



COMARCA DE CAPÃO DA CANOA
2ª VARA CÍVEL
Av. Rudá, 771

Processo nº: 141/1.16.0001454-0 (CNJ:.0003415-38.2016.8.21.0141)
Natureza: Ordinária - Outros
Autor: Débora Stark Candido
Fernando Antônio Stark Candido
Tchilla Helena Panitz Stark Candido
Réu: Roberto Peres Antunes
Jane Maria de Leon Antunes
Gislaine Neto Kollet Santana
Krys Ohlweiler Santos
Renato da Silva Santana
Juiz Prolator: Juiz de Direito - Dr. Leandro da Rosa Ferreira
Data: 03/02/2020

Vistos.

DÉBORA CÂNDIDO, FERNANDO ANTÔNIO CÂNDIDO e TCHILLA HELENA CÂNDIDO ajuizaram ação ordinária de desfazimento de negócio jurídico cumulada com devolução de valores e dano moral, com pedido de antecipação de tutela, em desfavor de **ROBERTO PERES ANTUNES, JANE MARIA DE LEON ANTUNES, GISLAINE K. SANTANA, RENATO SANTANA e KRIS OHLWEILER SANTOS**, narrando, em síntese, que, haja vista as enfermidades apresentadas por 02 (dois) componentes do grupo familiar, a fim de facilitar as condições para tratamento médico, procuraram um imóvel de seus interesses para aquisição nesta cidade, oportunidade em que a Santana Corretora intermediou a negociação. Aduziram que, por meio de diversas ligações e *e-mails*, a corretora Kris, ora requerida, informou que o imóvel se encontrava em ótimas condições e que contava com mobília completa, sendo que os autores informaram a necessidade de trazer para Capão da Canoa/RS os seus próprios móveis, haja vista que seus familiares necessitam de aparelhos caríssimos para o tratamento médico. Inclusive, alegaram que foram informados que a voltagem da residência seria 127v, a fim de que todos os referidos equipamentos pudessem ser aproveitados quando da mudança. Referiram que, em razão do debilitado estado de saúde de seus familiares, que necessitam dos requerentes em tempo integral para cuidado, e em face da pressão realizada pela corretora, realizaram depósito no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a título de arras. Contaram que, na ocasião em que tentaram realizar visita antecipada ao imóvel, os corretores lhe impediram sob o pretexto de que desnecessária a vistoria do bem porque este se encontrava em perfeitas condições, sendo que na data aprazada para visita, os requerentes tentaram diversos contatos telefônicos com os corretores, no entanto, sem êxito. Por fim, ficou acordado que realizariam visita pessoal ao imóvel quando da assinatura do contrato, contudo, haja vista o tempo de deslocamento até esta cidade e do horário de encerramento das atividades dos bancos, os corretores disseram que os autores deveriam efetuar o



depósito do valor integral da venda anteriormente à vistoria, motivo pelo qual assim o fizeram. Ocorre que, após assinatura do contrato de compra e venda e efetuado o pagamento de todos os valores devidos, foram informados de que a voltagem do imóvel, na verdade, era 220v, o que inviabilizaria o aproveitamento dos equipamentos médicos, assim como souberam que a residência sequer contava com água encanada, possuindo apenas um poço artesiano. Relataram diversas condições do imóvel que na realidade eram diversas da descrição do bem quando de sua propaganda e venda, que se mostram demasiadamente prejudiciais à saúde dos componentes familiares enfermos. Pugnaram a condenação dos requeridos em danos materiais no montante de R\$ 172.006,18, assim como em danos morais no valor de R\$ 25.000,00. Requereram a concessão de antecipação de tutela, a fim de que fosse constrito, nas contas bancárias dos réus, o valor requerido a título de danos materiais. Postularam a concessão do benefício de gratuidade da justiça e a procedência da demanda. Juntaram documentos (fls. 19/73).

Juntadas revogações e outorgas de instrumento procuratório pelos autores, assim como requerido o recebimento de aditamento substitutivo da inicial, no qual incluíram o fato de que o imóvel não possuía as medidas e características que foram anunciadas, o que ocasionou a diminuição do preço do bem (por todos os defeitos que foram verificados), bem assim pelo fato de, comparado a outros imóveis, o adquirido não chega ao valor de R\$ 170.000,00. Assim, pediram para incluir os seguintes pedidos: a concessão de tutela antecipada para bloquear o valor de, no mínimo, 20% do valor nominal do pagamento efetuado pelos autores, que totalizava R\$ 34.000,00; a condenação dos réus à restituição do valor de R\$ 34.000,00, devidamente corrigidos, a título de abatimento do preço pelos vícios ocultos (medidas menores e todos os defeitos existentes); e a condenação dos réus ao pagamento de danos morais sofridos a serem determinados e arbitrados judicialmente (fls. 76/114).

