



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013740-16.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes PLUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CLAUDIO INÊS CAVALHEIRO e NELCÍ EDA CAVALHEIRO, são apelados ANDRÉ MARASCALCHI ZENUN e LETÍCIA DE OLIVEIRA SALOTO ZENUN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Sorocaba

Apelação n. 1013740-16.2021.8.26.0602

Apelantes: PLUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (MARCOS ROBERTO MONTEIRO ME), CLÁUDIO INÊS CAVALHEIRO e NELCÍ EDA CAVALHEIRO

Apelados: ANDRÉ MARASCALCHI ZENUN e LETICIA OLIVEIRA SALOTO ZENUN

Voto n. 11145

APELAÇÃO – Ação de indenização por danos materiais e morais – Irresignações recursais dos réus – Alegação de ilegitimidade passiva – Inocorrência – Autores que compraram o imóvel com móveis planejados, modulados e aparelhos de ar-condicionado – Anúncios colacionados aos autos que demonstram que o imóvel foi oferecido e anunciado como mobiliado e com os acessórios retirados – Circunstância que fazia presumir que o imóvel viria acompanhado de todos os acessórios descritos no anúncio – Responsabilidade solidária dos réus e da imobiliária mantida – Justiça gratuita concedida à imobiliária – Danos morais e materiais pleiteados pelos autores configurados – Sentença mantida – Recursos não providos.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 215/220, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial, para condenar os réus solidariamente ao pagamento de R\$ 19.300,00 a título de danos materiais, atualizados a partir da inicial e juros de mora a partir da citação, e mais R\$ 5.000,00 a título de danos morais, corrigível a partir da sentença e com juros de mora a partir da citação.

Segundo o apelante-réu Plus Negócios Imobiliários, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando negativa de responsabilidade solidária, uma vez que a responsabilidade pela demanda recai exclusivamente sobre os vendedores, conforme descrito nos contratos. Além disso, requer justiça gratuita, motivo pelo qual o preparo recursal não foi recolhido.

Já os réus Cláudio Inês Cavalheiro e Nelcí Eda Cavalheiro interpuseram recurso de apelação a fls. 235/246, aduzindo ilegitimidade passiva. Subsidiariamente, requerem que a ação seja julgada totalmente improcedente.

Recursos tempestivos, preparados e com apresentação de contrarrazões pelos autores (fls. 253/261 e 262/270).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução

n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Os recursos não merecem provimento.

Cuida-se de ação indenizatória por danos materiais e morais, na qual os autores-apelados alegam que por intermédio da terceira requerida, imobiliária, adquiriram imóvel dos requeridos, localizado no Condomínio Horizonte de Sorocaba na Rua Ramon Haro Martini, 1.473, quadra M, lote 03, na cidade de Sorocaba/SP, pelo valor de R\$ 750.000,00, dos quais o valor de R\$ 450.000,00 foi obtido mediante financiamento bancário para pagamento. A oferta indicava que o imóvel seria alienado com os planejados, modulados e os ar-condicionados. Visitaram a casa, confirmaram que estava conforme a oferta, mas depois da compra e entrega das chaves, no dia 07/11/2020, se depararam com uma situação bem diferente da que estava no anúncio e de quando foram visitar. Os requeridos Cláudio e Nelcí haviam retirado o ar-condicionado da residência que ficava na sala e nos dois quartos, criado mudo dos quartos, rack da sala, armários da área de serviço e quebrado móvel. Foram orientados pela imobiliária a notificar os requeridos, o que foi feito, requerendo a indenização. Os requeridos responderam a notificação em 12/01/2021 tentando se esquivar de sua obrigação, alegando que não teve iniciativa na venda do imóvel e que foi a ré Plus que se dirigiu até eles perguntando se eles queriam vender o imóvel, e que não tinham qualquer conhecimento do que estava sendo ofertado pela imobiliária, sendo que o referido anúncio deveria ser do antigo proprietário.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença julgando a ação procedente e condenando os réus solidariamente ao pagamento de R\$ 19.300,00 por danos materiais, atualizados a partir da inicial e juros de mora a partir da citação; e mais R\$ 5.000,00 por danos morais, corrigível a partir da sentença e juros de mora a partir da citação.

Inconformados, a imobiliária e os réus interpuseram recurso de apelação a fls. 223/230 e fls. 235/246.

Pois bem.

A controvérsia cinge-se na condenação por danos materiais e morais.

Inicialmente, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva aduzida por ambos os recorrentes. Como fundamentado pelo juízo *a quo*:

“As preliminares arguidas, de ilegitimidade passiva, não procedem. A inicial relata a compra e venda de imóvel intermediado pela imobiliária, figurando os autores como consumidores finais. A imobiliária e os correqueridos, proprietários, respondem pelo fornecimento de produto, possuindo responsabilidade solidária perante os autores.”

No que tange ao pedido de justiça gratuita formulado pela ré Plus, este merece prosperar.

Na hipótese, a partir da análise do documento acostado às fls. 231/234, verifico que a recorrente não possui condições de arcar com as custas e despesas processuais sem comprometer o seu funcionamento.

Com efeito, a gratuidade judiciária é destinada às pessoas que efetivamente necessitam do benefício, sendo tal assistência resguardada pela Carta Magna, em seu artigo 5º, inciso LXXIV: “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”.

A assistência judiciária ainda é disciplinada no Código de Processo Civil, em seu artigo 98: “A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios têm direito à gratuidade da justiça, na forma da lei”.

O pleito de gratuidade da justiça pode ser formulado em sede de recurso, incidindo nos termos previstos no artigo 99 do Código de Processo Civil.

Em relação à responsabilidade solidária, esta deve ser mantida; isto porque restou comprovado nos autos que a corré Plus foi a responsável pelo anúncio do imóvel. Assim, diante dos elementos probatórios que a vinculam ao contexto, não há como acolher o pleito da apelante.

Ficou claro que houve diversidade entre o que havia sido oferecido no anúncio e o estado em que o imóvel foi entregue, o que gera o dever de indenização.

Tendo isso em vista, para fixação da indenização, o julgador deve analisar a intensidade do sofrimento do ofendido, a gravidade, a natureza e repercussão da ofensa e a posição social e econômica do ofendido, bem como a intensidade do dolo, ou o grau de culpa do responsável, e sua situação econômica.

Diante do exposto, mantenho a sentença proferida, posto que se mostra adequada para compensar os danos sofridos pelos autores, considerando a situação vivenciada e os efeitos negativos que lhe foram impostos, consoante julgado proferido por este E. Tribunal:

“INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - Compromisso de compra e venda - Imóvel na planta – Autora que reclama indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 – Imóvel entregue em desconformidade com anúncio e propagandas divulgadas em plantão de vendas – Sentença de improcedência – Recurso da autora parcialmente provido – Caimento do contrapiso e problemas na instalação das janelas que, a par de não terem sido demonstrados, não se relacionam à causa de pedir (propaganda enganosa), pelo que nada cabe ponderar a respeito – Texturização das paredes que foi mesmo prevista em memorial descritivo – Colunas hidráulicas instaladas no banheiro e lavanderia que, da mesma forma, constaram da planta baixa – Discrepância quando à qualidade das portas e janelas, não evidenciada – Razão à autora, contudo, quanto à ausência de informação a respeito da instalação de tubulação hidrossanitária e de gás encanado aparentes – Itens não mencionados no

memorial descritivo – Cozinha americana, ausente no apartamento 'sub judice', que, conforme memorial descritivo, é presente apenas em algumas unidades - Previsão incerta e imprevisível que é contrária ao Código de Defesa do Consumidor – Ofensa ao CDC e a deveres acessórios de boa-fé e lealdade contratual caracterizados – Frustração da compradora ao receber item qualitativamente diferente daquele que esperava que exorbita o mero aborrecimento – Indenização, todavia, que deve ser fixada em R\$ 10.000,00, 'quantum' razoável à compensação da ofendida – Sucumbência pela ré, conforme entendimento da Súmula 326 do STJ – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1008358-25.2022.8.26.0079; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/08/2024; Data de Registro: 22/08/2024 – grifo nosso).

Ante o exposto, a sentença merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que a apelante Plus Negócios Imobiliários está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** aos recursos.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora