

conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

Belo Horizonte, 18 de maio de 2011. - *Marcos Lincoln* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MARCOS LINCOLN - A.B.C. e C.M.S. ajuizaram ação de indenização/ressarcimento c/c por danos morais (sic) contra a H.C.I.L., objetivando receber indenização/ressarcimento pelos danos materiais e morais sofridos, alegando que adquiriram, por intermédio da ré, um imóvel, tendo sido paga quase a integralidade do valor, e que, somente tempos depois da avença, tomaram ciência de que sobre o imóvel recairiam débitos de IPTU, bem como uma hipoteca, havendo, inclusive, leilão pela Caixa Econômica Federal, sendo tal informação omitida quando da venda do imóvel, e que, em razão disso, foram despejados do apartamento.

A sentença recorrida (f. 184/188, declarada pela decisão de f. 196) julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, condenando a ré à restituição de todos os valores pagos pelos autores, corrigidos monetariamente pela tabela da Corregedoria-Geral de Justiça desde cada desembolso, incidentes juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, bem como ao pagamento de indenização a título de danos morais no importe de R\$10.000,00 (dez mil reais), corrigido monetariamente pela tabela da Corregedoria-Geral de Justiça e incidentes juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da publicação da sentença. Em face da sucumbência recíproca, condenou os autores ao pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) das custas processuais, ficando os 75% (setenta e cinco por cento) restantes a cargo da ré. Arbitrou os honorários de advogado em R\$2.000,00 (dois mil reais) para cada parte a favor do patrono da parte contrária.

Inconformados, autores e ré interpuseram recursos.

Nas suas razões (f. 201/205), os autores aduziram que também seria devida a condenação da ré ao pagamento da comissão de corretagem por ter vendido um imóvel que não era de sua propriedade, e que já estava, inclusive, com o gravame da hipoteca registrado.

Já a ré, nas suas razões (f. 207/222), arguiu, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que não foi parte no contrato de compra e venda firmado entre os autores e o proprietário do imóvel, além do fato de a venda ter sido intermediada por pessoa jurídica diversa da ré. No mérito, alegou a inexistência de responsabilidade, por ter praticado atos somente em nome do vendedor do imóvel. Salientou que os autores sabiam da existência do gravame sobre o imóvel, não podendo invocar a evicção em seu favor. Aduziu que os

Indenização - Imóvel - Compra e venda - Hipoteca anterior - Desconhecimento pelo comprador - Evicção - Empresa pertencente a grupo empresarial - Ilegitimidade passiva afastada

Ementa: Ação de indenização. Compra e venda de imóvel. Hipoteca anterior. Desconhecimento pelo comprador. Evicção. Empresa pertencente a grupo empresarial. Ilegitimidade passiva afastada.

- Tratando a parte ré de empresa pertencente a grupo empresarial, a demanda contra ele proposta em razão de ato ilícito supostamente praticado por outra empresa do mesmo grupo afasta a ilegitimidade passiva.

- Responde pela evicção a parte que omite informação acerca de gravame anterior sobre o bem, alienando-o a terceiros.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.223022-8/001
Comarca de Belo Horizonte - **Apelantes:** 1º) A.B.C. e C.M.S. - 2º) A.C.I.L. - **Apelados:** A.C.I.L. e A.B.C. e C.M.S. - **Relator:** DES. MARCOS LINCOLN

Acórdão

Vistos etc., acorda em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na

recibos de f. 48/61 não se prestaram a comprovar o pagamento do valor constante da inicial e que os de f. 62/66 se referiam ao preço de móveis que os autores adquiriram para guarnecer o apartamento. Afirmou que não cometeu ato ilícito e, por isso, não haveria que se falar em indenização por danos morais.

Contrarrazões ao primeiro recurso às f. 226/229.

Embora validamente intimados, os segundos apelados não apresentaram contrarrazões, como certificado à f. 231.

É o relatório.

Passo a decidir.

Infere-se dos autos que os autores ficaram noivos e decidiram comprar um imóvel para estabelecerem a sua moradia, dada a intenção de se casarem, tendo optado por adquirir o apartamento 101-A, localizado na Rua AB, nºAB, Bairro AB, nesta Capital.

Por acreditarem que estariam adquirindo um imóvel da ré, celebraram o contrato particular de promessa de compra e venda de f. 22/24 em 21/04/2004, tendo efetuado o pagamento do sinal, no valor de R\$3.000,00 (três mil reais) (f. 26), além de R\$20.657,80 (vinte mil seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta centavos) em prestações e anuidades (f. 38/61), e mais R\$1.670,00 (mil seiscentos e setenta reais) gastos em reformas no imóvel (f. 62/66).

Os autores casaram-se em 28.04.2005 (f. 14) e foram morar no imóvel quando, para surpresa de ambos, começaram a receber cobranças de IPTUs que estariam atrasados, sendo informados, ainda, que havia sido designado leilão pela Caixa Econômica Federal, visto que sobre o apartamento recaía o gravame de uma hipoteca.

Diante disso, tentaram resolver a questão junto à ré, mas os problemas não foram solucionados, vindo, inclusive, a ser despejados do imóvel, razão pela qual ajuizaram a presente ação.

Esses os fatos.

Passa-se à análise.

Tendo em vista a prejudicialidade das questões apontadas na segunda apelação, inverte o julgamento dos recursos.

Segunda apelação.

Preliminar de ilegitimidade passiva.

Nas suas razões, a H.C.I.L. arguiu a sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que não foi parte no contrato de compra e venda do imóvel. Ao lado disso, alegou que outra pessoa jurídica do mesmo grupo, qual seja a H.C.M.L., é que teria sido a responsável por intermediar a venda.

Como se sabe, a legitimidade para a causa consiste na aptidão específica de ser parte, autor ou réu, em uma demanda, em face da existência de uma relação jurídica de direito material sobre a qual se funda o pedido do autor.

Segundo leciona Humberto Theodoro Júnior:

Entende-se como legitimidade (*legitimatío ad causam*) a titularidade ativa e passiva da ação, ensinando Arruda Alvim que 'estará legitimado o autor quando for o possível titular do direito pretendido, ao passo que a legitimidade do réu decorre do fato de ser ele a pessoa indicada, em sendo procedente a ação, a suportar os efeitos oriundos da sentença', anotando-se, desse modo, que, legitimados ao processo são os sujeitos da lide, isto é, 'os titulares dos interesses em conflito. A legitimação ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão'. (*Curso de direito processual civil*. 5. ed., p. 60.)

No caso dos autos, colhe-se do documento de f. 21 que a autora A.B.C. celebrou "Termo de Reserva" do imóvel em discussão com a H.C.M.L.

Posteriormente, celebrou a compra e venda diretamente com o proprietário do imóvel.

Nesse ponto, não há que se falar em ilegitimidade passiva da ré, pois, muito embora, em princípio, não tenha havido a participação da ré na avença, vê-se que o recibo de f. 26, que representa o pagamento do sinal, foi recebido pela ré. Note-se que no timbre do recibo consta a expressão G.E.H., sendo certo que, se a ré e a empresa H.C.M.L. fazem parte do mesmo grupo, a ilegitimidade passiva resta afastada, conforme já amplamente decidido por nossos tribunais, confira-se:

Ação cautelar de exibição de documentos - Demanda proposta contra o banco líder do grupo econômico a que pertence a administradora de cartões de crédito - Legitimidade configurada - Apelo desprovido. - Pleiteando o autor a apresentação do contrato e demais documentos justificativos da negatificação do seu nome, empreendida por administradora de cartões de crédito, não há que se falar em ilegitimidade do banco réu, que lidera o grupo econômico a que pertence aquela. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de admitir que figure, no polo passivo de ações que objetivam o cumprimento de obrigações ou a apresentação de documentos, empresa do mesmo grupo econômico daquela que teria firmado contrato com o autor, principalmente quando o litígio é dirigido contra a sociedade líder do grupo (Apelação Cível nº 1.0024.06.975813-4, Rel. Des. Eduardo Mariné da Cunha, DJ de 19.10.2006).

Sendo assim, fica clara a legitimidade passiva de H.C.I., motivo pelo qual deve ser rejeitada essa preliminar. Mérito.

Colhe-se dos autos que a autora A.B.C. celebrou contrato de compra e venda de um imóvel com o Sr. E.S.N. (f. 22/24), por intermédio da ré.

É possível verificar a participação da ré na avença, que foi notória e se estampou nos autos não só pelo documento de f. 21 ("Termo de Reserva" do imóvel com a H.C.M.L.) como também pelos recibos de f. 26, 38/40 e 46/61, que demonstram que os pagamentos das parcelas foram feitos diretamente a ela (ré).

No que se refere à hipoteca que recaía sobre o imóvel, tem-se que, se por um lado, os compradores deveriam verificar se o bem que desejavam adquirir possuía algum gravame ou fora dado em garantia pelo antigo proprietário, analisando-se, ainda, a regularidade da cadeia dominial, por outro lado, levando-se em conta as peculiaridades do caso, aliado ao fato de que a avença fora celebrada com a intermediação de empresa de grande renome, é forçoso concluir que todas as informações passadas pelo preposto da ré estariam, ao menos em tese, corretas.

Logo, os autores acreditaram que o imóvel não possuía qualquer gravame, nem poderiam ter pensado de forma diversa, dado o grau de confiabilidade que a empresa ré tem no mercado imobiliário.

Sendo assim, diante da omissão da ré em informar os autores acerca da hipoteca que incidia sobre o bem, ficou configurado o dolo, que maculou seu ato, tornando-o ilícito.

Nesse caso, deverá responder pela evicção, pois, além da omissão, não há provas da ciência prévia do gravame pelos autores, não havendo que se questionar o valor a ser restituído, tendo-se em vista que o somatório não foi impugnado quando da apresentação da defesa, restando, pois, preclusa a matéria.

In casu, além do ato ilícito praticado pela ré, mostra-se presente, também, o sofrimento experimentado pelos autores, ao se verem na iminência de perder um bem adquirido com sacrifício, durante anos.

O nexa causal entre a conduta e o dano é evidente, formando-se a tríade de pressupostos ensejadores do dever de indenizar.

Nesse ponto, tem-se como certo que todos os boletos bancários, recibos e notas promissórias acostados aos autos demonstram que os autores foram pagando à ré parcelas do valor do imóvel e, como bem salientado na sentença, tais quantias deverão ser devidamente restituídas.

Ademais, todos os valores gastos pelos autores para a aquisição de móveis e realização de reformas no imóvel também deverão ser ressarcidos, porquanto despendidos para garantir o bem que acreditavam que seria efetivamente seu, após o pagamento de todas as parcelas.

Já no que concerne ao dano moral, a indenização exsurge sempre que for atingido o ofendido como pessoa, não se cogitando de lesão ao seu patrimônio, razão pela qual dispensa prova em concreto, existindo *in re ipsa*, tratando-se de presunção absoluta.

No caso *sub judice* é incontroverso o dano moral sofrido pelos autores, em decorrência da conduta da ré, uma vez que é por demais gravoso ver um imóvel adquirido com tanto esforço passar às mãos de terceiros sem qualquer culpa dos compradores. Não é admissível que os autores arquem com todo o prejuízo e sofrimento causados pela omissão da ré em alertá-los sobre o gravame existente sobre o bem.

Dessa forma, a ré deve responder pelos danos morais causados.

No que se refere ao *quantum*, sabe-se que os critérios para dosagem da indenização por danos morais permanecem a cargo da doutrina e da jurisprudência, predominando no Direito Brasileiro o arbitramento judicial (art. 944, CC), tendo-se em conta que a reparação do dano moral tem duplo caráter: compensatório para a vítima e punitivo para o ofensor.

Sendo assim, em respeito ao princípio da proporcionalidade e razoabilidade, houve por bem o ilustre Magistrado arbitrar o valor da indenização em R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo certo que esse valor encontra-se de acordo com a situação apreciada nos autos.

Em face de todo o exposto, não merecem acolhida as alegações da segunda apelante.

Primeira apelação

Nas suas razões, pretenderam os autores a inclusão, nos valores a serem restituídos, da comissão de corretagem, que foi decotada da condenação em razão do acolhimento parcial dos embargos de declaração aviados pela ré.

Nesse ponto, não merece reparos a sentença.

Ao se analisar a exordial, observa-se que em momento algum é mencionada a comissão de corretagem pelos autores e tampouco há prova de que tenham feito tal desembolso em favor da ré.

Na realidade, o que se verifica é que o vendedor do imóvel é que possivelmente pagou a comissão de corretagem à ré, como é de praxe em casos como este.

Não podem os autores, em razão de um equívoco (posteriormente corrigido) do magistrado, pretender obter indenização que não lhes é devida, sob pena de enriquecimento ilícito.

Por derradeiro, no que tange à indenização no valor pleiteado pelos autores, tem-se que razão não lhes assiste, pois devem ser ressarcidos apenas por aquilo que pagaram, e não pelo valor do débito junto à Caixa Econômica Federal.

Diante do exposto, também não há que se prover este recurso.

Conclusão.

Mediante tais considerações, rejeito a preliminar e nego provimento a ambos os recursos, mantendo-se a sentença por seus próprios fundamentos.

Custas recursais, pelos respectivos apelantes, suspenso a exigibilidade em relação à segunda apelação, em razão da assistência judiciária gratuita.

DES. WANDERLEY PAIVA - De acordo com o Relator.

DES.ª SELMA MARQUES - De acordo com o Relator.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

...