



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000305463

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001304-84.2018.8.26.0681, da Comarca de Louveira, em que são apelantes LEONILDA ALEIXO DE BARROS e HB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, são apelados JORGE ANTONIO e VANESSA KLAI FABRI ANTONIO.

ACORDAM, em 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso da ré HB Negócios Imobiliários S/C Ltda. e negaram provimento ao recurso da ré Leonilda. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E FERNÃO BORBA FRANCO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001304-84.2018.8.26.0681

Apelantes: Leonilda Aleixo de Barros e HB Negócios Imobiliários S/C Ltda

Apelados: Jorge Antonio e Vanessa Klai Fabri Antonio

Comarca: Louveira

Voto n. 24.703

APELAÇÃO – Ação de indenização por danos materiais e morais – Autores que adquiriram imóvel com amplo quintal e, anos após a mudança para a propriedade, descobriram que parte do terreno era área comum do condomínio – Antiga proprietária que, ao murar o terreno, tinha ciência de que parte dele não lhe pertencia – Sentença de parcial procedência para condenar os réus (antiga proprietária e imobiliária que realizou a venda) ao pagamento de indenização por dano material – Valores a serem apurados em liquidação de sentença – Necessária a verificação do valor relativo à área comum que foi, em tese, adquirida pelos demandantes e do importe referente à diferença dos juros do financiamento pago até o momento – Recurso de ambos os réus.

DA RESPONSABILIDADE DA IMOBILIÁRIA RÉ – Ainda que seja parte legítima para figurar na ação, uma vez que intermediou a negociação, não é possível vislumbrar a sua responsabilidade pelos danos experimentados pelo polo ativo – Não houve falha na prestação dos serviços, uma vez que não tinha ciência de que parte do quintal visitado não pertence efetivamente ao imóvel – Documentação trazida pela vendedora do bem que não apresentava discrepâncias – Confronto entre a metragem constante na matrícula do imóvel e a efetivamente verificada in loco que depende de análise de profissional especializado – Corretor de imóveis que não possui o conhecimento técnico para realizar a referida análise – Diferença de metragem que, inclusive, só foi constatada por técnico de agrimensura – Não é cabível esperar que a intermediadora fornecesse informações que não estavam ao seu alcance – Sentença reformada – RECURSO PROVIDO.

DA RESPONSABILIDADE DA ANTIGA PROPRIETÁRIA – Ré que, ao realizar obra para levantar o muro, tinha ciência de que parte da área delimitada se tratava de área comum – Alegação de que não vendeu o espaço pertencente ao condomínio, apenas o imóvel sobre o qual tinha propriedade, com metragem constante na referida matrícula – Autores que não foram informados sobre a área comum no momento da compra – Cenário que os levou a crer que a casa visitada tinha as mesmas medidas constantes na matrícula e que estavam comprando o todo, não apenas uma fração – Contrato particular de

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

compromisso de compra e venda que estipula negócio “ad corpus” – Legítima expectativa por parte dos compradores de que o negócio englobava a integralidade da área visitada, considerados seus limites e confrontações e, por consequência, todo o quintal – Ré que, ao deixar de prestar informação crucial, violou os princípios da boa-fé, que rege as relações contratuais – Dano verificado – Ressarcimento do montante pago a maior, incluídos os juros relativos ao excesso de financiamento – Sentença mantida – **RECURSO DESPROVIDO.**

DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS – Polo passivo que aduz que os honorários de sucumbência devem ser fixados tendo como base o valor do proveito econômico – Proveito econômico que não é mensurável até a liquidação da sentença – Honorários fixados sobre o valor da causa, conforme preceitua o art. 85, §2º, do CPC – **RECURSO DESPROVIDO.**

CONCLUSÃO: **RECURSO DA IMOBILIÁRIA RÉ PROVIDO E RECURSO DA RÉ LEONILDA DESPROVIDO.**

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por **JORGE ANTONIO e VANESSA KLAIR FABRI ANTONIO** contra **LEONILDA ALEIXO DE BARROS e HB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA (IMOBILIÁRIA MANDUCA).**

Segundo relatado na exordial, os requerentes adquiriram, em 04.07.2012, unidade autônoma habitacional de n. 11, no empreendimento denominado “Condomínio Porto do Sol”, situado na Estrada da Boiada, 24, Chácara São Luiz, Louveira/SP.

Aduzem que tomaram conhecimento do imóvel por meio de anúncio no *site* da empresa ré, HB Negócios Imobiliários S/C LTDA, que frisava a existência de amplo quintal, superior ao das demais unidades do mesmo condomínio, o que acarretava, inclusive, uma diferença de preço de aproximadamente R\$100.000,00 (cem mil reais).

Relatam que se interessaram pela casa principalmente em razão desse diferencial, motivo pelo qual foi marcada uma visita pela corretora que,

contudo, ocorreu sem a presença dos profissionais da requerida, uma vez que não puderam comparecer. Não foi verificada, nessa data, nenhuma irregularidade na propriedade.

No que tange à requerida Leonilda, ela era proprietária do bem desde a entrega do empreendimento, no ano 2000.

O pagamento para a aquisição do bem foi de R\$350.000,00 - R\$5.000,00 de sinal, na assinatura do contrato, R\$ 105.000,00 oriundos de recursos próprios e R\$240.000,00 advindos de financiamento habitacional, tendo, uma parte do valor, sido depositada diretamente na conta da imobiliária para adimplemento dos serviços prestados, ainda que a empresa haja sido contratada pela vendedora.

A mudança ocorreu em outubro de 2012.

Contudo, em reunião de condomínio datada de 18.07.2016, foram apontadas irregularidades em sua propriedade, uma vez que, alegadamente, estariam fazendo uso indevido de área comum do condomínio.

Sustenta a parte autora que, diante dessa informação, contratou profissional especializado (técnico em agrimensura) para realizar medições no terreno, de modo que, se confrontando sua metragem com a matrícula do imóvel, verificou-se que as medidas eram efetivamente divergentes.

Ressaltam os demandantes igualmente que, no momento da compra e no anúncio, o quintal foi descrito como parte do imóvel.

Em 29.03.2017, foi realizada assembleia geral do condomínio, na qual foi instaurada comissão com o fito de tratar sobre as irregularidades das áreas comuns. Em momento posterior, tiveram acesso à planta do condomínio e à “matrícula mãe” (que engloba a totalidade do empreendimento), confirmando a utilização indevida do espaço.

Aduzem os autores que, em contato com a antiga proprietária, foram informados por ela de que havia *“realizado a obra do muro, ou seja, que tinha levado o quintal da casa até o muro da divisa com a portaria”*, de onde se pode concluir que a ré tinha plena ciência de que parte do seu quintal se tratava de área comum, havendo deixado, deliberadamente, de comunicar o fato no momento da venda.

Ademais, salientam que não havia como a empresa ré desconhecer os fatos narrados, uma vez que vendeu diversos imóveis na mesma localidade e possuía conhecimento técnico para confrontar a metragem efetiva com a evidenciada na matrícula do bem.

Asseveram que tentaram resolver a demanda na esfera extrajudicial, contudo, não obtiveram sucesso.

Dentro desse contexto, a parte demandante requer: (i) a reparação pelos danos materiais, no importe de R\$100.000,00 (cem mil reais); (ii) a condenação das requeridas ao pagamento de indenização pelo dano moral experimentado, em montante não inferior a 20 salários mínimos; (iii) a condenação das demandadas ao pagamento de R\$41.977,36, (quarenta e um mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta e seis centavos), relativos à diferença dos juros do financiamento pago até a propositura da demanda, *“tendo em vista terem emprestado um valor superior, pois estão pagando por uma área que não pertence ao imóvel adquirido”*.

Contestação da demandada Leonilda às fls. 190/211, afirmando, em resumo, que: (i) houve a ocorrência de prescrição e decadência; (ii) a relação havida entre as partes não é regida pela norma consumerista; (iii) o contrato firmado evidencia as mesmas dimensões do imóvel constantes na escritura de compra e venda e no anúncio da imobiliária; (iv) a demandada vendeu o bem sobre o qual tinha a propriedade, não a área comum; (v) ainda em 2013 foi questionada

pelos demandantes sobre a área comum e informou sobre a obra do muro; (vi) os autores tinham conhecimento de metragem em razão de suas formações profissionais, visto que ambos possuem registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia -CREA; (vii) a obra do muro foi realizada às suas expensas para garantir a segurança de todos; (viii) seu terreno era maior do que os demais por ser de “quina”; (ix) o preço de venda não está atrelado à área comum; (x) realizou diversas melhorias no bem, que não se assemelha às demais casas do condomínio; (xi) não possui relação com o empréstimo tomado, não podendo arcar com os seus juros; (xii) inadimplemento contratual não enseja dano moral que, ademais, precisa ser provado, não presumido.

Contestação da empresa HB às fls. 216/233, aduzindo, em síntese, que: (i) houve a ocorrência de prescrição e decadência; (ii) não possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda; (iii) atuou como mera mandatária da corré, que foi quem forneceu as informações de metragem do terreno e condições e valores para negociação; (iv) o pagamento pela intermediação da operação foi realizado pela corré e não pela autora; (v) a averiguação da diferença de metragem depende de conhecimento técnico que foge do escopo da corretagem, tanto é que não consta em contrato; (vi) não incide o código de defesa do consumidor *in casu*; (vii) nem sequer foi especificada pela parte autora a diferença entre a metragem efetivamente verificada e a que consta da matrícula do imóvel; (viii) não é responsável por suposto prejuízo causado aos autores; (ix) caso se entenda pela responsabilização solidária, o valor arbitrado para si deve se limitar ao benefício patrimonial por ela auferido com a venda; (x) não foram experimentados danos morais pela parte demandante.

Réplica às fls. 278/294 e 314/330.

O douto Juízo *a quo* proferiu sentença às fls. 364/367 nos seguintes termos:

“Ante o exposto, conheço da prescrição/decadência ao direito de reparação/ressarcimento material, o que faço com resolução de mérito (CPC, art. 487, II), bem como julgo improcedente o pedido de indenização por danos morais, o que faço, também, com análise do mérito (CPC, art. 487, I), condenando os autores ao pagamento de custas e despesas processuais, e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da ação (CPC, art. 85, § 2º)”.

A parte autora recorreu de parte da decisão (não se manifestou sobre a improcedência do pedido de condenação em dano moral), vindo esta Colenda Câmara a dar provimento ao recurso, anulando a r. sentença (fl. 516/523), conforme ementa que segue:

“APELAÇÃO – Ação indenizatória – Compra e venda – Sentença que extinguiu o feito, nos termos do artigo 487, II, do CPC/15, reconhecendo a ocorrência de decadência – Insurgência dos autores – CERCEAMENTO DE DEFESA – Preliminar afastada – Produção de prova oral que, diante do reconhecimento da decadência, era prescindível – MÉRITO – Não há que se falar em prazo decadencial anual, previsto no artigo 501 do Código Civil, tendo em vista que a demanda não busca a complementação da área, o abatimento do preço ou a rescisão contratual – Prazo prescricional que, com relação à corré HB Negócios Imobiliários, é decenal, (artigo 205 do Código Civil) tendo em vista a relação de consumo existente entre as partes e a inexistência de prazo

específico no referido diploma para o caso (ação indenizatória por descumprimento de contrato) – Com relação à corré Leonilda, não se tratando de relação de consumo, a incidência é do prazo prescricional de três anos previsto no artigo 206, §3º, V, do Código Civil – Ambos os prazos prescricionais ainda não restaram escoados, considerando a ciência da aduzida irregularidade do imóvel – Sentença anulada – Causa que ainda não está madura para julgamento - Recurso provido, anulando-se a r. sentença e determinando-se o retorno dos autos à Primeira Instância para que seja dado prosseguimento ao feito, procedendo-se à sua instrução” (TJSP; Apelação Cível 1001304-84.2018.8.26.0681; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Louveira - Vara Única; Data do Julgamento: 30/07/2020; Data de Registro: 30/07/2020).

A corré HB interpôs recurso especial em face do referido acórdão, que restou inadmitido às fls. 616/617, e agravo em recurso especial, que não foi conhecido às fls. 692/693.

Com a volta dos autos à Primeira Instância, foi designadas audiência de instrução e julgamento, que ocorreu em 17.10.2023 (fl. 725), tendo sido inquiridos Patrícia Martins Fernando como testemunha e Leandro Rodrigo Polozzi como informante,

A senhora Patrícia esclareceu que: (i) morou no condomínio de

2001 a 2021; (ii) assim que findou a construção do condomínio, as chaves das casas foram entregues aos respectivos proprietários, contudo, não existiam muros de divisa entre os imóveis; (iii) a construção dos muros era de responsabilidade dos condôminos; (iv) na portaria só tinha cancela; (v) a casa de Leonilda fazia divisa com a portaria; (vi) foi feito acordo “de boca” com a ré para que ela fechasse a área que dava para a rua; (vii) nesse acordo ficou pactuado que a área comum ficaria dentro do quintal da ré, mas que continuaria pertencendo ao condomínio; (viii) a obra era necessária para a segurança de todos; (ix) a ré Leonilda sabia que se tratava de área comum; (x) as casas não são padronizadas, existindo outras maiores no condomínio; (xi) os autores ficaram muito espantados quando souberam sobre a área comum; (xii) não possui informações sobre o que foi pactuado entre as partes no momento da compra do bem.

O senhor Leandro explicou que: (i) foi o corretor que captou o imóvel, sendo a venda realizada por um seu colega de profissão; (ii) não existia problema na documentação da propriedade; (iii) a avaliação do bem leva em consideração diversos fatores, como conservação do imóvel, armários embutidos, churrasqueira, pintura etc.; (iv) a casa se encontrava em ótimo estado de conservação; (v) não visitou o imóvel; (vi) a análise da metragem depende de conhecimento especializado; (vii) não é possível constatar a diferença “a olho nu”; (viii) as casas pertencentes ao condomínio não possuem todas a mesma metragem.

Sobreveio a r. sentença proferida às fls. 731/738 que julgou parcialmente procedente a demanda, nos seguintes termos:

“JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação, o que faço com resolução de mérito, nos moldes da legislação processual (CPC, art. 487, I), para condenar as requeridas, solidariamente, ao (a) pagamento de valor correspondente à diferença do valor adimplido pela casa em razão do quintal maior que,

posteriormente, se constatou ser área comum do condomínio e (b) pagamento de valor referente à diferença dos juros do financiamento pago até o momento, uma vez que os Requerentes financiaram um valor superior ao necessário devido à falsa informação sobre a área do imóvel, valores estes a serem apurados em procedimento de liquidação de sentença, sendo limitados a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e R\$ 41.977,36 (quarenta e um mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta e seis centavos), respectivamente.

Sucumbentes recíprocos, deverão as partes ratear as custas e despesas processuais e arcar com os honorários advocatícios da parte contrária. Sendo ilíquida a condenação, o valor da causa é o parâmetro adequado para o cálculo dos honorários advocatícios, considerada a gradação estabelecida no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Assim, fixo o débito de sucumbência recíproca em 10% do valor da causa”.

A empresa ré manejou embargos de declaração que restaram rejeitados.

Irresignada, a ré Leonilda interpôs apelação às fls. 765/775, reforçando a tese trazia na contestação e aduzindo, em síntese, que: (i) o imóvel foi ofertado nas mesmas dimensões constantes na matrícula; (ii) o bem foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, que o avaliou em R\$340.000,00, valor próximo do efetivamente pago; (iii) a obra do muro se tratou de procedimento de segurança, autorizado pelo síndico e demais membros do conselho administrativo do condomínio à época, beneficiando a todos; (iv) a área

questionada não seria utilizada pelo condomínio; (v) não houve a incorporação dessa fatia de terreno à propriedade; (vi) os autores não se desincumbiram do ônus de provar a existência de divergência entre o que foi vendido e o que foi adquirido por eles; (vi) não deve arcar com os juros decorrentes do financiamento imobiliário. Requer a total improcedência da demanda e, subsidiariamente, que seja afastada a condenação ao pagamento dos juros de financiamento. Ademais, pugna para que a verba honorária devida ao patrono da parte demandante seja arbitrada em 10% do valor da condenação, observado o limite de R\$141.977,36.

A ré HB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA interpôs recurso de apelação às fls. 779/798. Assevera, resumidamente, que: (i) a julgadora de origem não se manifestou sobre o seu pedido subsidiário de limitação da condenação ao valor da comissão recebida pela venda; (ii) a não observância do pedido ou o seu indeferimento acarretará o enriquecimento sem causa dos apelados; (iii) deve haver proporcionalidade entre o dever de indenizar e o benefício econômico supostamente obtido; (iv) foi mera intermediadora da relação negocial, não podendo ser responsabilizada por nenhum dano; (v) não há divergência entre a metragem constante na matrícula e aquela objeto da venda; (vi) a parte autora se baseia em suposições; (vii) a documentação estava totalmente regular; (ix) não tinha como se aferir a alegada diferença de metragem; (x) o valor pago foi condizente com o valor de mercado do bem. Espera a reforma da sentença para determinar sua total improcedência ou a sua improcedência em relação a si. Subsidiariamente, pretende que seja deferido o pedido de que a condenação se limite à comissão recebida pela venda, bem como o ônus sucumbencial.

Contrarrazões apresentadas pelos autores às fls. 806/815 e 816/830, sem arguição preliminar.

A ré Leonilda se opôs ao julgamento virtual.

É o relatório.

Da responsabilidade da empresa ré

Alega a parte demandante ser improvável que a imobiliária não tivesse ciência dos fatos narrados, uma vez que vendeu diversos imóveis na mesma localidade e que os profissionais da empresa possuem conhecimento técnico para confrontar a metragem efetiva com a metragem evidenciada na matrícula.

De início, ressalta-se que não veio aos autos comprovação de que a ré efetivamente tenha vendido diversos imóveis naquele condomínio. Ademais, as testemunhas confirmaram que os imóveis existentes no condomínio possuem metragem diferentes, não tendo como se concluir pelo conhecimento dos corretores acerca da questão em apreço, qual seja: pertencimento de parte do quintal à área comum.

Dito isso, ainda que não se discuta a legitimidade da imobiliária para figurar no polo passivo da ação, uma vez que intermediou o negócio firmado entre as partes, necessário averiguar se possui responsabilidade pelos danos sofridos pelos autores.

Dentro desse cenário, estipula o art. 723 do CC que:

“Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. [\(Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010\)](#)”

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os

esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. [\(Incluído pela Lei nº 12.236, de 2010\)](#)".

Além do mais, por se tratar de relação consumerista, deve-se levar em conta o Código de Defesa do consumidor, que estabelece:

"Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos".

O que se observa é que, malgrado exista responsabilidade por parte da imobiliária, ela se limita aos esclarecimentos sobre o negócio. Por sua vez, a reparação do dano é cabível se presente defeito na prestação de serviço ou falta de informação.

É certo que, no tocante à informação (ou a sua ausência), esta tem que estar ao alcance da prestadora de serviços, não podendo ela responder pela falta de esclarecimentos sobre os quais não tinha nem poderia ter conhecimento.

No caso em tela, não há nos autos nenhum elemento que embase a conclusão de que a ré soubesse não estar parte da área apresentada aos compradores incluída na matrícula do imóvel por se tratar de espaço comum do condomínio.

Mesmo que o corretor possua maior habilidade no assunto do que uma pessoa leiga, o confronto entre a metragem constante na matrícula do imóvel e a efetivamente verificada *in loco* depende de profissional especializado (topógrafo/técnico de agrimensura), não podendo a responsabilidade por tal aferição ser transferida ao prestador de serviço de corretagem, que não detém capacidade técnica de realizar tal análise, a qual, inclusive, foge ao escopo do seu trabalho.

Tanto é assim que, segundo os próprios autores, após obterem a informação de que o seu quintal ocupava parte de área comum do condomínio, contrataram profissional especializado para realizar as medições (técnico de agrimensura), o qual constatou a diferença entre a metragem apresentada na matrícula do imóvel e a efetivamente existente.

Ora, a aludida providência corrobora o entendimento de que tal aferição não é de fácil percepção, não podendo ser identificada a olho nu.

Enfim, cabia à imobiliária, além de intermediar as negociações, verificar os documentos relativos ao imóvel e as partes, prestar contas, repassar as informações sobre as quais tinha ciência etc., o que, ao que tudo indica, efetivamente ocorreu. Contudo, não há como se esperar que realizasse análises que extravasavam a sua finalidade e expertise ou que viesse a se responsabilizar pela ausência de prestação de dados aos quais não tinha acesso.

Dentro desse contexto, forçoso reconhecer que a apelante HB Negócios Imobiliários S/C LTDA não pode responder pelos danos experimentados pelos autores, motivo pelo qual deve ser reformada a r. sentença para que os pedidos, no que tange a corrê, sejam julgados improcedentes.

Da responsabilidade da vendedora

No tocante à responsabilidade da apelante Leonilda, a r. sentença

não merece reforma.

Alega a ré que não vendeu parte do terreno pertencente a terceiro, uma vez que foi repassada aos autores exatamente a metragem constante da matrícula do imóvel, que não inclui a área comum. Porém, ainda que não tenha “vendido” a área comum, certo é que, quando alienada uma propriedade delimitada por muros, infere-se que toda a área dentro dessa delimitação está sendo negociada e, conseqüentemente, transacionada.

Dentro desse contexto, é inegável o dano causado ao polo ativo, uma vez que os autores firmaram negócio acreditando estar comprando terreno com peculiaridades distintas daquele efetivamente vendido, vindo a descobrir, em momento muito posterior, que uma fração de seu quintal não faz parte do seu bem.

Para evitar o referido dano, cabia à vendedora, no momento da transação, esclarecer aos compradores ou a imobiliária responsável pela intermediação do negócio que parte do terreno vislumbrado na visita realizada ao imóvel não lhe pertencia, o que não ocorreu.

A falta de comunicação nesse sentido, extremamente importante para os compradores, poderia ter feito com que eles procurassem outro imóvel, negociassem o preço do bem ou, ao menos, realizassem o negócio com a inteireza das informações que lhe eram pertinentes, assumindo os riscos pela compra de uma casa cujo quintal se encontra, em parte, em área pertencente a terceiro.

Afora isso, embora a recorrente sustente que o preço cobrado foi o relativo apenas ao terreno efetivamente negociado, ou seja, ao imóvel descrito na matrícula de n. 78.706 do 1º Cartório de Registro e Imóveis de Jundiaí/SP, por certo os autores, quando firmaram o contrato, imaginaram que a área descrita na escritura, na matrícula e no contrato equivalia àquela observada no dia da visitação, incluindo as integralidade do quintal. Logo, pagaram pelo todo.

