



Número: **5132747-84.2018.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **27ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **20/09/2018**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Processo referência: **5158200-18.2017.8.13.0024**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
[REDACTED]	
	ALEXANDRE BARROS TAVARES (ADVOGADO) LUIS HENRIQUE FREITAS NOGUEIRA (ADVOGADO) VINICIUS HENRIQUE DE ALMEIDA COSTA (ADVOGADO)
CONDOMINIO DO EDIFICIO PALAZZO FONTANA (RÉU/RÉ)	
LUPA CONSTRUTORA LTDA (RÉU/RÉ)	
	TATIANA AFFONSO FERREIRA (ADVOGADO) TIAGO DAYRELL MATRAGRANO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9814458569	23/05/2023 16:59	<a href="#">Sentença</a>	Sentença



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de BELO HORIZONTE / 27ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte

PROCESSO Nº: 5132747-84.2018.8.13.0024 (I)

CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO: [Compra e Venda]

AUTOR: [REDACTED]

RÉU/RÉ: CONDOMINIO DO EDIFICIO PALAZZO FONTANA e outros

### SENTENÇA

[REDACTED] ajuizou ação em face de LUPA CONSTRUTORA LTDA., pleiteando:

*i* – justiça gratuita;

*ii* – condenação da ré a regularizar, legalmente, o direito ao uso da 2.<sup>a</sup> vaga de garagem prometidas nos instrumentos contratuais perante os órgãos competentes e demais responsáveis (municipalidade, cartório de registro de imóveis etc), bem como para que arque com os custos de todas as despesas necessárias à regularização, sob pena de multa.

*iii* – sucessivamente, caso não seja possível o cumprimento da tutela específica, que seja o feito convertido em perdas e danos.



iv – reparação por danos morais;

Aduziu-se, em suma, que a parte autora adquiriu o imóvel, constituído pelo apartamento de nº 4 [REDACTED], Bairro Castelo, Belo Horizonte/MG, tendo constado expressamente na promessa de compra e venda, bem como no instrumento de cessão de direitos e obrigações, que a unidade adquirida teria direito ao uso de duas vagas de garagem; que, ao vistoriar o imóvel quando da entrega das chaves, havia duas vagas destinadas ao apartamento; porém, ao verificar a certidão de matrícula do imóvel, bem como a convenção de condomínio, constatou que sua unidade teria apenas uma vaga garagem; que tentou soluções amigáveis, mas não obteve êxito; que o direito o uso deve ser “legalizado”, tendo a ré agido de má-fé. Pediu a procedência dos pedidos e juntou documentos.

Concedida a justiça gratuita (Id:53306826).

Realizada audiência de conciliação, as partes não compuseram acordo – Id:79245450.

Citada, LUPA CONSTRUTORA LTDA. apresentou contestação (Id. 52170445), em que, preliminarmente, alegou a incompetência do juízo da Comarca de Pitangui; a ilegitimidade ativa, pois o imóvel foi doado pela autora aos donatários [REDACTED]; impugnou a justiça gratuita. No mérito, refutou a pretensão autoral sob a assertiva de que constou na escritura pública que o apartamento teria apenas uma vaga de garagem; que, também, na matrícula do imóvel, sempre constou a existência de única vaga; que a outra vaga em questão pertence ao condomínio, que sequer integra o polo passivo; que no local é possível estacionar dois veículos e essa situação foi claramente exposta aos compradores; que não seria possível a retificação do registro, haja vista que a vaga seria pertencente à área comum do condomínio. Pediu a improcedência dos pedidos e juntou documentos.

Decisão proferida pela Comarca de Pitangui, declinando da competência.

Impugnação apresentada em Id. 92729269.

Em sede de especificação de provas, a parte autora requereu o julgamento antecipado da lide. A parte ré, por sua vez, requereu a produção de



prova oral, consistente na oitiva de testemunhas e depoimento pessoal da parte autora.

Intimada para justificar a necessidade da produção de prova oral, a parte ré manifestou em Id. 2241891406, informando que é necessário esclarecer detalhes quanto à forma em que foi adquirido o imóvel objeto da lide.

Decisão saneadora em Id:3441296395, oportunidade em que foi afastada a preliminar de ilegitimidade ativa e indeferida a prova oral.

Aviado Agravo de Instrumento, não foi conhecido – Id:8860438125.

Memoriais de alegações finais (Ids:3876368010 e 4088243030).

Pela decisão de Id:9460557328, converteu-se o feito em diligência para que o Condomínio fosse integrado à lide, diante da existência de litisconsórcio necessário. Porém, devidamente citado, não apresentou defesa.

É o relatório.

Fundamento.

Presentes os pressupostos de existência e os requisitos de validade do processo, bem assim as condições da ação. Não há vícios a sanar.

Do mérito.

Trata-se de ação cominatória e indenizatória, por meio da qual se objetiva a regularização da segunda vaga de garagem, com a consequente retificação do registro na matrícula do imóvel. Sucessivamente, a conversão em perdas e danos, além de reparação por danos morais.

A vaga, de fato, existe e, por ora, é utilizada pela autora sem oposição dos demais condôminos; porém, diz respeito a uma vaga de garagem que não possui matrícula própria e pertence à área comum do Condomínio.

A autora afirma que teria direito à regularização da vaga, pois ao adquirir o imóvel, constou nos respectivos instrumentos contratuais a existência de duas vagas de garagem.

Pois bem.



Pela leitura das cláusulas contratuais do Compromisso de Compra e Venda firmado entre as partes – Id:52170122, extrai-se que a vendedora, Lupa Construtora Engenharia Ltda. prometeu vender o imóvel constituído pelo apartamento 402, com “*duas vagas de garagem*”. A mesma informação constou na “Cessão de Direito e Obrigações de Promessa de Compra e Venda, firmado entre os compradores originários e a autora, com a intervenção/anuência da ré, restando ajustado o preço de R\$357.000,00 (trezentos e cinquenta e sete mil reais), que foram integralmente pagos.

A Escritura Pública e a Certidão do Registro de Imóveis – 3º Ofício (Id:52170122) consignou apenas, em relação ao imóvel em questão, o direito de uso de uma vaga de garagem. O mesmo constou da convenção de condomínio (Id:52170122).

Pois bem.

O negócio jurídico de compra e venda aperfeiçoa-se com três elementos, quais sejam: *res*, *consensus* e *pretium*. Atendidos os requisitos de validade de todo ato jurídico, previstos no art. 104, do Código Civil, a compra e venda depende da convergência de vontades dos contratantes sobre a alienação e aquisição de certa coisa, mediante preço determinado.

Frise-se que a boa-fé objetiva tem aplicação no campo dos contratos, desde a fase preliminar até a pós-contratual, o que enseja a responsabilidade dos contratantes. O artigo 113, do Código Civil dispõe que: “Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.”

Reza o art. 481, do Código Civil, que, através do contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de coisa certa e outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Através do contrato de compra e venda, o vendedor obriga-se a entregar a coisa, transmitindo a posse e a propriedade, e o comprador, a pagar o preço. O descumprimento de qualquer uma dessas obrigações caracteriza o inadimplemento.

O caso vertente, observa-se que as partes celebraram contrato de



compra e venda. O negócio jurídico aperfeiçoou-se, produzindo efeito para as partes; todavia, o bem imóvel entregue à autora divergiu daquele que lhe fora prometido, pois teve suprimido direito a uma vaga de garagem.

A conduta do réu viola, ademais, a boa-fé objetiva na fase pré-contratual, uma vez que a disponibilização de duas vagas constou no contrato de compra e venda, e respectiva cessão de direitos, sendo, posteriormente, alterada quando da escritura pública, em claro comportamento contraditório.

Dispõe o art. 475, do Código Civil, que a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

As perdas e danos, salvo as exceções expressamente previstas em lei, abrangem, além do que a parte efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar, segundo o art. 402, do Código Civil.

No caso *sub judice*, verificado o descumprimento contratual no tocante à entrega da unidade imobiliária com duas vagas de garagem, a autora pretende o cumprimento do contrato, com a regularização da segunda vaga de garagem. Sucessivamente, a conversão em perdas e danos.

Extrai-se da Convenção de Condomínio que as vagas 10,20,21 e 22 são de uso do Condomínio. A autora, na inicial, narra que já faz uso da segunda vaga, utilizando, para tanto, a vaga de “uso comum”.

Assim, em tese, não há óbice ao acolhimento da pretensão cominatória, pois a vaga de garagem existe e é utilizada pela autora, sendo possível a regularização dessa situação fática na matrícula do imóvel, também, junto ao Condomínio, mormente porque, integrado à lide e regularmente citado, não apresentou defesa.

Com efeito, impõe-se o acolhimento da pretensão cominatória, para que seja reconhecido o direito de uso de duas vagas de garagem para o apartamento 402, devendo os réus adotarem as medidas necessárias à consequente regularização da segunda vaga já utilizada pela autora, mediante retificação junto ao Condomínio e matrícula do imóvel.

Por fim, sobre os danos morais, inicialmente, é oportuno lembrar que a



República Federativa do Brasil, nos termos do art. 1º, III, da Constituição, tem como fundamento a dignidade da pessoa humana; e que, segundo o art. 5º, V e X, são resguardadas a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização por dano material ou moral decorrente de sua violação.

Anota-se que a dignidade da pessoa humana é condição necessária para o desenvolvimento das potencialidades físicas, psíquicas e morais de todo ser humano, sendo a matriz dos direitos de personalidade, tratados nos art. 11 a 21, do Código Civil. Mais, ganha corpo, na doutrina, o entendimento que atrela a violação dos direitos de personalidade ao dano moral.

E, no caso respeitosamente, não ficou comprovado nenhum fato capaz de implicar lesão a direito da personalidade da autora, sendo indevida a indenização pretendida.

Do dispositivo.

Ante o exposto, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES as pretensões formuladas na inicial, para impor aos réus a obrigação de fazer, consistentes na regularização do direito de uso de duas vagas de garagem para o apartamento n.º 402, devendo os réus adotarem as medidas necessárias à consequente regularização da segunda vaga, mediante retificação junto ao Condomínio e matrícula do imóvel, às expensas do primeiro réu.

Firme do princípio da causalidade, condeno o primeiro réu nas custas e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil.

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

BELO HORIZONTE, 22 de maio de 2023.

CÁSSIO AZEVEDO FONTENELLE

Juiz de Direito



27ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte

Avenida Raja Gabaglia, 1753, Luxemburgo, BELO HORIZONTE - MG - CEP:  
30380-900

