

Processo: 1.0000.18.104134-4/002
Relator: Des.(a) Francisco Costa
Relator do Acórdão: Des.(a) Francisco Costa
Data do Julgamento: 26/11/2025
Data da Publicação: 27/11/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - TRÊS RECURSOS - PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DA PRIMEIRA APELAÇÃO - REJEIÇÃO - AÇÃO INDENIZATÓRIA - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO PELA VENDEDORA E PELA CORRETORA - INDICAÇÃO DE QUE SE TRATAVA DE VAGA DE GARAGEM LIVRE, QUANDO NA VERDADE A VAGA VINCULADA AO APARTAMENTO AQUIRIDO ERA PRESA FRUIÇÃO DO OBJETO PROMETIDO QUE FOI OBSTADA POR DIREITO ANTERIOR DE TERCEIROS FRUSTRAÇÃO DAS LEGÍTIMAS EXPECTATIVAS DA COMPRADORA NO QUE DIZ RESPEITO A FORMA COMO PRETENDIA EXERCER O DIREITO FUNDAMENTAL A MORADIA, ASSOCIADA À HOSTILIZAÇÃO SOFRIDA PELOS DEMAIS CONDÔMINOS QUANDO BUSCOU REIVINDICAR A POSIÇÃO CONTRATADA INADIMPLENTO CONTRATUAL AO QUAL SE AGREGOU O POTENCIAL DE LESÃO PARA A MANIFESTAÇÃO DA PERSONALIDADE DA REQUERENTE - CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL, AINDA QUE DE GRAVIDADE REDUZIDA - CONJECTURA APANHADA PELA INDENIZAÇÃO FIXADA - DANO MATERIAL - ÔNUS PROBATÓRIO ACERCA DA EFETIVA DEMONSTRAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DO DECRÉSCIMO PATRIMONIAL INOBSERVADO - IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSOS DESPROVIDOS.

1. Desnecessária a ratificação do recurso de apelação interposto em momento anterior à apreciação dos embargos dedeclaração, se embora integrada a decisão atacada, não houve qualquer alteração em relação aos capítulos e fundamentos impugnados. Prosseguimento do recurso de apelação, que por ser interposta em momento anterior ao início do prazo, não pode ser considerada intempestiva (art. 218, §4º c/c art. 1.024, §5º, todos do Código de Processo Civil).

2. A inobservância do dever de informação a cargo da vendedora e da imobiliária responsável pela intermediação donegócio no tocante à característica da vaga de garagem vinculada ao apartamento que foi indicada como livre, quando em verdade era presa, tendo sido obstada a fruição daquela indicada no contrato por força de direito de terceiro anterior configurado, revela tanto a inobservância dos deveres de cuidado e informação próprios da boa-fé objetiva, como deixa entrever a própria ocorrência de evicção.

3. Nos contratos conectados aos interesses existenciais, tal qual ocorre naqueles concernentes ao exercício do direitofundamento de moradia, o inadimplemento contratual que venha a frustrar as legítimas expectativas do contratante, reverberando negativamente na manifestação cotidiana da personalidade, tal qual ocorre no caso de utilização de uma vaga presa quando se tinha almejado, nos termos do negócio engendrado uma vaga livre, autoriza, especialmente quando a tentativa de solucionar a questão trouxe hostilidade em relação aos demais condôminos, a configuração do dano moral. Gravidade que não deve ser considerada expressiva já indicada pelo montante indenizatório fixado pelo juízo de origem, que nem por isso afasta a ocorrência do dano.

4. A condenação pelo dano material exige efetiva demonstração e dimensionamento do desfalque patrimonialreclamado, não podendo ser reconhecido com base em juízos lógico-hipotéticos, ainda que revestidos de razoabilidade, se a parte autora não se desincumbiu do ônus probatório que lhe alcançava. Prejuízo decorrente de tratar-se de uma vaga presa e não livre que não fica revelado pelo caderno probatório, na medida em que além de impugnados os valores apresentados, eles ficaram arrefecidos pela própria alienação do bem ocorrido no curso do processo.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.18.104134-4/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): ----
APELADO(A)(S): ----

ACÓRDÃO

Vistos etc. Acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em rejeitar a preliminar e negar provimento aos três recursos.

DES. FRANCISCO COSTA
RELATOR

DES. FRANCISCO COSTA (RELATOR) V

O T O

Trata-se de três recursos de apelação interpostos por ----- (primeiro recurso, doc. 237), ----- (segundo recurso, doc. 256) e ----- (terceiro recurso, doc. 261), nos autos da demanda de reintegração de posse c/c indenização por dano material e moral que a terceira apelante ajuizou contra -----, pretendendo a reforma da r. sentença proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, integrada pela decisão de embargos de declaração de doc. 254, que julgou parcialmente procedente os pedidos para condenar a segunda demandada e o quarto réu ao pagamento de indenização por dano moral no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigido monetariamente pelos índices da CGJMG e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação. O pedido foi julgado improcedente em relação aos demais réus e o pedido de indenização por dano material improcedente em relação a todos os requeridos. Os réus condenados devem pagar as custas processuais e os honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor condenação em favor da parte autora. Em relação aos réus cujos pedidos foram julgados improcedentes a parte autora foi condenada ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados nos mesmos parâmetros, ficando suspensa a exigibilidade do pagamento.

Afirmou a primeira apelante que a responsabilidade pelo dano sofrido pela parte autora, no tocante à troca da vaga livre por uma vaga presa que havia sido operacionalizada pelos antigos proprietários dos apartamentos 1202-B e 701, deve ser imputado ao condomínio.

Ressaltou que foi o condomínio primeiro réu quem, deixando de observar as regras regimentais permitiu a troca. Requereu o provimento do recurso para que os pedidos sejam julgados improcedentes em relação a ela, sendo acolhida a pretensão em relação ao condomínio.

Por seu turno, o quarto réu, -----, assinalou que não teve qualquer responsabilidade pelo fato de que a vaga vinculada ao apartamento 701 era presa e não livre como fora noticiado à requerente no momento da compra.

Afirmou que estas foram as informações repassadas pela segunda ré/primeira apelante, então proprietária do imóvel, não tendo meios para aferir o contrário.

Salientou, ainda, a inoccorrência de dano moral, já que a situação vivenciada pela parte autora não passa de simples aborrecimento, associado ao inadimplemento contratual, que não é passível de ser indenizada.

Em contrapartida, anotou a parte autora que a prova pericial indicou a existência de diferenciação no preço do imóvel, de modo a restar configurado também o dano material reclamado.

Requereu o provimento do recurso para que seja julgado procedente também o pedido decorrente da perda patrimonial.

Contrarrazões em doc. 265, 266, 269, 280, 282, 283.

Em doc. 291 foi revogada a justiça gratuita deferida à parte autora. O preparo foi recolhido em doc. 295.

É o relatório.

De plano, deve ser apreciada a preliminar de não conhecimento do primeiro recurso de apelação, interposto pela segunda ré em sede de contrarrazões de doc. 282, decorrente da ausência de ratificação do recurso interposto em momento anterior à decisão que acolheu os embargos declaratórios e integrou a sentença com a improcedência do pedido de indenização por dano material.

Forte no art. 218, §4º, do Código de Processo Civil, devem ser considerados tempestivos os atos processuais praticados antes do prazo, de modo que o recurso interposto antes da interrupção do prazo recursal pelos embargos opostos deve ser considerado tempestivo.

Outrossim, a regra do §4º, do art. 1.024, do Código de Processo Civil no sentido de que caso os embargos de declaração impliquem em modificação da decisão embargada, fica franqueado ao embargado que já tiver apresentado o recurso a possibilidade de alterar ou modificar as razões no limite da alteração, deve ser tomada em benefício da parte que já tiver recorrido e não em seu prejuízo.

De todo modo, ausente modificação estabelece o §5º, do art. 1.024, do Código de Processo Civil, que o recurso anteriormente interposto deverá ser processado independentemente de ratificação, motivo pelo qual, considerado que em relação à matéria veiculada pelo primeiro apelo não houve qualquer alteração decorrente dos declaratórios, descabida a preliminar de não conhecimento agitada.

Logo, defiro à primeira apelante, segunda ré, a justiça gratuita pretendida e, presentes os requisitos legais, conheço dos três recursos de apelação interpostos, cuja análise, ante a prejudicialidade da matéria, será procedida conjuntamente.

A parte autora propôs a demanda de reintegração de posse c/c indenização por dano moral e material em decorrência das características da vaga de garagem vinculada ao ----, adquirido pela parte autora em 24/10/2016.

Isso porque a compra e venda ocorreu tendo em consideração que a vaga de garagem seria livre, quando na verdade era presa.

Do momento da imissão na posse até 01/03/2018, a parte autora seguiu utilizando a vaga livre, correspondente à vaga número 62 das oitenta existentes no condomínio, quando foi notificada pela síndica que lhe participou que a vaga vinculada à unidade adquirida era a de número 73, uma vaga presa.

A distribuição das oitenta vagas existentes ocorreu por sorteio realizado ainda no ano de 1997, sendo que a vaga de número 62, vaga livre, ficou realmente vinculada ao apartamento 1202-B e não àquele adquirido pela autora. Configura ponto incontroverso, contudo, que por período considerável de tempo os antigos proprietários dos apartamentos 1202-B e 701, também do bloco B, faziam o uso alternado das vagas, de modo que a de número 73, presa, era utilizada pela unidade 1202-B, enquanto a de número 62, livre, era utilizada pela unidade 701.

Evidencia tal situação, dentre outros, o fato de uma das testemunhas, um porteiro que trabalhou no edifício por quase vinte anos, chegou a indicar, num momento em que estavam sendo pintadas as vagas, que traziam a identificação do apartamento respectivo, que da vaga 62 deveria constar o apartamento 701, do bloco B. De todo modo, não se sabe a que título ocorrida essa troca entre condôminos, numa operação cujos contornos seguem desconhecidos, não se pode dizer tratar-se de locação, ou mesmo que qualquer das vagas era utilizada por pessoas estranhas ao condomínio, razão pela qual nem mesmo nos termos do art. 17, §4º, do Regimento Interno do Condomínio, dicção trazida no primeiro recurso de apelação interposto pela segunda ré, justamente a pessoa que vendeu, com intermediação da segunda, a unidade para a autora, fica exigida a autorização do síndico.

Com efeito, o acordo entre os antigos proprietários dos apartamentos 1202-B e 701-B, não foi explicitado ou mesmo se pode colher elementos de que era revestido de alguma definitividade, apenas sabe-se que existia e, em algum momento, sem que houvesse posição jurídica consolidada em prol do apartamento 701-B, ainda que consideradas as figuras da surrectio/supressio, foi encerrada pelo proprietário do apartamento 1202-B, sem que se possa divisar qualquer responsabilidade do condomínio na questão.

De todo modo, tendo a parte autora alienado o apartamento em outubro de 2016 na data de 19/06/2020, foi homologada a desistência da tutela possessória, tendo o feito prosseguido apenas no tocante aos pedidos indenizatórios.

A causa de pedir não é propriamente o esbulho da vaga livre pelo condomínio ou mesmo pelo proprietário do apartamento 1202-B, mas sim a informação propagada no momento da compra.

A alegação da segunda ré de que teria permanecido em erro desde o ano de 2010, quando adquiriu a unidade 701, no tocante ao fato de que a vaga vinculada à unidade era a de número 62 não deve impressionar.

Ao comprar e vender um imóvel no qual teve a titularidade por seis anos não pode dizer que simplesmente desconhecia a real situação do bem, ainda que para negar uma situação que lhe foi cômoda enquanto esteve no imóvel e, ainda no momento da alienação, já que a própria parte autora alegou ter adquirido o apartamento por se tratar de uma vaga livre.

Os deveres de informação, cooperação e mesmo cuidado ínsitos à boa-fé objetiva não se compadecem com a alegação de que, ademais, interfere na própria correspondência e equilíbrio das prestações, não deixando de se enquadrar, ainda, na própria tipologia da evicção, na medida em que a parte autora foi privada da utilização da vaga livre indicada na proposta em decorrência da anterior titularidade de terceiro, que não a própria vendedora.

Logo, inescapável a responsabilidade da vendedora em responder pelos danos daí decorrentes.

Também a responsabilidade da quarta ré, segundo apelante, fica patenteada, na medida em que em conjunto ao contrato de corretagem firmado com a proprietária, fica configurada a relação de consumo entre ---- e a parte autora.

Por isso, ainda que a quarta ré tenha figurado apenas como intermediária na operação de compra e venda, incide o disposto no art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, segundo o qual: "Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo".

Conjugada com o art. 18, cabeça, do Código de Defesa do Consumidor, a regra mencionada implica na responsabilidade da ré, ainda que tendo participado como intermediadora na cadeia de consumo, de responder pelos danos suportados pela parte autora, especialmente porque conectados com a inobservância do dever de informação.

Daí porque, no intuito de tutelar as legítimas expectativas do consumidor e "assegurar o cumprimento do novo dever de informação sobre as qualidades e características do produto, o sistema do CDC inclui a falta ou falha na informação como vício do produto ou serviço, dispondo o art. 18: 'Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de (...), assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem ou mensagem publicitária'. (Cláudia Lima Marques.

Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 8ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 891). Em tal cenário, ganha destaque o artigo 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor, segundo o qual configura direito básico

do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos, com especificação correta, dentre outros, das características, composição e qualidade, bem como sobre os riscos que apresentem.

Nesse contexto, o "dever de informar passa a representar, no sistema do CDC, um verdadeiro dever essencial, dever básico (art. 6º, III) para a harmonia e transparência das relações de consumo. A jurisprudência brasileira valorizou o dever de informar, sua origem na boa-fé e seus efeitos para determinar a prestação esperada: 'Para além de constituir direito básico do consumidor, a correta prestação de informação revela-se, ainda, consectário da lealdade inerente à boa-fé objetiva e constitui ponto de partida a partir do qual é possível determinar a perfeita coincidência entre o serviço oferecido e a efetivamente prestado'. O dever de informar passa a ser natural na atividade de fomento ao consumo, na atividade de toda a cadeia de fornecedores, é verdadeiro 'ônus' pró-ativo atribuído aos fornecedores, parceiros contratuais ou não do consumidor, superando a caveat emptor". (Cláudia Lima Marques. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 8ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 874). Por isso, não há falar que o comprador ou consumidor deva assumir todo o risco do negócio, ou produto adquirido, na medida em que a "obrigação de informação exige comportamento positivo, pois o CDC rejeita tanto a regra do caveat emptor como a subinformação, o que transmuta o silêncio total ou parcial do fornecedor em patologia repreensível, relevante apenas em desfavor do profissional, inclusive como oferta e publicidade enganosa por omissão". (REsp n. 586.316/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/4/2007, DJe de 19/3/2009.)

Nessa seara, tanto a falta como a falha no dever de informação que implique numa disparidade entre a oferta e o produto adquirido autoriza a configuração da responsabilidade pelo vício do produto, até porque é a informação adequada que calibra a legítima expectativa do consumidor no tocante à confiança depositada no bem adquirido e, consequentemente, no próprio fornecedor.

Nesse contexto, especialmente quando considerada a expertise da imobiliária não deve impressionar, para fins de exclusão da responsabilidade, a alegação de que a informação falha acerca do fato de tratar-se de vaga livre e não presa lhe foi repassada pela vendedora e, que, não teria como chegar à conclusão diversa.

Logo, existindo dano decorrente da quebra da expectativa legítima da adquirente ele deve ser suportado pela vendedora e pela corretora.

Daí porque interessa a demonstração dos danos alegados.

Como regra, do inadimplemento contratual não advém o dano moral.

Ocorre que no caso os desdobramentos da natureza da vaga de garagem vinculada ao apartamento, segundo a exordial um dos atrativos que conduzia a aquisição, extrapolaram o aspecto meramente patrimonial para reverberar negativamente na própria manifestação da personalidade da parte autora, passível de ser tutelada pelo dano moral. Houve a quebra da legítima expectativa da parte autora no tocante à forma como deve viver em seu domicílio, local em que se busca privacidade e ambiente tranquilo.

Na tentativa de remediar a situação revertida de inopino pela sindicância do condomínio, a autora teve que se expor em assembleia e foi hostilizada pelos vizinhos, tal qual buscasse se apropriar de uma vantagem indevida. Nos contratos concernentes a algumas situações prevalentemente existenciais, tal qual naqueles destinados à promoção o direito fundamental à moradia sob determinadas condições, o incumprimento contratual e a quebra das expectativas podem vir a afetar negativamente situações existenciais, franqueando a configuração de exceção a regra segundo a qual o inadimplemento contratual não é estuário natural do dano moral.

Daí porque, como no caso não se trata de simples inadimplemento, na medida em que baralhado o exercício do direito fundamental à moradia nas condições inicial e legitimamente almejadas, além de implicar num ambiente hostil em relação àqueles que simplesmente foram induzidos a erro.

O dano moral daí decorrente pode até não ter repercussões severas, situação que já foi apanhada em sua quantificação no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), mas que nem por isso indica a sua inoccorrência. Logo, deve ser confirmado o capítulo condenatório da segunda e do quarto réus, respectivamente vendedora e corretora que falharam no dever de informação e concorreram para que restassem frustradas as legítimas expectativas da parte autora.

Noutro vértice, impende ressaltar que a "prova da existência do dano é indispensável para o surgimento do dever de indenizar e deve ser feita, em regra, por quem alega o prejuízo", sendo que a "efetiva comprovação dos prejuízos é tão importante que mesmo que se comprove a violação de um dever jurídico e a culpa ou o dolo do infrator, nenhuma indenização será devida se não houve prejuízo". (Gustavo Tepedino et alli. Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República. Volume I. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2011, p. 732).

Para demonstrar o dano material a parte autora até juntou laudo unilateral indicando uma diferença no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), entre apartamento ao qual vinculado uma vaga livre e aquele o qual vinculada uma vaga presa.

Conforme laudo de doc. 15, datado de 06 de agosto de 2018, o imóvel da parte autora teria o valor de R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais).

Em contrapartida, o mesmo apartamento, acaso lhe fosse vinculada uma vaga livre, seria avaliado em R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) (fl. 23, doc. 15).

Ocorre que não bastasse o referido laudo ter sido expressamente impugnado pela parte ré em sua contestação, dentre outros a defesa do quarto réu (doc. 92, fls. 9/10), a informação noticiada nos autos é no sentido de que em 2020 o imóvel foi vendido por trezentos mil reais (doc. 134), trinta mil reais além do montante de aquisição (doc. 18). Nesse cenário, fica arrefecida a prova na qual se fia a parte autora para demonstrar a efetiva subtração do seu patrimônio.

O dano emergente, aquilo que efetivamente perdeu, ou mesmo o lucro cessante, aquilo que a parte autora deixou razoavelmente de ganhar não conseguem avançar do campo lógico-hipotético.

Faz sentido afirmar que um apartamento ao qual vinculado uma vaga livre vale mais do qual aquele ao qual vinculado uma vaga presa, deixando-se entrever que poderia ter a parte requerente obtido na venda do imóvel montante superior a trinta mil reais.

Todavia, quando se pretende a condenação da parte ré à indenização por dano material não basta deixar entrever a razoabilidade de sua existência.

Impõe-se a sua demonstração concreta, ônus do qual não se desincumbiu a parte autora quando considerada a impugnação do laudo de avaliação que apresentou, seguida da alienação por montante inferior àquele que foi por ela própria indicado, mas ainda superior ao montante pelo qual se deu a aquisição.

Por isso, ausente demonstração efetiva da subtração patrimonial, deve seguir a improcedência do pedido de indenização por dano material.

CONCLUSÃO.

À conta de tais fundamentos, rejeito a preliminar de não conhecimento do primeiro recurso e, no mérito, NEGOU PROVIMENTO aos três recursos de apelação interpostos.

Custas recursais pelos respectivos apelantes, ficando suspensa a exigibilidade do pagamento em relação à primeira apelante/segunda ré.

Honorários advocatícios sucumbenciais recursais majorados em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação, devidos pelo primeiro e pelo segundo apelantes, ficando suspensa a exigibilidade do pagamento em relação àquela.

É como voto.

DES. JOSÉ AMÉRICO MARTINS DA COSTA - De acordo com o(a) Relator(a). DES.
JOEMILSON LOPES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AOS TRÊS RECURSOS INTERPOSTOS."