

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 5ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0711397-80.2023.8.07.0020

APELANTE(S) DIANA SILVA PEREIRA DE OLIVEIRA, TRANCOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

APELADO(S) TRANCOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, DIRECIONAL ENGENHARIA S/A e DIANA SILVA PEREIRA DE OLIVEIRA

Relatora Desembargadora MARIA IVATÔNIA

Acórdão N° 1888534

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. AÇÃO CONDENATÓRIA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE. TEORIA DA ASSERTÇÃO. REJEITADA. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM DIREITO A UMA VAGA DE GARAGEM. NÚMERO DE VAGAS INSUFICIENTE PARA TODOS OS CONDÔMINOS. INDENIZAÇÃO DEVIDA. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.

1. Nos termos da Teoria da Assertção, condições da ação são examinadas à luz dos fatos narrados na inicial, reservando-se ao mérito cognição exauriente. No que tange à legitimidade passiva, analisa-se a pertinência subjetiva da ação decorrente da relação jurídica de direito material existente entre as partes. Indaga-se se a parte apontada para ocupar o polo passivo da demanda pode, em tese, responder pelos efeitos da sentença. Do narrado na inicial, evidenciada a relação consumerista entre os litigantes. **1.1.** Havendo correlação entre os sujeitos indicados na relação de direito material e aqueles que figuram nos polos da presente ação.

2. No caso, a convenção de condomínio comprova que as vagas são insuficientes e seu uso depende da ordem de chegada a disponibilidade. Inexiste comprovação de que tal convenção foi entregue à consumidora. **2.1.** O art. 54 do CDC preconiza que “§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão”. Assim, embora haja na convenção de condomínio a mencionada limitação, ela deveria constar do contrato assinado pelas partes.

3. A possibilidade de a consumidora ficar em algum momento sem vaga na garagem é insuficiente para causar dano moral.

4. Recursos conhecidos, preliminar rejeitada e, na extensão, desprovidos.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, MARIA IVATÔNIA - Relatora, FÁBIO EDUARDO MARQUES - 1º Vogal e LUCIMEIRE MARIA DA SILVA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. REJEITAR PRELIMINAR. NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 12 de Julho de 2024

Desembargadora MARIA IVATÔNIA
Presidente e Relatora

RELATÓRIO

Adoto, em parte, o relatório da sentença proferida pelo juízo da 3ª Vara Cível de Águas Claras (ID 57067922):

“Trata-se de ação de reparação de danos materiais e morais proposta por DIANA SILVA PEREIRA DE OLIVEIRA em desfavor de TRANCOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., partes devidamente qualificadas nos autos.

Relatou a parte autora ter celebrado, em 30 de abril de 2021, contrato de promessa de compra e venda, com a incorporadora Trancoso Empreendimentos, cujo objeto era a aquisição de imóvel em empreendimento denominado Viva Vida Bem-Estar, no valor de R\$ 127.400,00, situado no Condomínio Parque Lousã, Núcleo Habitacional Novo Gama, Novo Gama/GO.

Sustentou ter recebido a informação de que se tratava de imóvel em condomínio fechado, com vagas privativas de garagem; contudo, somente em 2022, dois após a assinatura do contrato, a parte autora tomou ciência de que a vaga de garagem não era privativa, mas em sistema rotativo.

Verberou ter havido propaganda enganosa, uma vez que em nenhuma das propagandas veiculadas há menção à garagem coletiva, de uso comum, e mais, não há vagas suficientes para todos os condôminos, de modo que há possibilidade de não ter onde estacionar seu veículo.

Alegou que a falta de garagem privativa acarreta desvalorização do imóvel e que houve alteração unilateral por parte da Direcional Engenharia.

Ao final, pleiteou a condenação das requeridas à indenização pelos danos materiais sofridos, no montante de R\$ 36.039,60, referente à ausência de garagem privativa, bem como a condenação das requeridas ao pagamento de uma reparação por danos morais, no montante de R\$ 15.000,00.