Deferido o benefício de gratuidade da justiça aos requerentes, recebido o aditamento substitutivo da inicial e indeferido o pleito liminar, porquanto necessária dilação probatória (fl. 115).

Citados os requeridos Gislaine (fl. 123), Renato (fl. 124) e Kris (fl. 127).

Quanto aos demandados Roberto e Jane, os autores requereram a realização de pesquisa junto aos órgãos acessíveis ao Poder Judiciário (fls. 129/131), que restou deferido (fls. 132/139).

A ré Kris apresentou contestação (fls. 141/148), alegando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, assim como carência da ação por impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, aduziu que era apenas estagiária da imobiliária que efetuou as negociações, não tendo repassado qualquer informação acerca da voltagem do imóvel ou necessidade de pagamento de arras. Informou que as alegações acerca da divergência entre as características descritas pela imobiliária e a realidade das condições do bem eram fantasiosas, refutando na íntegra os fatos descritos. Referiu que nunca teve acesso ao contrato, que foi confeccionado exclusivamente por Gislaine. Sustentou a falta de cautela dos autores na realização do mútuo, eis que nunca lhes foi negado acesso ao bem. Salientou a condição sociocultural dos compradores, uma vez que a autora é advogada atuando em causa própria. Postulou a concessão de gratuidade da justiça. Juntou documentos (fls. 149/169).

Os demandados Renato e Gislaine apresentaram contestação (fls. 171/180 e 191/200), aduzindo, em síntese, que os fatos não ocorreram conforme descrito na exordial, sendo que se o imóvel foi adquirido sem realização de visitas por parte dos autores



e tal fato se deu por culpa exclusiva desses. Sustentaram a ausência de provas acerca dos fatos descritos na exordial. Asseveraram que a negociação foi realizada por intermédio da requerida Kris e da autora Tchilla, sendo que a referida demandada, que à época era estagiária, realizou o anúncio por iniciativa própria. Alegou que a autora se negou a realizar visita *in loco* no imóvel sob o pretexto de impedimentos pessoais, mesmo diante da instrução que os requeridos lhe deram para tanto. Informou que os autores fecharam o negócio por meio de fotos, não sendo possível a alegação de vícios redibitórios do imóvel, eis que assumiram o risco. Requereram a improcedência da demanda e a condenação dos autores ao pagamento dos ônus sucumbenciais. Juntaram documentos (fls. 181/190 e 201/213).

Determinado o cadastro dos incidentes relativos às impugnações lançadas pelos réus (fl. 214).

Os requeridos Gislaïne e Renato informaram seus desinteresses na autocomposição da lide (fls. 221/222), ao passo que os autores se manifestaram pela designação de audiência conciliatória (fl. 223).

A ré Gislaïne lançou impugnação ao valor da causa e à concessão de gratuidade processual aos autores (fls. 224/235).

Expedidas cartas de citação (fls. 218/219), os demandados Roberto e Jane apresentaram contestação (fls. 237/247), reproduzindo os argumentos já elucidados pelos réus Gislaïne e Renato em sede contestacional. Além disso, informaram que fora efetuada, de forma irregular e ilegal, averbação na matrícula nº 107.548 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, sem que tenha sido concedido o pleito liminar no presente feito ou deferido qualquer outro pedido neste sentido. Postularam o imediato cancelamento de tal indisponibilidade de bens e direitos que recaiu sobre os requeridos. Pugnaram pela improcedência da demanda e a condenação dos autores ao pagamento dos ônus sucumbenciais. Juntaram documentos (fls. 248/252).

Instadas as partes para dizerem acerca da pretensão probatória (fls. 254/255), os demandados Roberto, Jane, Renato e Gislaïne requereram o depoimento pessoal das partes e a produção de prova testemunhal, tendo todos indicado as mesmas 02 (duas) testemunhas (fls. 258, 259 e 262). Ainda, os réus Renato e Gislaïne acostaram prova documental (fls. 260/261 e 263/264).

A requerida Kris declinou a faculdade de indicar provas, entendendo que todos os documentos pertinentes ao julgamento da lide já haviam sido acostados ao feito (fl. 265).

Os autores restaram silentes quanto à produção de provas (fl. 264-v).

Deferida a produção de prova testemunhal e designada audiência de instrução (fl. 266).

Juntadas cópias das sentenças proferidas nos incidentes (fls. 267/272).

Reiterado pedido de cancelamento da indisponibilidade que recaiu sobre o imóvel registrado sob o nº 107.548 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS (fls. 274/275), o que foi deferido (fl. 288/289)

Realizada audiência de instrução (fls. 288/291), oportunidade em que



colhidos os depoimentos pessoais dos autores, bem como ouvida a testemunha Aldo Sperhacker Júnior. A parte ré desistiu da oitiva da testemunha João Edenilson Stocker, o que foi homologado.

Apresentados memoriais pelas partes (fls. 292/301 e 304/333).

Vieram os autos conclusos para julgamento.

**É o relatório.
Passo a decidir.**

Ilegitimidade passiva de Krys Ohlweiler Santos:

Com relação à preliminar de ilegitimidade passiva de Krys Ohlweiler Santos, verifico que, pelas conversas ocorridas entre a autora e aquela requerida, via *facebook*, Krys agiu na negociação apenas na condição de estagiária, significando que não possuía qualquer gerência sobre o negócio realizado, tampouco quanto a questões envolvendo valores, medidas e etc.

Ademais, segundo consta nas contestações ofertadas pelos requeridos Renato e Gislaine, efetivamente Krys era estagiária da imobiliária, tornando-se, assim, fato incontroverso.

Esse vínculo de estágio que a requerida Krys tinha com os demandados Renato e Gislaine não pode ser tido como sendo o mesmo vínculo que um corretor de imóveis poderia possuir com a empresa

A Lei Civil, nesse sentido, é clara no sentido de que é civilmente responsável pelos atos praticados pelos seus empregados e assemelhados no exercício do trabalho que lhes competir (art. 932, III, CC), significando que, enquanto a requerida Krys possuía apenas relação de estágio com a imobiliária, essa é que ficava responsável por todos os atos praticados pela estagiária.

Diante disso, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva arguida por Krys Ohlweiler Santos e julgado extinto o processo, sem análise do mérito, na forma do artigo 485, VI do CPC.

Condeno os autores ao pagamento de honorários advocatícios, esses devidos ao FADEP, no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa na forma do artigo 85 do CPC.

Contudo, resta suspensa a exigibilidade do pagamento dos honorários advocatícios considerando que os autores litigam sob o abrigo da gratuidade da justiça.

Impossibilidade jurídica do pedido:

O pedido formulado na inicial é plenamente possível.

O entendimento acerca da possibilidade jurídica do pedido é discorrido por Arruda Alvim¹ da seguinte maneira:

¹ALVIM, Arruda. Manual de Direito Processual Civil, vol. 1, 8. ed. ver., atual. e ampl.. São Paulo:



“Assim, se o autor objetiva, pela ação, uma providência jurisdicional, para a qual não existe previsão no ordenamento jurídico positivo, é necessariamente inepta a petição, pois não poderá atingir o seu objetivo, sequer instaurar o processo, com citação do réu etc. A ausência de previsão jurídica, em abstrato, da providência solicitada é verificada desde logo, in limine (...)

Cândido Rangel Dinamarco², de forma mais complexa e rebuscada, adota a seguinte construção teórica para a aplicação da possibilidade jurídica do pedido como condição da ação:

“O petitum é juridicamente impossível quando se choca com preceitos de direito material, de modo que jamais poderá ser atendido, independentemente dos fatos e das circunstâncias do caso concreto (pedir o desligamento de um Estado da Federação). A causa petendi gera a impossibilidade da demanda quando a ordem jurídica nega que os fatos como alegados pelo autor possam gerar direitos (pedir a condenação com fundamento em dívida de jogo). As partes podem ser causa de impossibilidade jurídica, como no caso da Administração pública, em relação à qual a Constituição e a lei negam a possibilidade de execução mediante penhora e expropriação pelo juiz (...) Daí a insuficiência da locução impossibilidade jurídica do pedido, que se fixa exclusivamente na execução da tutela jurisdicional em virtude da peculiaridade de um dos elementos da demanda – o petitum – sem considerar os outros dois (partes e causa de pedir).”

Por possibilidade jurídica do pedido, portanto, enquanto condição da ação, entende-se que ninguém pode intentar uma ação sem que peça providência que esteja, em tese, prevista ou que a ela óbice não haja, no ordenamento jurídico material.

Assim, verifico ser plenamente impossível o pedido contido na inicial, haja vista que a pretensão dos autores está prevista no ordenamento civil (alegação de vício redibitório e / ou abatimento de preço pago pelo negócio jurídico), sendo que, se o direito vindicado se aplica ou não ao caso em exame e se havia ou não cláusula no sentido de não permitir os autores de verem o imóvel antes da efetivação da compra e venda são questões de mérito e, pela possibilidade jurídica dos pedidos existente, é que o Estado-Juiz poderá dar a resposta Estatal ao problema apresentado.

Assim, afasto a preliminar.

Mérito:

No mérito, no que tange à pretensão dos demandantes em terem rescindido o contrato de compra e venda com a devolução do preço pago, constou no contrato que tal foi realizado de forma irrevogável e irretroatável conforme consta na cláusula 7ª, fl. 55, o que não permite que seja o contrato rescindido por qualquer motivo.

Contudo, a alegação dos autores é a de que o imóvel adquirido possuía vícios redibitórios, notadamente quanto ao fato de não atender às condições que estavam previstas no anúncio reproduzido à fl. 10, posto que, ao tomarem posse do bem, verificaram diversos defeitos estruturais e de conservação (fotografias de fls. 63/69) que tornavam o imóvel impróprio para o uso a que se destinava (moradia dos autores com familiares

Revista dos Tribunais, 2003 – pag. 442-443.

²DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de Direito Processual Civil. v. II. ed. Malheiros. São Paulo: 2001 – pag. 298-299.



doentes e que necessitavam de condições melhores de vida que seria proporcionada no litoral).

Fato evidente é que os autores procuraram o imóvel objeto da demanda via internet, por meio de anúncio disponibilizado no *site* OLX (fl. 40) e que, de fato, a intenção daqueles era sair de Porto Alegre para morarem no litoral a fim de melhor atender às necessidades de saúde dos familiares doentes (fotografias e laudos médicos de fls. 25/38).

Então, por essa questão é que o imóvel que procuravam teria que apresentar boas, senão ótimas, de habitabilidade, higiene e bem-estar.

Contudo, pelas fotografias que os autores juntaram e que foram realizadas somente no dia em que tomaram posse do imóvel (fls. 63/69) é que se deram conta de que o chalé e anexo nos fundos não atendiam completamente às suas necessidades.

Fato notório, também, é que os autores não tomaram o cuidado necessário no sentido de verificar as condições do imóvel antes mesmo de realizar qualquer depósito aos vendedores/corretores, sendo que inexistente qualquer prova nos autos de que os corretores Gislaíne e Renato não tenham permitido que qualquer deles pudesse vistoriar o bem antes da aquisição.

No contrato assinado pelas partes, existente cláusula de que o imóvel fora devidamente examinado (previamente) e que qualquer reforma seria por eles suportada conforme a seguir reproduzo (fl. 55):

CLÁUSULA QUARTA – *A posse e propriedade dos imóveis objetos deste contrato serão dadas no dia da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.*

Parágrafo Primeiro: *O imóvel objeto da presente transação será entregue no estado de conservação em que se encontra, sendo de conhecimento e aceitação dos PROMITENTES COMPRADORES, que já o examinou e quaisquer reformas que eventualmente se fizerem necessárias deverão ser suportadas integralmente pelo mesmo, às suas expensas, após a imissão na posse.*

CLÁUSULA OITAVA – *As partes declaram terem tido prévio acesso a este contato, tendo, assim, integral conhecimento de suas cláusulas, condições, e repercussões legais e financeiras. Fica, desde já, eleito o Foro da Comarca de Capão da Canoa/RS, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões judiciais oriundas do presente instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.*

No caso, não podem os autores se valerem da rescisão contratual por existência de vícios no bem que lhe teriam sido escondidas, porquanto firmaram declaração contratual no sentido de terem conhecimento de todas as reais condições do imóvel.

Não podem, portanto, alegarem um vício oculto porque deram, no mínimo, causa a esse no sentido de não terem, repito, tomado a cautela necessária para averiguação preliminar do imóvel, ainda mais pelo fato de que a autora Tchilla é advogada e tem o necessário conhecimento jurídico para fim de sempre tomar todas as cautelas necessárias para o fim de que os negócios jurídicos sejam realizados de forma a atender aos interesses de ambas as partes na negociação.

Contudo, a questão da existência do vício oculto vai além da falta de diligência dos compradores do imóvel, considerando que, acima de tudo, em sendo Gislaíne e Renato corretores de imóveis, tinham o dever de dar todas as informações a respeito do estado real de conservação do imóvel até porque sabedores da real intenção da família em



adquirir o bem (proporcionar melhores cuidados aos familiares).

Na corretagem de imóveis, a responsabilidade do corretor de imóveis frente ao Código Civil está atrelada aos artigos 722 a 729, abrangendo, ainda, outras legislações, como o Código de Defesa do Consumidor. Neste sentido, tem destaque os textos dos artigos 722 e 723.

O artigo 722 traz que:

“Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas” (BRASIL, 2002, p. 55).

O contrato de corretagem ou mediação, ao qual o artigo 722 se refere, segundo Mattiello³ é:

“O contrato pelo qual uma das partes, denominada corretor, obriga-se a obter determinados negócios ou informações acerca dos mesmos para a segunda, denominada comitente, mediante retribuição de natureza econômica e sem vínculo de dependência. O objetivo do contrato é encaminhar a celebração de outro, a ser firmado entre as partes aproximadas pelo corretor”

Assim, o contrato de corretagem é caracterizado como de prestação de serviços, podendo ser por prazo determinado ou não, nesse caso o serviço restará concluído após a efetiva conclusão dos negócios recomendados.

Já o artigo 723 dispõe que:

“Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência”

Com base no texto acima, Mattiello (op. cit. pag. 450) aponta que:

“(...) incumbe ainda ao corretor alertar e esclarecer o comitente sobre os riscos e a segurança do negócio para cujo encaminhamento buscou a intermediação, prevenindo-o, na medida do possível, quanto aos percalços econômicos e legais que poderá ter pela frente. Se assim não agir, terá agido com culpa e indenizará as perdas e danos experimentados pelo comitente desde que tenha provada relação com a falta dos esclarecimentos que deveria prestar(...).”

Logo, o dever de indenizar fica restrito à comprovação da culpa do corretor, restando evidente que, se o profissional da corretagem não agiu com diligência no que concerne às informações prestadas e assistência exigida, fica obrigado a indenizar a parte lesada.

No Código de Defesa do Consumidor a situação não é diferente e, notadamente, envolvendo o caso dos autos uma relação tipicamente de consumo, o enquadramento da conduta do corretor está prevista no parágrafo 4º do artigo 14 do CDC

³MATIELLO, F. Z. Código Civil comentado. São Paulo: Ltr, 2003. Pag. 449.



na medida em que se trata de um profissional liberal, portanto, a prova de culpa é necessária e deve ser feita por quem a alega, no caso, os autores.

Por fim, na condição de consumidor, o cliente que se dirige à imobiliária ou ao corretor de imóveis solicitando seus serviços tem reconhecida sua vulnerabilidade no mercado de consumo, sendo, portanto, presumida a sua boa-fé (artigo 4º, I do Código de Defesa do Consumidor).

Evidentemente que, embora os autores não tenham comparecido na pessoalmente na imobiliária, mas, tão somente, realizado as tratativas do negócio jurídico de compra e venda do imóvel por meio de contato telefônico e *e-mails*, bem assim não terem ido efetivamente realizar uma vistoria do bem conforme contratualmente previsto (cláusula 4ª, §1º do contrato, fl. 55), o fato é que os corretores Renato Santana E Gislaïne K. Santana não agiram com o dever de informação necessário e imprescindível quando das tratativas contratuais, fazendo com que os autores, que lidavam com questões de doença na família, no desespero de mudar para o litoral a fim de obterem melhores condições de saúde aos familiares doentes, acreditaram e confiaram veementemente em tudo o que lhes foi passado acerca do imóvel (construção, habitabilidade etc.).

Tanto é verdade que, segundo o anúncio que gerou o interesse dos autores em adquirir o bem não constou que poderia existir a necessidade de reformas no imóvel (fl. 10):

“Lindo chalé rústico situado a 3 quadras do mar, frente leste, composto de casa principal – 2 dormitórios com armários embutidos e sacada no andar superior, cozinha, banheiro, despensa e sala ampla para 2 ambientes no andar térreo, com armários embutidos em todas as peças; na parte de trás do terreno possui anexo com 2 amplas peças (para quarto ou sala de lazer/academia) e banheiro – ótimo pátio ajardinado com acesso de veículos à garagem, com churrasqueira e pia auxiliar. Região de moradores fixos. Estuda proposta à vista.”

Contudo, ao entrarem no imóvel, os autores se depararam com as imagens juntadas às fls. 63/71, que demonstram que o chalé e anexo (fundos), em sua parte interna e na parte externa dos fundos, possuía diversos problemas estruturais e de conservação do bem, o que leva à comprovação de que efetivamente os requeridos Gislaïne e Renato se olvidaram totalmente em passar as informações exatas sobre o estado de conservação do bem, o que leva ao deferimento não da rescisão contratual (em razão de certa participação dos autores quanto aos problemas relatados na inicial) mas sim do pedido de abatimento do preço pago conforme requerido pelos autores.

Diante disso, o pedido de rescisão contratual é improcedente, mas procedente a pretensão de abatimento do preço pago no valor de R\$ 34.000,00, cuja quantia deverá ser devolvida por Gislaïne Neto Kollet Santana e Renato da Silva Santana, de forma solidária, com atualização monetária pelo IGP-M a contar do ingresso da ação e incidência de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação (01/06/2015, fls. 123/124).

No que pertine à pretensão de indenização por dano moral, o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves, ao conceituar o dano moral assevera que:

“Dano moral é o que atinge o ofendido como pessoa, não lesando seu patrimônio. É lesão de bem que integra os direitos da personalidade, como a honra, a dignidade, intimidade, a imagem, o bom nome, etc., como se infere dos art. 1º, III, e 5º, V e X, da Constituição Federal, e que acarreta ao lesado dor, sofrimento, tristeza, vexame e humilhação” (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro. 3. ed. rev. e atual.



São Paulo: Saraiva, 2008. v. IV. Pag. 359).

Portanto, somente ocorrerá dano moral quando houver prova de que houve uma conduta ilícita (civil) e que tal tenha afrontado algum dos atributos da personalidade da pessoa que se diz lesada e que tal conduta, ainda, tenha ultrapassado a esfera daquilo que deixa de ser razoável, aquilo que o homem-médio aceita como fato comum à sociedade, caso contrário, ocorre somente um mero dissabor.

A propósito do tema, pertinente é destacar a lição de Sérgio Cavalieri Filho, que fornece o exato ponto da questão:

"Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos."(CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 9. ed. rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2010. Pag. 78)

Considerando o fato de que houve o descumprimento por parte dos corretores de imóveis Gislaine e Renato quanto ao dever de informação sobre as reais condições do imóvel adquirido, levando os autores a tomarem um verdadeiro susto quando tomaram posse do imóvel que serviria para garantia de melhores condições de vida para os familiares doentes, certo que esse transtorno gerou abalo à moral dos autores na medida em que o abalo foi notadamente psicológico, fora o sentimento de impotência ao já terem efetivado todo o pagamento do valor acordado, levando-os a inegável desespero frente ao que se depararam, ficando aqueles obrigados a reparar esse dano extrapatrimonial.

Com relação ao valor a ser arbitrado a título de indenização por dano moral há que se levar em conta o princípio da proporcionalidade, para que o ressarcimento do dano não se transforme em ganho desmesurado, deixando de corresponder à causa da indenização. Nesse sentido, Cavalieri Filho⁴ discorre sobre este tema, mais uma vez, com acuidade jurídica, afirmando que:

"Creio que na fixação do quantum debeat da indenização, mormente tratando-se de lucro cessante e dano moral, deve o juiz ter em mente o princípio de que o dano não pode ser fonte de lucro. A indenização, não há dúvida, deve ser suficiente para reparar o dano, o mais completamente possível, e nada mais. Qualquer quantia a maior importará enriquecimento sem causa, ensejador de novo dano. Creio, também, que este é outro ponto onde o princípio da lógica do razoável deve ser a bússola norteadora do julgador. Razoável é aquilo que é sensato, comedido, moderado; que guarda uma certa proporcionalidade. A razoabilidade é o critério que permite cotejar meios e fins, causas e conseqüências, de modo a aferir a lógica da decisão. Para que a decisão seja razoável é necessário que a conclusão nela estabelecida seja adequada aos motivos que a determinaram; que os meios escolhidos sejam compatíveis com os fins visados; que a sanção seja proporcional ao dano. Importa dizer que o juiz, ao valorar o dano moral, deve arbitrar uma quantia que, de acordo com o seu prudente arbítrio, seja compatível com a reprovabilidade

⁴ CAVALIERI FILHO, Sérgio, Programa de Responsabilidade Civil, 7ª ed., rev. e amp. SP: Editora Atlas, 2007, p. 90.



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”.

Portanto, a indenização deve ter um caráter preventivo, com o fito de a conduta danosa não voltar e se repetir, assim como punitivo, visando à reparação pelo dano sofrido. Não devendo, contudo, se transformar em objeto de enriquecimento ilícito devido à fixação de valor desproporcional para o caso concreto.

Dessa forma, levando em consideração as questões fáticas, a extensão do prejuízo, bem como a quantificação da conduta ilícita e capacidade econômica dos ofensores (que são corretores de imóveis), tenho que o valor deve ser fixado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a cada um dos autores, cujos valores devem ser corrigidos pelo IGP-M a contar da presente decisão (súmula 362/STJ) e sofrer a incidência de juros de mora no percentual de 1% ao mês a contar do evento danoso, ou seja, em 01/12/2014 na forma da súmula 54/STJ.

Por fim, em relação aos anteriores proprietários do imóvel vendido, Jane Maria de Leon Antunes e Roberto Peres Antunes, esses não possuem qualquer tipo de responsabilidade civil pelos fatos ocorridos com o imóvel, considerando que esses apenas entregaram o imóvel para que os corretores realizassem a venda, não tendo eles qualquer dever de informação sobre as reais condições do imóvel para os compradores, eis que o negócio foi totalmente intermediado por profissionais da corretagem, Gislaine e Renato.

Diante de todo o exposto:

a) **ACOLHO** a preliminar de ilegitimidade passiva arguida por Krys Ohlweiler Santos e julgado extinto o processo, sem análise do mérito, na forma do artigo 485, VI do CPC.

Condeno os autores ao pagamento de honorários advocatícios, esses devidos ao FADEP, no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa na forma do artigo 85 do CPC.

Contudo, resta suspensa a exigibilidade do pagamento dos honorários advocatícios considerando que os autores litigam sob o abrigo da gratuidade da justiça.

c) **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos formulados por **DÉBORA CÂNDIDO, FERNANDO ANTÔNIO CÂNDIDO e TCHILLA HELENA CÂNDIDO** em desfavor de **GISLAINE NETO KOLLET SANTANA e RENATO DA SILVA SANTANA** para o fim de **CONDENÁ-LOS**, de forma solidária, à devolução da quantia de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) aos autores como forma de abatimento do preço pago em razão dos defeitos existentes no imóvel, com atualização monetária pelo IGP-M a contar do ingresso da ação e incidência de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação (01/06/2015, fls. 123/124), bem como, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais, a cada um dos autores, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cujas quantias devem ser corrigidos pelo IGP-M a contar da presente decisão (súmula 362/STJ) e sofrer a incidência de juros de mora no percentual de 1% ao mês a contar do evento danoso, ou seja, em 01/12/2014 na forma da súmula 54/STJ.

d) **CONDENO** os réus Gislaine Neto Kollet Santana e Renato da Silva Santana ao pagamento de 50% das custas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios, esses devidos ao procurador dos autores, no percentual de 10% sobre o valor



atualizado e total das condenações, na forma do artigo 85, §2º do CPC.

e) **CONDENO** os autores ao pagamento das custas processuais referentes à improcedência dos pedidos com relação aos réus Roberto Peres Antunes e Jane Maria de Leon Antunes, bem assim ao pagamento de honorários advocatícios aos seus procuradores, no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa (considerando a decisão de fls. 272 e verso).

f) Em havendo interposição de eventual(is) recurso(s), independentemente de conclusão, intime(m)-se o(s) apelado(s) para oferecer(m) contrarrazões, remetendo-se posteriormente o feito ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do RS, consoante artigo 1.010, §§ 1º, 2º e 3º, do CPC.

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

Capão da Canoa, 03 de fevereiro de 2020.

Leandro da Rosa Ferreira,
Juiz de Direito