cível da comarca de Anápolis (suscitante) para processar e julgar a ação objeto dos autos. CONFLITO DE COMPETÊNCIA IMPROCEDENTE. JUIZ SUSCITANTE COMPETENTE. (TJ-GO - CC: 55377777620228090001 GOIÂNIA, Relator: Des(a). DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 2ª Seção Cível, Data de Publicação: (S/R) DJ)

**CONFLITO DE COMPETÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMPETÊNCIA. RESCISÃO DE CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS FIRMADO ENTRE PARTICULARES. BEM IMÓVEL. NATUREZA PESSOAL. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO.**

**A ação que versa sobre rescisão de contrato de cessão de direitos envolvendo bem imóvel possui natureza pessoal e não de direito real, podendo o autor optar pelo foro de domicílio do réu ou de eleição** - Circunstância dos autos em que a ação foi proposta no foro de eleição; e se impõe julgar procedente o conflito. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA JULGADO PROCEDENTE. (Conflito de Competência, Nº 70081972689, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em: 28-06-2019) (TJ-RS - CC: 70081972689 RS, Relator: João Moreno Pomar, Data de Julgamento: 29/06/2019, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 03/07/2019)

Por essa razão, **afasto** a preliminar arguida.

#### **Impugnação à gratuidade da justiça**

No tocante a preliminar de indevida concessão da gratuidade da justiça ao requerente, ela não merece prosperar, visto que o réu não carrou ao feito prova capaz de comprovar suas alegações, ou seja, que o autor detém condições de arcar com as despesas processuais.

Assim, como os réus não trouxeram aos autos, documentos demonstrando que a parte autora detém capacidade econômica para arcar com as custas e despesas processuais, sem prejuízo de seu sustento próprio e de sua família, a **improcedência** da impugnação é medida que se impõe.

**Presentes os pressupostos processuais e os requisitos de admissibilidade da demanda, passo à análise do mérito.**

Trata-se de ação, na qual Barbara Menezes do Nascimento pretende a rescisão do contrato de cessão de direitos de bem imóvel entabulado com Nathalie Christine Barbosa de Aragão Almeida e Roberto Silva de Almeida Aragão, com a conseqüente reintegração de posse em seu favor e a condenação dos requeridos pelos danos morais suportados.

Aplico, no presente caso, o art. 475 do Código Civil.

Não há controvérsia acerca do contrato de cessão de direitos entabulado entre as partes que tem por objeto o imóvel localizado na Rua Sem Nome, QD 11 L, Chácara 3 S/N, Casa 01, Condomínio Cristal Dourado, Anhanguera A, Valparaíso de Goiás-GO.

A controvérsia, em verdade, cinge a saber se houve inadimplemento contratual por parte dos requeridos e se o descumprimento causou prejuízos de ordem extrapatrimonial em desfavor da requerente.

Com razão à parte autora.

*Ab initio*, as modalidades de venda a *non domino*, sobretudo em se tratando de



arrendamento mercantil e de alienação fiduciária, se tratam de negócios jurídicos que não possuem validade perante a financiadora e terceiros, não podendo nem mesmo ocorrer a transferência perante os órgãos oficiais.

Extrai-se do presente caso que as partes litigantes celebraram contrato particular de cessão de direitos, vantagens e obrigações, referente ao ágio do imóvel situado na Rua Sem Nome, QD 11 L, Chácara 3 S/N, Casa 01, Condomínio Cristal Dourado, Anhanguera A, Valparaíso de Goiás-GO, de modo que a parte requerida se responsabilizou pelo pagamento das parcelas do financiamento bancário em nome da parte autora, bem como ao pagamento do ágio, no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), a ser pago da seguinte forma: transferência bancária no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), e R\$ 8.000,00 (oito mil reais) divididos em 26 parcelas de R\$ 307,69 (trezentos e sete reais e sessenta e nove centavos).