Tanto assim é que o contrato particular de compromisso de venda e compra (fls. 47/58) estipula que *“a dimensão do imóvel é meramente enunciativa e repetitiva das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando os contratantes o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independente de sua exata e verdadeira limitação, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte os compradores, exigirem o complemento da área dos vendedores e reclamar a rescisão do contrato ou abatimento do preço”* (fl. 47/48).

Em cláusula posterior, fica consignado que *“os compradores declaram que visitaram e vistoriaram pessoalmente o imóvel”* (fl. 48).

Ora, não parece crível que após a visita ao bem, em que se observaram os seus limites e confrontações, além do amplo quintal, e mesmo diante da leitura das cláusulas contratuais, os autores pudessem supor que parte do terreno não estivesse englobado na negociação, porquanto, como dito alhures, se encontrava dentro dos lindes da propriedade, demarcado por muros e portão.

Por outro lado, a omissão de informação crucial ao negócio, por parte da ré, foge à boa-fé, que é princípio fundamental do direito civil brasileiro e deve ser observado em todo o trâmite contratual.

Logo, tendo em vista que os autores tinham a expectativa de que, pelo valor pago, estariam adquirindo o imóvel efetivamente comprado, somado à área comum, sendo essa expectativa legítima diante do cenário vislumbrado, devem ser ressarcidos pelas quantias pagas “a maior”, relativas à parcela do terreno que não lhes pertence e que não foi adquirida.

O mesmo entendimento é válido para analisar a necessidade de condenação da ré ao pagamento dos juros relativos ao financiamento imobiliário que recaiu sobre a “compra” da área comum.

É evidente que os demandantes acreditaram estar comprando a integralidade do terreno visitado e que, com isso, buscaram a instituição financeira para conseguir o dinheiro necessário para efetivar a operação de compra. Portanto houve financiamento para aquisição de área “a maior”, o que gera o dever de a parte ré ressarcir os juros relativos ao excesso de financiamento.

Nesse sentido, mantém-se incólume a r. sentença questionada quanto à condenação da ré Leonilda ao pagamento de indenização por danos materiais, cujos valores serão apurados em liquidação de sentença.

Dos honorários de sucumbência

Melhor sorte não assiste os recorrentes neste tópico.

De acordo com o art. 85, §2º, do CPC, não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido com a demanda, o que se constata no caso dos autos, uma vez que os valores devidos à parte autora só restarão evidenciados na liquidação de sentença, os honorários serão fixados sobre o valor atualizado da causa.

Nesse sentido, não há como tomar como base o teto a ser recebido pelo polo ativo como “proveito econômico”, pois que nesta fase processual não é possível prognóstico algum de quanto a recorrida efetivamente receberá.

Logo, mandou bem a r. sentença.

Da conclusão

À vista dessas considerações, de rigor a reforma do r. *decisum* hostilizado para julgar improcedente a demanda no que tange a ré HB Negócios Imobiliários S/C LTDA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em relação à ré Leonilda, a r. sentença é mantida.

Diante do provimento do recurso da imobiliária, responderá a autora pelo pagamento da verba honorária devida ao patrono desta ré, arbitrada em 10% do valor da causa.

Majoram-se, ademais, os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela ré Leonilda ao causídico dos requerentes para 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

As custas e despesas processuais serão repartidas pela parte autora e pela ré Leonilda em razão do parcial provimento da demanda.

Para fins de prequestionamento, ressalta-se que toda matéria devolvida no apelo se encontra prequestionada, com a ressalva de que o juiz não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso da ré HB Negócios Imobiliários S/C LTDA e nega-se provimento ao recurso da ré Leonilda.**

Jonize Sacchi de Oliveira

Relatora