***20ª Câmara Cível manteve condenação por aluguéis não pagos e danos ao imóvel***

Resumo em linguagem simples

- Uma proprietária sofreu prejuízos com aluguéis atrasados e avarias no imóvel após a inquilina abandonar o local
- Justiça entendeu que a imobiliária e a seguradora falharam na checagem dos documentos da locatária, caracterizando defeito na prestação de serviço
- Com isso, as empresas foram condenadas ao ressarcimento de aluguéis, multas, encargos e reparos físicos da residência

A 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) manteve sentença que condenou uma imobiliária e uma seguradora a ressarcirem os prejuízos sofridos por uma proprietária de imóvel que foi vítima de fraude aplicada por inquilina.

Com a condenação solidária, as empresas devem pagar R$ 44 mil referentes a oito aluguéis e mais multa de 10%; R$ 15 mil de multa contratual; e R$ 1.793,60 de IPTU não quitado, além de pagar pelos danoscausados à estrutura física do imóvel. Os valores devem ser corrigidos na fase de liquidação de sentença.

Os julgadores entenderam que falhas na verificação de documentos e na cobertura do seguro-fiança geraram obrigação de indenizar, uma vez que a relação entre a autora e as empresas era regida pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC, Lei nº 8.078/1990).

**O caso**

De acordo com o processo, a proprietária de um imóvel em Contagem, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, contratou a imobiliária para a locação da casa por um prazo de 30 meses, de julho de 2023 a janeiro de 2026, no valor de R$ 5 mil, com garantia da seguradora.

Quando a locatária deixou de pagar oito aluguéis, totalizando um prejuízo de R$ 44 mil, e abandonou o imóvel com danos, a proprietária acionou a administradora e a seguradora, mas não obteve ressarcimento. Por isso, acionou a Justiça, alegando que a mulher utilizou identidade falsa. Além disso, pediu a condenação solidária das empresas ao pagamento de aluguéis, multa, IPTU, danos materiais e danos morais, além da rescisão judicial do contrato de administração.

O juízo da Comarca de Contagem acolheu os pedidos, exceto a indenização por danos morais. As empresas recorreram.

**Defesa**

A imobiliária recorreu, questionando a inexistência de prova técnica para verificar a autenticidade dos documentos apresentados pela autora. Afirmou também que a fraude foi sustentada pela seguradora com base em documentos unilaterais, sem laudo pericial ou investigação oficial.

Em sua defesa, a seguradora afirmou que, diante da inadimplência, a recusa da cobertura do seguro-fiança ocorreu por fraude na contratação, o que invalidaria a apólice. Sustentou ainda que sua atuação se limitou à análise financeira da locatária, sem interferir sobre a locação, a conferência de seus documentos pessoais ou a administração do imóvel.

**Inadimplência**

O relator do recurso, desembargador Fernando Caldeira Brant, manteve a condenação e reforçou

que a proprietária contratou empresas especializadas justamente para assegurar o recebimento dos aluguéis:

“As vistorias de entrada e saída evidenciam alteração relevante no estado do imóvel, com registro de danos e pendências na devolução do bem. Assim, o conjunto probatório demonstra que a autora, embora tenha contratado administradora profissional para conduzir a locação, permaneceu suportando os prejuízos decorrentes da inadimplência, da recusa securitária e da devolução irregular do imóvel.”

O juiz convocado Christian Gomes Lima e a desembargadora Lílian Maciel acompanharam o voto do relator.

O acórdão tramita sob o nº **1.0000.26.164687-1/001**

**Fonte**: TJMG, em 01.10.2026