No presente caso, as partes firmaram o denominado "contrato de gaveta" do que é popularmente chamado de "venda de ágio" que consiste, basicamente, no pagamento de certa quantia inicial ao proprietário do imóvel, normalmente próxima a que este já pagou pelo financiamento do imóvel, ficando o comprador responsável pela quitação das parcelas restantes do financiamento imobiliário para que, ao final, de posse de uma procuração, possa efetuar a transferência regular do imóvel junto ao respectivo cartório.

Contudo, em razão do inadimplemento do requerido, visa a requerente, a rescisão do pactuado, com a sua reintegração na posse do imóvel.

No caso em tela, eis o teor da alínea a, da Cláusula Quarta do pacto anexado à mov. 01 - arquivo 7:

*"O presente contrato será rescindido logo após a OUTORGADO CESSIONÁRIO deixar de pagar 03 (três) parcelas do financiamento habitacional pactuadas neste Instrumento na data do vencimento OU deixar de pagar as prestações do valor do pagamento do ágio conforme esta na cláusula segunda alínea C em, perdendo desde já a posse do imóvel residencial, procedendo-se na forma do artigo 35 de La n° 6.768/79 não tendo direito a ser ressarcido pelas benfeitorias voluptuárias e perdendo valores já pagos no ato da assinatura desde contrato."*

Conforme previsão contratual e legal (art. 475 do Código Civil), o inadimplemento do promitente comprador faculta a rescisão contratual. Senão veja:

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Restou demonstrado pelo autor que o réu descumpriu com as obrigações advindas do contrato, posto que deixou de pagar as prestações do financiamento junto à Caixa Econômica Federal, a partir da 153ª parcela, vencida em 28/11/2023, ao teor da documentação trazida aos autos na mov. 47.

Ademais, não merece prosperar a tese defensiva visando a aplicação da teoria do adimplemento substancial do contrato.

Segundo Flávio Tartuce *"Pela teoria do adimplemento substancial (substantial performance), em hipóteses em que a obrigação tiver sido quase toda cumprida, não caberá a extinção do contrato, mas apenas outros efeitos jurídicos, visando sempre à manutenção da avença (Tartuce, Flávio. Manual de direito civil: volume único I Flávio Tartuce. 6. ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2016).*

Todavia, os argumentos defensivos trazidos não são capazes de elidir o



inadimplemento contratual, haja vista que analisando o valor global do imóvel, as prestações só terão fim em fevereiro de 2036, restando patente a inaplicabilidade do instituto.

Coaduna com esse entedimento o seguinte julgado:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. RESCISÃO. COMPRA E VENDA. DIREITOS POSSESSÓRIOS. IMÓVEL IRREGULAR. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE AD CAUSAM. TEORIA DA ASSERÇÃO. REJEIÇÃO. MÉRITO. INADIMPLEMENTO. MORA INJUSTIFICADA. RESOLUÇÃO. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. NÃO CONFIGURADO. DIREITO DE RETENÇÃO DAS ARRAS. INDENIZAÇÃO SUPLEMENTAR. NÃO CABIMENTO. CORREÇÃO MONETÁRIA. INDEVIDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMPENSAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DISTRIBUIÇÃO. 1. A legitimidade ad causam refere-se à necessária relação subjetiva de pertinência que deve haver entre a parte demandante, que formula o pedido, e a parte demandada, sobre quem recairá o provimento jurisdicional em caso de procedência da demanda. Por isso, esse liame deve ser averiguado segundo a chamada teoria da asserção, a partir das afirmações contidas na petição inicial. Preliminar rejeitada. 2. **A adoção do instituto do adimplemento substancial (?substancial performace?) deve, necessariamente, perpassar pelo exame a respeito da insignificância, ou não, do descumprimento da avença, sob pena de desvirtuamento do instituto.** 3. **Na hipótese de inadimplemento injustificado quanto ao pagamento por parte dos compradores de direitos possessórios, autoriza-se à parte vendedora a resolução do contrato, com esteio nas cláusulas do ajuste celebrado e do artigo 475 do Código Civil.** 4. De acordo com o art. 419 do Código Civil, ?a parte inocente pode pedir indenização suplementar, se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima. Pode, também, a parte inocente exigir a execução do contrato, com as perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização?. Caso o valor das arras não extrapole o alegado prejuízo, não há plausibilidade para a pretensão de indenização suplementar. 5. A incidência da atualização monetária, a qual tem o escopo de recompor a perda econômica do valor da moeda, é devida apenas para o valor das arras a ser restituído. Raciocínio diverso se aplica ao valor retido desde a celebração do negócio pelos vendedores, a título de arras, como parte do pagamento, conforme redação precisa do art. 418 do CC. 6. Inviável a compensação de obrigações quando não houver reciprocidade entre credores e devedores. Inteligência do art. 368 do Diploma Civil. 7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a distribuição dos ônus sucumbenciais deve ser pautada pelo exame do número de pedidos formulados e da proporcionalidade do decaimento de cada uma das partes em relação a cada um desses pleitos. 8. Preliminar rejeitada. Recursos não providos. (TJ-DF 07055597820218070004 1635885, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 10/11/2022, 8ª Turma Cível, Data de Publicação: 24/11/2022)

Assim, o descumprimento de cláusulas contratuais firmadas pelas partes enseja a rescisão contratual pleiteada pela requerente, pois restou verdadeira a afirmação de que a parte requerida que deixou de efetuar o pagamento das parcelas do financiamento imobiliário.

Aliás, como consequência natural da resolução do instrumento subjudice, exsurge o direito do autor, promitente vendedor do imóvel, à reintegração de posse.

Nesse contexto é a posição jurisprudencial:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. De acordo com o Recurso Especial nº 1551956/SP, julgado pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de sistema repetitivo, é trienal a prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PESSOA FÍSICA.



INOCORRÊNCIA. No caso em exame, infere-se, da análise do contrato firmado entre as partes, que o Sr. Hugo Celedonio de Moraes, qualifica-se como representante da empresa requerida, e não foi requerida sua citação, não havendo falar em ilegitimidade passiva. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. É aplicável o Código de Defesa do Consumidor à relação havida entre as partes, nos termos de seu art. 3º, § 1º. INADIMPLÊNCIA DA COMPROMISSÁRIA COMPRADORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. **Diante do inadimplemento culposo da compromissária compradora, o direito de resolução do contrato é medida que se impõe, com a reintegração de posse do imóvel em questão.** PACTA SUNT SERVANDA. MITIGAÇÃO. Descabe falar em força obrigatória do contrato se há, nele, obrigações ilícitas e abusivas para a parte hipossuficiente da relação negocial, tornando-se totalmente possível a mitigação de suas cláusulas. RESTITUIÇÃO PARCIAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. Nos termos da Súmula nº 543 do STJ, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao CDC, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. RETENÇÃO DO PERCENTUAL RAZOÁVEL. POSSIBILIDADE. Na hipótese de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do comprador, mesmo que haja cláusula contratual expressa contendo outros percentuais, revela-se razoável e proporcional a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos a título de multa penal compensatória pelas despesas inerentes à negociação realizada, e sobretudo porque o imóvel objeto da contenda (lote) sequer foi utilizado pela compradora e poderá ser renegociado. IRRETROATIVIDADE DA LEI 13.786/2018. O STJ decidiu pela impossibilidade de aplicação da lei nova do distrato nos contratos firmados em momento anterior à vigência da referida legislação, em razão da vedação constitucional à retroatividade da lei e, também, em respeito ao ato jurídico perfeito. TAXA DE FRUIÇÃO E ITU. RETENÇÃO AFASTADA. 1. A taxa de fruição corresponde à indenização pelo uso do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda. Todavia, ela não incide quando se trata de terreno não edificado, uma vez que inexistente proveito econômico proporcionado pelo imóvel permitida durante o período em que o comprador estiver na posse do bem, em estado de inadimplência, o que não restou verificado. 2. A Corte Cidadã já se posicionou no sentido de que o IPTU é uma obrigação propter rem e, portanto, somente passa a ser responsabilidade do comprador quando este obtém a posse do bem. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. Considerando que a autora sagrou-se vencedora na demanda, as despesas devem ser integralmente suportadas pela parte requerida, nos termos do art. 85 do CPC. HONORÁRIOS RECURSAIS. Em face do parcial provimento do recurso, incabível a majoração dos honorários advocatícios em grau recursal. Precedente do STJ. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5437752-31.2020.8.09.0064, Rel. Des(a). Ronnie Paes Sandre, 4ª Câmara Cível, julgado em 13/03/2023, DJe de 13/03/2023)

EMENTA: Apelação Cível. Recurso adesivo. **Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse. Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. I. Inadimplência do promitente comprador. Resolução do contrato. Possibilidade. Conforme previsão contratual e legal (artigo 475 do Código Civil), a inadimplência do promitente comprador autoriza a rescisão contratual. II. Reintegração de posse. Consequência natural. Como consequência natural da resolução do instrumento subjudice, exsurge o direito da promitente vendedora do imóvel à reintegração de posse, até poque a posse do promitente comprador é precária. III. Acessão no lote realizada de boa-fé pelo promitente comprador. Dever de ser indenizado. Para a configuração da má-fé devem estar presentes fortes elementos de prova da atuação dolosa da parte, em prejuízo da parte contrária, pois a boa-fé se presume e a má-fé exige prova substancial. In casu, como a promitente vendedora não logrou êxito em demonstrar a má-fé do promitente comprador ao edificar sua residência no imóvel, mesmo sem quitar o preço da aquisição do bem, mostra-se adequada a venda do bem de raiz, precedida de**



avaliação sobre o valor do terreno e da acessão, repartindo-se o valor apurado, cabendo à promitente vendedora o valor do terreno e ao promitente comprador o valor apurado para a acessão. IV. Inovação recursal. Inadmissibilidade. Durante toda a tramitação do feito na instância a quo, a autora/apelada/recorrente não pugnou pela condenação do réu/apelante/recorrido no pagamento de taxa de ocupação ou indenização de fruição, vindo a fazê-lo apenas agora, tratando-se, portanto, de inovação recursal, o que não é admitido em nosso ordenamento jurídico, por caracterizar supressão de instância e afronta aos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa. Apelação Cível conhecida e desprovida. Recurso adesivo conhecido em parte e, nesta, desprovido. Sentença mantida. (TJ-GO 0481318-14.2009.8.09.0093, Relator: CARLOS ALBERTO FRANÇA, Jataí - 3ª Vara Cível, Data de Publicação: 12/07/2017)

Por se constituir um efeito inerente e impartível da resolução, o retorno das partes ao estado patrimonial anterior à contratação, com as correspondentes devoluções que se fizerem necessárias, independe de pedido das partes.

Assim entendeu o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em situação semelhante:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO BEM. RELAÇÃO NEGOCIAL DEMONSTRADA. INADIMPLÊNCIA. PROVA NEGATIVA. ÔNUS DA COMPRADORA. NÃO COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO DAS PARCELAS. RESCISÃO DO CONTRATO COM O RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE.** I ? Incumbe ao autor provar o fato constitutivo do direito invocado e, ao réu, a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme disposto no art. 373 do CPC. II ? Uma vez demonstrada a relação negocial, cabe à compradora a comprovação do pagamento das parcelas do contrato. III - Exigir do promitente vendedor/apelante a comprovação da inadimplência da compradora/apelada é imputar a ele o ônus de produzir prova negativa (diabólica) o que não é admitido no ordenamento jurídico brasileiro. IV ? **Não demonstrado o pagamento das parcelas do contrato, impõe-se a rescisão do contrato e o retorno das partes ao status quo ante.** V - **Em ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda, a restituição pelo promitente vendedor dos valores pagos pelo promissário comprador é consequência lógica dessa rescisão, para evitar enriquecimento ilícito do promitente vendedor.** APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJ-GO 5638920-23.2019.8.09.0128, Relator: SÉRGIO MENDONÇA DE ARAÚJO, 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: 21/11/2022)

De outro lado, embora haja previsão contratual em sentido contrário, constitui enriquecimento ilícito a retenção dos valores pagos inicialmente pelos requeridos.

*In casu*, essa eficácia retroativa da resolução contratual assegura à requerente o direito à restituição do imóvel e aos requeridos à devolução da quantia paga a título de ágio.

Nesse prisma, a solução que mais se aproxima da plena retroatividade negocial e do reequilíbrio patrimonial passa pelo reconhecimento de que, durante o período em que permaneceu na posse do bem, os requeridos teriam a obrigação de pagar as prestações do financiamento.

Ademais, entendo como razoável a retenção da vendedora, ora parte requerente, somente do percentual de 10% (dez por cento) das quantias referentes ao ágio efetivamente pagas, a título de multa compensatória em desfavor dos requeridos, com a consequente devolução das quantias pagas (descontado o referido valor), imediatamente e de uma vez só, podendo descontar ainda os valores a título de IPTU, água, energia elétrica, caso estejam em aberto, até a efetiva devolução do imóvel pelos requeridos.



## Dos Danos Morais

Em princípio, ressalta-se que a dignidade humana foi consagrada pela Constituição Federal de 1988, como um dos princípios fundamentais do Estado Democrático de Direito. Portanto, o nosso ordenamento jurídico dispõe do direito subjetivo constitucional à dignidade e, ao garantir isso, a Constituição conferiu ao dano moral uma nova perspectiva e uma dimensão maior, pois a dignidade humana é o pilar de todos os valores morais, bem como de todos os direitos personalíssimos (Filho, Sergio C. Programa de Responsabilidade Civil. 16th edição. Grupo GEN, 2023.).

Por conseguinte, o dano moral não está necessariamente vinculado a alguma reação psíquica da vítima, isto é, o dano moral está atrelado à dignidade da pessoa humana, a qual poderá ser violada, ainda que não exista dor, vexame, sofrimento, assim como poderá existir dor, vexame e sofrimento sem violação da dignidade, não configurando, nessa última hipótese, o dano moral. Dessa maneira, a dor, o vexame, o sofrimento e a humilhação podem ser consequências, e não causas (Filho, Sergio C. Programa de Responsabilidade Civil. 16th edição. Grupo GEN, 2023).

Sendo assim, para comprovação do dano moral, deve-se demonstrar a ocorrência de agressão à dignidade, nesse sentido entende o doutrinador Sergio Cavalieri Filho (2023, p. 634):

*Como julgador, por quase 40 anos, sempre utilizei como critério aferidor do dano moral se, **no caso concreto, houve alguma agressão à dignidade daquele que se diz ofendido (dano moral em sentido estrito e, por isso, o mais grave) ou, pelo menos, se houve alguma agressão, mínima que seja, a um bem integrante da sua personalidade (nome, honra, imagem, reputação etc.). Sem que isso tenha ocorrido, não haverá que se falar em dano moral, por mais triste e aborrecido que alega estar aquele que pleiteia a indenização. (Grifo)***

No caso em exame, a requerente afirma que o descumprimento contratual resultou na negativação do seu nome junto ao órgão de proteção de crédito, afetando assim o seu direito ao crédito.

Nesse aspecto, a quebra de confiança, aliada aos transtornos sofridos, são suficientes para ensejar a indenização pelos danos extrapatrimoniais.

