

Processo: 1.0000.25.139043-1/001
Relator: Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata
Relator do Acórdão: Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata
Data do Julgamento: 05/12/2025
Data da Publicação: 08/12/2025

EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PARCIALMENTE ACORDADA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E RESSARCIMENTO DE ITBI. PRESCRIÇÃO AFASTADA. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA CONFIGURADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta contra sentença que, em ação de adjudicação compulsória cumulada com pedido de indenização por danos morais e materiais, homologou acordo parcial quanto à transferência do imóvel e acolheu a prejudicial de mérito para reconhecer a prescrição da pretensão indenizatória, com base no art. 487, II, do CPC. O autor alegou quitação integral do imóvel desde 16/12/2009, inércia das requeridas na lavratura da escritura definitiva sob alegação de débito inexistente, e prejuízos decorrentes da permanência de indisponibilidades sobre o bem. Pleiteou indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 e ressarcimento do ITBI pago indevidamente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) definir se incide a prescrição quinquenal sobre a pretensão indenizatória deduzida; (ii) estabelecer se há responsabilidade civil das requeridas pelos danos morais decorrentes da não regularização da propriedade; (iii) determinar se é devido o reembolso da quantia paga pelo autor a título de ITBI, originalmente de responsabilidade das requeridas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O prazo quinquenal previsto no art. 27 do CDC inicia-se na data em que o consumidor tem ciência do dano e de sua autoria, e não na data da quitação do imóvel.

No caso concreto, restou comprovado que o autor só teve conhecimento das restrições que inviabilizavam a lavratura da escritura em 28/09/2020, quando foi informado pelas requeridas da existência de constrições judiciais incidentes sobre o imóvel.

A relação jurídica entre as partes é de consumo, nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC, sendo aplicável a Súmula 602 do STJ.

A responsabilidade das fornecedoras é objetiva e decorre da falha na prestação do serviço, consubstanciada na omissão em regularizar o domínio e quitar tributos indispensáveis à transferência do bem.

A manutenção do imóvel com indisponibilidades e em nome de terceiro, mesmo após a quitação, gerou angústia e frustração ao adquirente de boa-fé, configurando dano moral indenizável.

O pagamento, pelo autor, do ITBI referente à transferência entre as fornecedoras, que contratualmente lhes competia, configura prejuízo material indenizável.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido.

Tese de julgamento:

O termo inicial do prazo prescricional para pretensão indenizatória em relação de consumo é a data em que o consumidor tem ciência do dano e de sua autoria.

A omissão do fornecedor em regularizar a transferência de imóvel quitado e livre de ônus configura falha na prestação do serviço e enseja responsabilidade civil objetiva.

É devida a restituição de tributo pago pelo consumidor quando comprovado que sua quitação competia ao fornecedor, conforme estipulado em contrato.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

___ Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º, 3º, 14 e 27; CPC, art. 487, II; CF/1988, art. 5º, V e X.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 602.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.139043-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): FERNANDO ALVES DA SILVA - APELADO(A)(S): CONSTRUTORA LIDER LTDA, CONSTRUTORA VIENGE LTDA, COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSINDICAL, INOCOOP CENTRAB-EMPREENDEMENTOS E SERVICOS LTDA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA
RELATOR

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA (RELATOR)

V O T O

Versa o presente embate sobre recurso de apelação proposto por FERNANDO ALVES DA SILVA, face à sentença proferida pelo ilustre Juiz de Direito da 12 vara cível desta capital, Dr. Jeferson Maria, que julgou prescrito o direito do autor frente a ação de adjudicação compulsória proposta pelo apelante, contra CONSTRUTORA LÍDER LTDA. e outros, ora apelados.

Sustenta a parte apelante autora que a sentença deve ser reformada porquanto, de forma equivocada, reconheceu a prescrição do direito, deixando acolher o pleito de adjudicação compulsória cumulada com pedido de indenização por danos morais e materiais constante da inicial ajuizada pelo apelante.

Sustenta a parte apelante ter comprovado a quitação integral do imóvel objeto da lide em 16/12/2009, sem que tenha sido lavrada a escritura definitiva pelas requeridas, sob o argumento de existência de débito pendente.

O autor ressaltou a incidência de diversas indisponibilidades sobre o imóvel e a inércia das requeridas em viabilizar a transmissão da propriedade, o que lhe teria causado prejuízos materiais e morais.

Tecendo considerações outras e reafirmando a não ocorrência da prescrição, pleiteia ao final pelo provimento do recurso e reforma da sentença a fim de afastar a prescrição e julgar procedente o pedido inicial formulado.

Recurso preparado.

Contrarrrazões apresentadas, pugnando pela confirmação da sentença e reafirmando a ocorrência da prescrição.

Este é o relatório. DECIDO:

Conheço do recurso diante da presença dos pressupostos de admissibilidade.

Vejo que a parte autora ingressou com a ação de adjudicação compulsória, concomitante com danos, onde alegou, em resumo que faço, ter adquirido uma das casas do empreendimento realizado pelas Requeridas, conforme descrito na inicial, tendo havido o integral pagamento do preço e que, no entanto, embora tenha recebido as chaves do imóvel e estar em moradia e posse do mesmo, terminaram as Requeridas por dificultarem a escrituração e registro do imóvel em nome do autor, situação a justificar a ação.

Em contestação as requeridas suscitaram preliminar de ilegitimidade passiva, bem como arguiram a prescrição da pretensão indenizatória.

No mérito, atribuíram a mora na formalização da transferência à desídia do autor, especialmente pela ausência de quitação do ITBI e pela ampliação não regularizada da área construída do imóvel.

Sobreveio sentença que reconheceu acordo entre as partes quanto ao pedido de adjudicação compulsória, acolheu a prejudicial de mérito, para declarar a prescrição da pretensão indenizatória, nos termos do art. 487, II, do CPC, e condenou o autor ao pagamento das custas e honorários.

O autor interpôs recurso de apelação, sustentando a inaplicabilidade da prescrição quinquenal no caso concreto, porquanto a ciência do fato danoso teria ocorrido apenas em 28/09/2020.

Discorre sobre a incidência do Código de Defesa do Consumidor, alegando estar comprovado o dano moral pela conduta das requeridas ao manter o imóvel irregularmente em nome de terceira, com múltiplas constrições judiciais.

Pretende seja reconhecida a responsabilidade das requeridas pelo pagamento do ITBI relativo à primeira transferência do imóvel, sendo indevido o ônus lançado ao autor.

Pugna pelo provimento do recurso com a condenação das requeridas ao pagamento de indenização moral no valor de R\$10.000,00 e ressarcimento do valor desembolsado a título de ITBI.

Ressalte-se, inicialmente, que é incontroversa nos autos a quitação integral do imóvel objeto da lide, bem como a posse direta e contínua exercida pelo autor, sendo igualmente incontroverso que foi homologado acordo parcial quanto ao pedido de adjudicação compulsória, razão pela qual a controvérsia recursal limita-se ao exame da prejudicial de prescrição e dos pedidos de indenização por danos morais e reembolso de despesas com ITBI.

I - PRESCRIÇÃO

Saliente-se, quanto à alegada prescrição, que o prazo quinquenal previsto no art. 27 do Código de Defesa do Consumidor tem início a partir da ciência do dano e de sua autoria.

No caso concreto, conforme amplamente demonstrado pelas provas coligidas aos autos, o autor somente teve ciência da existência das indisponibilidades que recaíam sobre o imóvel em 28/09/2020, ocasião em que foi informado pelas requeridas da impossibilidade de lavratura da escritura definitiva em virtude de penhoras e restrições judiciais.

Frise-se que, até então, o autor aguardava, de boa-fé, o cumprimento voluntário da obrigação pelas requeridas, tendo inclusive ajuizado ação revisional anterior, na qual restou reconhecida a quitação do imóvel.

A inércia das requeridas, a recusa na formalização do título de propriedade e a existência de gravames ocultos sobre o bem são fatos que apenas se tornaram plenamente conhecidos pelo autor em momento posterior à quitação.

À luz da jurisprudência consolidada deste Tribunal e do Superior Tribunal de Justiça, a contagem do prazo prescricional para pretensão indenizatória fundada na relação de consumo tem como termo inicial a data do efetivo conhecimento do dano e de sua autoria.

Verifica-se, portanto, que o ajuizamento da ação em novembro de 2023 ocorreu dentro do prazo quinquenal contado da ciência do dano, em setembro de 2020, razão pela qual deve ser afastada a prescrição reconhecida na sentença.

II - MÉRITO

Superada a prejudicial, passa-se à análise do mérito.

A presente relação jurídica é nitidamente regida pelo Código de Defesa do Consumidor.

As requeridas, enquanto fornecedoras de unidades habitacionais, figuram na cadeia de fornecimento, ao passo que o autor é consumidor final do imóvel, conforme previsto nos arts. 2º e 3º do CDC, sendo aplicável, inclusive, a Súmula 602 do STJ, segundo a qual "o Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas".

Nessa perspectiva, a responsabilidade civil das requeridas é objetiva, nos termos do art. 14 do CDC, sendo suficiente a comprovação da falha na prestação do serviço, do dano e do nexo causal.

No caso dos autos, restou demonstrado que, mesmo após a quitação integral do imóvel, as requeridas não providenciaram a regularização da cadeia dominial nem quitaram os tributos necessários para possibilitar a transmissão da propriedade ao autor.

Com efeito, o imóvel permaneceu em nome da primeira requerida e foi alvo de múltiplas constrições judiciais decorrentes de obrigações de natureza trabalhista e fiscal, o que ensejou insegurança, frustração e desequilíbrio emocional ao adquirente de boa-fé, situação apta a configurar o dano moral indenizável.

Além disso, conforme comprovante constante dos autos, o autor efetuou, em 22/08/2023, o pagamento do ITBI no valor de R\$ 9.648,95, referente à transferência do bem da CONSTRUTORA LÍDER LTDA para a COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSINDICAL LTDA, ato necessário à consolidação do domínio e regularização registral do imóvel.

Tal pagamento, conforme cláusulas contratuais, incumbia às requeridas, de modo que a obrigação foi assumida indevidamente pelo autor, gerando-lhe prejuízo material.

Portanto, demonstrados os pressupostos da responsabilidade civil, quais sejam, conduta omissiva, dano e nexo causal, impõe-se a reforma da sentença para reconhecer o direito do autor à indenização por danos morais e ao reembolso do valor pago a título de ITBI, devidamente corrigido.

No tocante ao quantum indenizatório, entendo que o valor de R\$ 10.000,00, conforme pleiteado na inicial, revela-se razoável e proporcional diante das circunstâncias do caso, atendendo aos critérios de reparação, desestímulo e moderação, nos termos da jurisprudência consolidada desta Corte.

Assim, deve ser dado provimento ao recurso.

Diante do exposto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO apresentado por FERNANDO ALVES DA SILVA, para afastar a prescrição reconhecida na sentença quanto aos pedidos de indenização por danos morais e materiais e condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais ao autor, no valor de R\$ 10.000,00, acrescido de correção monetária a partir deste acórdão e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, e condenar as requeridas, solidariamente, ao reembolso da quantia de R\$ 9.648,95, a título de ITBI, acrescida de correção monetária desde o desembolso e juros de mora a contar da citação.

Condeno as requeridas ao pagamento das custas e honorários advocatícios, que fixo em 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

É como voto.

JD. CONVOCADO CLAYTON ROSA DE RESENDE - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCO AURELIO FERENZINI - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais