



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO**  
**CENTRAL DE CURITIBA**  
**13º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI**  
**Av. Presidente Getúlio Vargas, 2826 - 9º andar - Água Verde - Curitiba/PR - CEP:**  
**80.240-040 - Fone: (41) 3312-6013**

**Autos nº. 0054595-71.2017.8.16.0182**

Processo: 0054595-71.2017.8.16.0182

Classe Processual: Procedimento do Juizado Especial Cível

Assunto Principal: Indenização por Dano Moral

Valor da Causa: R\$35.000,00

Polo Ativo(s): • [REDACTED],

Polo Passivo(s): • [REDACTED]  
• [REDACTED]

**SENTENÇA**

**Vistos e examinados.,**

Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38 da Lei 9.099/95.

**PRELIMINARMENTE**

**I – Da Ilegitimidade Passiva dos Requeridos**

Quanto à 1ª requerida: Tendo em vista que a requerida intermediou a contratação e teve papel ativo nos fatos, necessário é figurar no polo passivo da demanda.

Quanto ao 2º requerido: Não fez prova de que o imóvel não é de sua propriedade. Ao inverso da alegação, consta dos autos documento de registro de imóveis de seq. 21.3, onde consta o 2º reclamado como proprietário do imóvel.

Além disso, é de se aplicar os dispositivos da Lei 8.245/91, onde não é exigido que o locador, necessariamente, seja proprietário, não se confundindo, portanto, a propriedade e a locação.





Inicialmente, pelo que consta dos autos, restou demonstrado pela 1ª reclamada o vínculo entre os reclamados, no que tange à administração de imóveis, e são diversos os documentos trazidos que demonstram a prestação do serviço ao 2º reclamado (seq. 21.3 a 21.14). Ou seja, em que pese a ausência de contrato firmado entre administradora e locador, é possível conferir consequências de direito a situações de fato que, normalmente, estariam desprovidas de existência, validade ou eficácia jurídica. O acervo documental trazido, é suficiente para caracterizar a existência do vínculo contratual entre reclamados.

Ainda, vislumbra-se no mov. 21.3, registro de propriedade do imóvel, sobre o qual não houve contraprova pelo 2º reclamado.

Feitas estas considerações, passa-se à análise do fato.

Tendo o imóvel sido colocado à disposição para locação, com sua divulgação, não há como crer que o proprietário não tivesse ciência da possibilidade de efetiva locação pela imobiliária.

Restou comprovado que houve a regular contratação de locação sobre imóvel do 2º reclamado para uso residencial pela parte autora, sendo toda a tratativa realizada com a imobiliária, a qual praticava os atos em nome do proprietário, como usualmente fazia.

Pois bem. A parte autora, bem como imobiliária são harmônicas ao relatar que houve a desistência quanto a locação, que se deu por iniciativa do 2º reclamado, o qual teria locado o imóvel diretamente para terceiros.

Quanto a este fato, o 2º reclamado não contestou, limitando-se a arguir a inexistência de vínculo contratual entre si e a imobiliária, e que essa, sem a devida autorização, firmou o referido contrato de locação.

Ademais, verifica-se que a 1ª reclamada agiu de forma idônea, e quando da ocorrência do fato, tentou minimizar o prejuízo sofrido pelo autor, na medida do que entendia ser sua responsabilidade, não se vislumbrando culpa ou dolo quanto ao ocorrido. E de fato, agiu corretamente, pois, o responsável pelo desfazimento do negócio e causador do dano, inegavelmente foi o 2º reclamado.

Conclui-se da análise documental que houve a regular e válida contratação e posterior desistência imotivada do negócio, pelo proprietário, pelo que esse deve ser responsabilizado. Cabível, portanto, o ressarcimento dos valores dispendidos para efetivação da locação a título de dano material, bem como, o pagamento da multa compensatória prevista em contrato.

No que se refere a multa compensatória, essa será devida nos limites contidos no contrato que rege a relação entre as partes, no qual há **expressa** menção de responsabilidade para qualquer das partes que der causa à rescisão contratual, como se vê:

*“CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Da Multa Compensatória*



*Em atendimento ao art. 4º, da Lei 8.245/91, alterado pela Lei 12.112/09, **qualquer das partes que der causa à rescisão deste contrato, fora os casos excetuados em lei, responderá por multa compensatória** no valor de 15% (quinze por cento) sobre a soma dos alugueres faltantes, até o termo final do contrato, cuja base de cálculo será o último valor do aluguel pago.”*

No caso, existindo desistência da locação, entendo aplicável ainda o contido nos arts. 186 e 927 do Código Civil, que prevê que aquele que por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, comete ato ilícito, ficando obrigado a repará-lo, sendo passível de indenização por perdas e danos.

A doutrina e jurisprudência afasta a cumulação de multa compensatória e o dano moral. Entretanto, cabível e utilizado em casos excepcionais, inclusive com fundamento no princípio contido no art. 944 do Código Civil[1], onde a reparação do dano deverá ser realizada de forma integral.

Identificam-se, no princípio da reparação integral, três funções fundamentais, quais sejam: “a) reparação da totalidade do dano (função compensatória); b) vedação ao enriquecimento injustificado do lesado (função indenitária); c) avaliação concreta dos prejuízos efetivamente sofridos“, esta última denominada de função concretizadora.

O STJ já se posicionou no sentido de que cabível a cumulação de danos morais indenizáveis apenas quando existirem circunstâncias específicas que comprovem lesão extrapatrimonial, e é o caso dos autos.

Uma vez frustrada legítima expectativa do contratante, de forma abrupta e imotivada, e tendo em vista as peculiaridades do caso, por se tratar de imóvel para locação residencial, sobre o qual se sabe, envolve diversas diligências, como agendamento de mudança, ligação de energia, entre outros, por parte daquele que pretende ali residir, torna devida a reparação por danos morais.

No que tange ao pedido de indenização por danos morais, entendo que aborrecimentos, como os sofridos pela parte autora, ultrapassam a barreira do mero dissabor, gerando o dever de indenizar. Especificamente aos danos morais, a teoria da responsabilidade civil assenta que o dever de reparar decorre de três elementos: antijuridicidade da conduta do agente; dano à pessoa ou coisa da vítima; relação de causalidade entre um e outro.

Para o arbitramento do valor, deve-se ter como critério de aferição, além da gravidade do fato, também a situação financeiro-econômica dos litigantes. O intuito é a fixação prudente, adequada ao caso concreto, com o cuidado de não proporcionar, por um lado, valor que para o autor se torne inexpressivo, e tampouco enriquecimento injusto para a vítima, devendo ser considerado, também, o efeito inibitório que deverá desempenhar a sanção pecuniária perante o agente ofensor.

Outrossim, é regra geral para a fixação da indenização a aferição da extensão do dano e



não o grau de culpa do réu. Nas hipóteses de dano moral, todavia, o grau de culpa também deve ser levado em consideração, juntamente com a gravidade, extensão e repercussão da ofensa, sendo certo, porém, que a culpa concorrente do lesado constitui fator de atenuação de responsabilidade do credor.

Desse modo, o dano moral convertido em pecúnia deve atender o duplo objetivo de compensar a vítima e aplicar ao ofensor uma pena, considerando, nesta situação, a condição social da vítima e o grau de culpabilidade do agente, além do seu patrimônio. Diante dessas premissas, reputo justa a quantia de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), como forma de ressarcimento dos danos morais pleiteados em face da atitude do 2º reclamado.

## DISPOSITIVO

**POSTO ISSO**, com base no artigo 487, I do Novo Código de Processo Civil, resolvo o mérito para:

I - Julgar **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação para condenar o 2º requerido [REDACTED]:

a. A título de dano material, ao pagamento do valor de **R\$ 157,34** (cento e cinquenta e sete reais e trinta e quatro centavos) à parte autora, corrigido monetariamente através da média dos índices INPC/IGP-DI a contar da data dos desembolsos (31.08.2017) e

acrescido de juros de mora simples de 1% ao mês, contados da citação (13.11.2017).

b. Ao pagamento do valor de **R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais) ao reclamante, a título de dano moral, corrigido monetariamente e acrescido de juros moratórios de 1% nos termos do Enunciado 12.13, letra "b" das Turmas Recusais do Estado.

c. Ao pagamento do valor de **R\$ 6.480,00** (seis mil quatrocentos e oitenta reais), referente à multa compensatória prevista contratualmente, corrigida monetariamente através da média dos índices INPC/IGP-DI a contar da data da desistência contratual (31.08.2017) e acrescido de juros de mora simples de 1% ao mês, contados da citação (13.11.2017).

Esclareço que a ação tem parcial provimento uma vez que, com o advento do NCPC, o inciso V do art.292 determina que a inicial deve indicar o valor do dano moral pretendido, portanto, tendo a reclamante requerido o valor de R\$25.000,00 a este fim e, tendo sido condenada a reclamada ao pagamento de R\$4.500,00, entende-se parcialmente provido. Tal entendimento vem sendo adotado em razão das condenações sucumbenciais, as quais, embora não sejam aplicadas nesta instância, são aplicáveis em caso de recurso.

II - Julgar **IMPROCEDENTE** o pedido inicial com relação ao 1º reclamado por não ter agido com culpa ou dolo quanto ao evento danoso, nos termos da fundamentação acima.



Por fim, autorizo desde já ao 2º reclamado, o levantamento da chave do imóvel depositada em juízo.


Isento do pagamento de custas e honorários advocatícios, nos termos do art. 55 da Lei 9.099/95.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

**Curitiba, 08 de Março de 2018.**

**TELMO ZAIONS ZAINKO**  
*Juiz de Direito*

---

 **Art. 944.** A indenização mede-se pela extensão do dano.

**Parágrafo único.** Se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização.