Oportunamente se pronunciou o TJGO:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE ÁGIO DE IMÓVEL. CONTRATO DE GAVETA. OBRIGAÇÃO DE ADIMPLIR AS PARCELAS VINCENDAS ATÉ A TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE. DESCUMPRIMENTO. NEGATIVAÇÃO DO NOME DA APELADA. INDENIZAÇÃO DEVIDA. QUANTUM INDENIZATÓRIO ADEQUADO. SENTENÇA MANTIDA. I - Comprovado nos autos a existência do contrato de compra e venda de ágio de imóvel financiado adquirido pelos recorrentes e, por conseguinte, o descumprimento da obrigação de quitar as parcelas vincendas junto ao banco credor, com a negativação dos dados cadastrais da apelada, a procedência do pleito indenizatório é medida que se impõe. II ? **Por conseguinte, afigura-se legítima a responsabilização dos insurgentes quanto aos danos morais advindos do evento danoso em questão, cujo valor, por ter sido estipulado de forma razoável,** deve ser mantido. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-GO - AC: 52396059820208090051 GOIÂNIA, Relator: Des(a). DESEMBARGADOR FAUSTO MOREIRA DINIZ, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: (S/R) DJ)**

Outrossim, cabe à análise sobre a fixação do valor a ser indenizado. Deveras, existe



uma dificuldade em determinar o *quantum* indenizatório no que se refere ao dano moral, pois, este ontologicamente não comporta a quantificação.

Assim, para fixação desse *quantum* deve considerar os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, que são refletidos na análise da posição social do ofensor e do ofendido, bem como a intensidade do ânimo de ofender, a repercussão e a gravidade da ofensa.

Nesse sentido, considerando o bem jurídico lesado e, sopesando o valor indenizatório diante das peculiaridades do caso concreto, com base nas suas circunstâncias objetivas, arbitro o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

## DISPOSITIVO

Diante do exposto, **ACOLHO** o pedido formulado por **Barbara Menezes do Nascimento**, resolvendo o mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, para:

1) **DECLARAR** rescindido o contrato de “Cessão de Direitos, Vantagens e Obrigações” firmado entre as partes, por culpa exclusiva do requerido;

2) **REINTEGRAR** a autora na posse do imóvel localizado na Rua Sem Nome, QD 11 L, Chácara 3 S/N, Casa 01, Condomínio Cristal Dourado Anhanguera A, situado em Valparaíso de Goiás-GO, do qual fixo o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, devendo ser expedido o competente mandado;

3) **CONDENAR** os requeridos por perdas e danos referentes ao pagamento das parcelas do financiamento do imóvel até a desocupação do imóvel, bem como os encargos de água e luz do respectivo período, que serão definidos quando do cumprimento de sentença;

4) **CONDENAR** os autores a restituir os valores pagos pelos requeridos a título de água, autorizando a retenção do equivalente a 10% (dez por cento), com correção monetária a partir do desembolso de cada parcela, pelo INPC, cujos valores deverão ser definidos em sede de liquidação de sentença, abatendo-se ainda os valores a título de IPTU, água e energia elétrica durante todo o período que os requeridos permaneceram na posse do imóvel.

5) **CONDENAR** solidariamente os requeridos ao pagamento de indenização por danos morais, na quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devidamente corrigida pelo índice INPC e acrescida de juros legais de 1% ao mês, ambos a partir desta sentença, consoante a Súmula 362 do STJ.

Condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que, nos termos do art. 85, §2º, incisos I a IV e §4º, inciso III do CPC, os quais arbitro em 10% sobre o proveito econômico obtido pela promovente.

Fixo os honorários dativos em 03 UJD's ao advogado dativo nomeado para atuar ao feito. Expeça-se a respectiva certidão.

Publicada e registrada nesta data. Intimem-se.

Na hipótese de interposição de recurso apelação, intime-se a parte contrária para que ofereça contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias (CPC, art.1.010, § 1º).

Havendo recurso adesivo, intime-se a parte contrária para resposta ao recurso (CPC, art. 1.010, § 2º).



Após o trânsito, arquivem-se com as cautelas de praxe.

Intime-se e cumpra-se.

Publicada e registrada no Sistema Projudi (Lei no 11.419/2006)

Cidade Ocidental/GO, datada e assinada eletronicamente.

**ISABELLA LUIZA ALONSO BITTENCOURT**

Juíza de Direito

Valor: R\$ 28.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
CIDADE OCIDENTAL - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - Data: 08/07/2024 16:31:01