A inicial veio acompanhada dos documentos indispensáveis à propositura da ação.

A decisão de ID. 166709166 deferiu o pedido de gratuidade de justiça formulado pela parte autora.

Devidamente citados, os réus TRANCOSO EMPREENDIMENTOS e DIRECIONAL ENGENHARIA apresentaram contestação no ID. 172246792, na qual suscitaram sua ilegitimidade passiva.

No mérito, sustentaram que não havia previsão de que a vaga de garagem seria privativa no contrato celebrado entre as partes.

Verberaram sobre a validade do contrato e da sua força vinculativa, da autonomia da vontade e da não configuração de danos morais.

Ao final, pediram a improcedência dos pedidos.

A parte autora apresentou réplica no ID. 172439869, na qual rebateu os argumentos lançados na contestação e reiterou os termos da inicial.

Os autos vieram conclusos para sentença.

É o relato necessário.”

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes:

Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, nos termos do inciso I do artigo 487 do CPC, para condenar as rés, solidariamente, a pagarem à parte autora o valor correspondente a 12m², considerando-se o valor do metro quadrado do imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes, acrescido monetariamente pelo INPC desde a data de entrega do imóvel e de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, devendo ser apurado na forma do art. 509, §2º do Código de Processo Civil (cálculo aritmético).

Em razão da sucumbência recíproca, mas não equivalente, condeno as partes ao pagamento de custas processuais e de honorários advocatícios no importe de 10% do valor da condenação, nos termos do §2º do artigo 85 do CPC, na proporção de 70% (setenta por cento) para os réus e 30% (trinta por cento) para a parte autora.

Em razão da gratuidade de Justiça concedida à parte autora, fica suspensa a exigibilidade das custas processuais e dos honorários advocatícios, nos termos do §3º do art. 98 do CPC.

Sentença registrada eletronicamente nesta data. Publique-se. Intimem-se.”.

Ambas as partes apelam.

A autora DIANA SILVA PEREIRA DE OLIVEIRA (ID 57067924) aduz que houve dano moral, pois, “A parte autora, de boa-fé e confiando nas informações veiculadas, adquiriu o imóvel com a expectativa de usufruir de uma vaga privativa de garagem, conforme expressamente divulgado nas propagandas e informações disponíveis. [...] No caso em questão, a conduta praticada pela parte recorrida é ilícita, posto que, além de ofender a boa-fé contratual, se configura como prática abusiva

contra o recorrente em uma relação de consumo. Levando em consideração a gravidade de tal conduta às funções pedagógica e punitiva do instituto, a recorrida deve ser condenada ao pagamento de um valor que não seja suficiente para enriquecer o recorrente, mas que não seja ínfimo a ponto de não atingir a indenização, sua finalidade legal. Assim, o montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), conforme requerido na inicial equivale a uma justa indenização por danos morais”

Requer “*seja recebido o presente recurso de apelação para lhe dar provimento, reformando a sentença no que tange ao dano moral, julgado improcedente.*”.

Sem preparo, por ser a parte beneficiária da gratuidade de justiça (ID 57065489).

TRANCOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A (ID 57067924) suscitam ilegitimidade passiva ao argumento de que “*a organização/utilização das vagas de garagem era de responsabilidade apenas e tão somente do condomínio. Reitera-se que o contrato celebrado com a ora ré prevê a concessão de uma vaga, porém, em nenhum momento prevê a utilização de vaga exclusiva, justamente porque a forma de utilização destas é de organização e responsabilidade do condomínio.*”. Nesse sentido, entendem que cumpriram sua obrigação de entregar a obra conforme o projeto.

No mérito, aduzem inexistir propaganda enganosa, pois “*o contrato formalizado entre as partes NÃO determina ou faz QUALQUER menção de que a vaga garagem do autor seria demarcada e privativa*”, adicionando que a informação sobre o uso das vagas está na convenção de condomínio.

Afirmam que “*não há que se falar em desvalorização do imóvel, vez que as vagas de garagem existem, contudo, apenas não são demarcadas e tal fato foi confirmado pelo autor em diversas oportunidades ao longo dos autos*”. Adicionam que “*Também merece destaque o fato de que, em que pese o empreendimento possuir 304 unidades autônomas, somente 207 unidades foram vendidas com o benefício de uso da garagem*”.

Sustentam que não há cláusulas desproporcionais, devendo-se respeitar a autonomia da vontade, pois entendem inexistir prova sobre o quanto alegado pelo autor. Da mesma forma, defendem inexistir dano passível de indenização.

Ao final, requerem:

“Diante de todo o exposto, com máximo respeito e o devido acatamento dirigidos à V. Exas., requer inicialmente, o conhecimento do recurso e a concessão do efeito suspensivo até o julgamento do presente Recurso. No mérito, requer o conhecimento e provimento do presente Recurso para reforma da sentença, concluindo-se pela total improcedência dos pedidos autorais, vez que inexistente propaganda enganosa e desvalorização do imóvel que justifique os pedidos autorais.”

Preparo recolhido (ID 57800449).

Os apelantes foram instados a regularizar sua representação processual, o que foi feito (ID 57800446).

Contrarrazões pelo desprovimento, de ambas as partes (ID57067930 e 57067929).

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - Relatora

Presentes os pressupostos de admissibilidade, recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo (art. 1.012, *caput*, CPC).

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM

A ré alega não serem partes legítimas para figurar na presente demanda.

Nenhuma razão.

Nos termos da Teoria da Asserção, condições da ação são examinadas à luz dos fatos narrados na inicial, reservando-se ao mérito cognição exauriente.

No que tange à legitimidade passiva, analisa-se a pertinência subjetiva da ação decorrente da relação jurídica de direito material existente entre as partes. Indaga-se se a parte apontada para ocupar o polo passivo da demanda pode, em tese, responder pelos efeitos da sentença.

Do narrado na inicial, evidenciada relação consumerista entre os litigantes, com alinhamento entre as atividades desenvolvidas pelas ré, caracterizando cadeia de fornecedores (arts. 7º, parágrafo único, e 25, §1º, todos do CDC), havendo correlação entre os sujeitos indicados na relação de direito material e aqueles que figuram nos polos da presente ação.

Assim, **rejeito** a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam*.

MÉRITO

A controvérsia consiste na existência ou não de ilícito passível de indenização moral e material na comercialização do imóvel com garagem.

Conforme consta na inicial, as partes celebraram “*um contrato de promessa de compra e venda (contrato e extrato anexos), cujo objeto era a aquisição de imóvel em empreendimento denominado Viva Vida Bem-Estar, no valor de R\$ 127.400,00 (cento e vinte e sete mil e quatrocentos reais), situado no Condomínio Parque Lousã, 0, Núcleo Habitacional Novo Gama, Novo Gama/GO, CEP: 72860-045*”.

Na inicial, a autora alega que lhe foi prometida uma vaga privativa, a qual, na prática, não o é, sendo “são apenas 207 vagas para 304 unidades” – ID 57065464, pág. 06, não sendo vagas demarcadas.

Sustenta que “*Em algum momento a autora não terá onde estacionar seu veículo dentro do condomínio e não há possibilidade de deixar o carro fora das dependências do empreendimento, pois não retrata o objeto do contrato de compra e venda assinado pelas partes e, conseqüentemente, traria à parte autora risco a sua segurança pessoal e de sua família*”.

No que diz respeito à convenção de condomínio, sustenta jamais ter recebido uma cópia.

Pede “*A condenação das requeridas ao pagamento de indenização pelos danos materiais sofridos, no montante de R\$ 36.039,60 (trinta e seis mil, trinta e nove reais e sessenta centavos), referentes à*

ausência de garagem privativa” e “A condenação das requeridas ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos em decorrência das práticas abusivas cometidas pelas rés no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)”. (ID 57065464, pág. 18).

As rés, na contestação, tecem as mesmas alegações do apelo.

DANOS MATERIAIS

O parágrafo terceiro do artigo 1º da Convenção de Condomínio é claro ao afirmar que ele é *“composto por 207 vagas de veículos, identificadas pelos números de 01 a 207, todas livres, descobertas e de uso comum sendo 04 delas destinadas a pessoas com deficiência (PCD) identificadas pelos números 12, 13, 104 e 105. As vagas serão utilizadas por ordem de chegada e desde que haja disponibilidade no momento, tendo em vista que o número de vagas existentes é inferior ao número de unidades autônomas”* (ID 57065474, fl. 05)(grifo nosso).

Há, como visto, expressa previsão de que o usuário está sujeito à disponibilidade de vaga, o que evidencia que há mais usuários com direito de usar vaga de garagem do que a quantidade de vagas existentes. Dessa forma, há a possibilidade de um titular de unidade autônoma ficar sem ter onde estacionar seu veículo, caso todas estejam preenchidas antes de sua chegada ao local.

O contrato assinado entre as partes indica que tem como objeto, além da unidade autônoma, uma unidade de vaga (ID 57065471, pág. 02). Não há detalhamento de que eventualmente a consumidora pode ficar sem ter lugar para estacionar na garagem.

E embora as rés aleguem que algumas unidades são comercializadas sem o direito à vaga - o que, em tese, permitiria que as todas as unidades com vaga tivessem garantido uma delas para estacionamento - não trazem qualquer documento comprobatório a respeito.

O art. 54 do CDC preconiza que *“§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão”*.

Como bem definido em sentença:

“apesar da alegação das requeridas de que, no contrato, não havia menção expressa de que a vaga de garagem seria privativa, a simples menção de que o apartamento teria vaga de garagem (ID. 162181890) gera no consumidor a legítima expectativa de que tal vaga seria privativa, ou, pelo menos, de que haveria vaga de garagem para a quantidade correspondente de apartamentos, o que, como visto nos documentos juntados pelos próprios réus, não há, uma vez que o condomínio foi instituído com 207 vagas de veículo, mas possui 304 unidades autônomas.

Sendo assim, se a intenção das requeridas era de estabelecer um condomínio com vagas de garagens rotativas, de forma não privativa e em quantidade inferior às unidades autônomas, deveria ter prestado de forma clara e expressa tal informação, pois, ao estabelecer no contrato firmado com o autor que a unidade autônoma teria vaga de garagem em desacordo com a realidade do empreendimento, acarretou a violação do dever informacional, o que certamente configura propaganda enganosa, na modalidade omissiva.” (grifo nosso)

Assim, houve omissão de informação relevante no contrato, apta a causar erro na percepção dos fatos e dos direitos pela consumidora, havendo descumprimento de regra estampada no Código Consumerista, ensejando reparação dos danos materiais sofridos como definido em sentença.

A responsabilidade recai sobre as rés, porque, diferente do que afirmam, não foram contratadas apenas para construir e entregar o empreendimento; foram responsáveis também pela comercialização do bem

e integram a cadeia de fornecimento.

Por oportuno:

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PUBLICIDADE ENGANOSA. AUSÊNCIA DE VAGA DE GARAGEM E QUADRA DE ESPORTES. VALOR DE ENTRADA. COMPENSAÇÃO NÃO COMPROVADA. DEVOLUÇÃO. CAIXA DE ESGOTO E TALUDE. INDENIZAÇÃO AO ADQUIRENTE. COBRANÇA EXTRACONTRATUAL. REEMBOLSO PELO SERVIÇO DE NIVELAMENTO. FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO NÃO PROVADOS. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. 1. Havendo divergência entre o que foi prometido nos folhetos publicitários e o que foi efetivamente entregue ao adquirente, no que concerne à vaga de garagem e quadra esportiva, cabível a indenização pela desvalorização do imóvel. 2. Comprovado o adiantamento a título de entrada, e não se desincumbindo a parte ré do ônus de provar o abatimento no valor do negócio, cabível a condenação à devolução da entrada. 3. Não tendo a autora-apelante se desincumbido do ônus da prova quanto à existência de esgoto e barranco em seu imóvel, fatos constitutivos de seus direitos, incabível a indenização do valor pago a mais pela unidade e dos gastos com o nivelamento. 4. Para configurar o dano moral, é preciso ofensa anormal à personalidade, não bastando o inadimplemento de contrato ou dissabor dele decorrente. Precedentes do STJ. 5. Apelações conhecidas e não providas.

(TJ-DF 00258381420168070001 DF 0025838-14.2016.8.07.0001, Relator: FÁBIO EDUARDO MARQUES, Data de Julgamento: 24/01/2018, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 07/02/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO DOS RÉUS. 1. Autor afirma que adquiriu dos réus apartamento com vaga de garagem registrada na escritura, mas alguns meses depois descobriu que não havia vaga suficiente para todos os apartamentos. 2. Preliminar de decadência rejeitada. O autor só teve conhecimento do vício meses depois, ao tentar estacionar o seu veículo e ser informado que as vagas já estavam todas ocupadas. Art. 445, § 1º do Código Civil. 3. Valor da indenização por dano material a ser arbitrado em liquidação de sentença. 4. Não era possível exigir do autor que fizesse uma busca do RGI de todos os apartamentos para contar quantos tem direito à vaga de garagem e comparar com as vagas existentes no prédio. 5. Impossibilidade de denúncia da lide à imobiliária, por ausência de previsão legal ou contratual. 6. **É incontroverso que não há vagas disponíveis para todos os apartamentos com direito à vaga de garagem. Réus não se desincumbiram do ônus de comprovar que informaram ao autor sobre a problemática das vagas de garagem.** 7. Violação do dever de informação, transparência e confiança. [...] (TJ-RJ - APL: 00384501120138190209, Relator: Des(a). CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR, Data de Julgamento: 11/05/2021, DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/05/2021) (grifo nosso)*

E a condenação estipulada na sentença (“a pagarem à parte autora o valor correspondente a 12m², considerando-se o valor do metro quadrado do imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes”) reputa-se adequada, já que inexistente titularidade de vaga de garagem.

DANOS MORAIS

Não ocorreu abalo moral.

No apelo, a autora deixa de mencionar em que medida teria sofrido dano moral e, na inicial, sustenta apenas que traz insegurança o fato de ter a possibilidade de ficar sem ter onde estacionar dentro do prédio. Pleiteia a indenização também por conta da função punitiva e pedagógica do instituto.

Embora o descumprimento contratual sempre gere desconforto e certa, não restou demonstrado que tal situação gera intenso sofrimento a justificar a condenação, salientando-se ser inviável a condenação

meramente punitiva sem ter ocorrido situação moralmente danosa.

A mera possibilidade de que algum dia a consumidora venha a ficar sem espaço para estacionar o veículo não é situação que cause sofrimento apto a ensejar ocorrência de dano moral.

Ante o exposto, **conheço** dos recursos, **rejeito** a preliminar e, na extensão, **nego-lhes provimento**.

Em relação ao recurso das rés, majoro em 1% os honorários recursais em favor do advogado da autora (artigo 85, §11, CPC).

No que diz respeito ao recurso da autora, sem majoração de honorários recursais (recurso para ampliar condenação: EDcl no AgInt nos EDcl nos EREsp n. 1.625.812/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 30/6/2020, DJe 4/8/2020).

É como voto.

O Senhor Desembargador FÁBIO EDUARDO MARQUES - 1º Vogal

Com o relator

A Senhora Desembargadora LUCIMEIRE MARIA DA SILVA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER. REJEITAR PRELIMINAR. NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME.