



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006617-16.2022.8.26.0445, da Comarca de Pindamonhangaba, em que são apelantes PAULO SERGIO TORINO e ANA PAULA REZENDE TORINO, são apelados SÍLVIO KAUFMAN e CECILIA REGINA MARQUES BORNIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1006617-16.2022.8.26.0445

Comarca: Pindamonhangaba (2ª Vara Cível)

Apelantes: Paulo Sergio Torino e outro

Apelados: Sílvio Kaufman e outro

Juiz: Wellington Urbano Marinho

Voto n. 36.276

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMPROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

Ação de obrigação de fazer em que os autores alegam terem celebrado contrato de compra e venda de imóvel com os requeridos, acreditando que o imóvel possuía duas vagas de garagem. Os autores pleiteiam a outorga da escritura pública para adquirir a propriedade de 1/15 do terreno onde estaria localizada a segunda vaga de garagem.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se os requeridos devem ser obrigados a transferir a propriedade de parte do terreno onde estaria localizada a segunda vaga de garagem, considerando a alegação dos autores de que foram induzidos em erro.

III. Razões de Decidir

3. Não houve cerceamento de defesa, pois os requeridos não especificaram as provas que pretendiam produzir quando intimados.

4. A prova documental, incluindo contrato e escritura, indicava apenas uma vaga de garagem, e não há evidência suficiente para concluir que a segunda vaga foi parte do negócio.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao recurso de apelação para julgar-se improcedente a ação, condenando-se os autores nas custas e despesas do processo e em honorários advocatícios de 15% do valor atualizado da causa.

Tese de julgamento: 1. A ausência de prova suficiente de que a segunda vaga de garagem foi parte do negócio impede a procedência da ação. 2. A responsabilidade por eventual erro na oferta de duas vagas não pode ser atribuída aos requeridos sem evidência clara.

Legislação Citada: CPC/2015, art. 85, § 2º.

Trata-se de ação obrigação de fazer, conforme, ainda, a emenda de fls. 24/25, alegando os autores que celebraram

contrato de compra e venda com os requeridos, intermediado por corretor, para aquisição do apartamento descrito na inicial, sendo-lhes informado durante toda a negociação que o imóvel possuía 02 vagas de garagem, inclusive indicando o terreno anexo ao condomínio como sendo o local da segunda garagem vinculada ao apartamento, o qual está indissociavelmente vinculado ao terreno do condomínio, visto que o acesso ao terreno só é possível através do condomínio, e na oportunidade da entrega do bem, quando indagados acerca do controle remoto do portão de acesso à garagem, os requeridos disseram que tinham esquecido em Pindamonhangaba, onde moram, mas enviariam pelo Correio, contudo, passados alguns dias, ao serem cobrados novamente, afirmaram que não enviariam o controle, porque a segunda garagem situada no terreno não havia sido vendida ou não fez parte do negócio, sendo objeto de matrícula distinta do Condomínio, havendo sido adquirido pelos condôminos. Afirmam os requerentes que foram induzidos em erro e pleiteiam a condenação dos réus na obrigação de fazer consistente na outorga da escritura pública da venda e compra, para que possam adquirir a propriedade de 1/15 da propriedade do terreno descrito no item 08 do Registro nº 2 da Matrícula 37.098 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente a ação para condenar os requeridos a transferirem a propriedade de 1/15 do terreno descrito no item 08 do Registro n. 02 da matrícula 37.098 do CRI de Ubatuba/SP para os requerentes, arcando com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10 % do valor da causa (fls. 159/164).

Os requeridos apelaram sustentando que a conversa referente à segunda vaga de garagem foi em maio de 2021, entretanto, o negócio entabulado entre as partes somente ocorreu em julho de 2022, de maneira que a sentença de procedência está se baseando em uma conversa havida entre o corréu Paulo Sérgio e a corretora, que sequer foi a corretora responsável pela intermediação do negócio, tendo tal conversa ocorrido mais de um ano antes da celebração do negócio jurídico, aduzindo que, caso tivesse havido erro da imobiliária em ofertar duas vagas, a responsabilidade não pode lhes ser atribuída, além disso, arguem ter havido cerceamento de defesa por não ter sido solicitada à imobiliária responsável pela intermediação a apresentação da documentação referente às tratativas havidas entre as partes, por fim, afirmam que o contrato particular e a escritura de compra e venda indicavam apenas uma vaga de garagem, não havendo qualquer prova de que teriam oferecido aos autores duas vagas de garagem, requerendo seja determinado ao Juízo *a quo* que solicite as informações necessárias das negociações à imobiliária, e, no mérito, seja reformada a sentença para julgar-se improcedente a ação (fls. 167/171).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 178/186).

É o Relatório.

Não houve cerceamento de defesa arguido pelos requeridos, uma vez que, intimados a especificarem as provas que pretendiam produzir (fls. 77), estes se mantiveram inertes (fls. 86), razão pela qual não lhes assiste, neste momento processual, a possibilidade de arguir eventual prejuízo em razão da suposta insuficiência do acervo

probatória (princípio *venire contra factum proprium*), nem tampouco de pleitear a produção de outras provas, tendo se operado a preclusão.

Ambas as partes juntaram documentos após a petição inicial e a contestação, de maneira que, não havendo evidência de que o fizeram de má-fé, e, respeitado o contraditório, devem ser mantidos e considerados todos os documentos. Consoante o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça admite-se “a juntada extemporânea de documentos ao processo, desde que ouvida a parte contrária e inexistente o espírito de ocultação premeditada ou de surpresa para o Juízo” (AgRg no AREsp 63.501/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 04/05/2015).

No mais, alegam os autores terem celebraram contrato de compra e venda com os requeridos para adquirir o imóvel descrito na inicial, e durante a negociação lhes foi informado que o imóvel possuía duas vagas de garagem, indicando um terreno anexo ao condomínio como sendo o local da segunda vaga, ocorrendo que, após a concretização da venda e compra, os requeridos passaram a dizer que a segunda vaga não foi vendida e não fazia parte do negócio, por isso, pleitearam sua condenação na obrigação de fazer consistente em transferir a propriedade do terreno respectivo à vaga.

Insurgem-se os requeridos sob o fundamento de que a conversa referente à segunda vaga de garagem ocorreu há mais de um ano antes da celebração da avença, e que a corretora que manteve a tratativa nesse sentido não foi a mesma responsável pela contratação, e o contrato particular e a escritura de compra e venda indicavam apenas

uma vaga de garagem, além disso, afirmam que eventual erro da imobiliária em ofertar a segunda vaga deve ser por ela suportado, justificando que não quiseram dispor da fração do terreno para utilizá-lo como "vaga de garagem" para deixar algum de seus veículos, ou até mesmo uma pequena embarcação (barco, jet-ski, etc), assim como já o fizeram em janeiro de 2023.

Ha evidências de que anteriormente ao negócio realizado entre as partes, o réu, conforme o *print* de conversa mantida com uma corretora de imóveis, na data de **01/05/2021**, este afirma expressamente serem 2 (duas) vagas de garagem (fls. 57), o que foi transcrito em ata notarial (fls. 82/85), bem como das declarações prestadas por três corretoras de imóveis, informando que os requeridos haviam lhes dito, à época em que estavam vendendo o imóvel, que possuía 2 (duas) vagas de garagem (fls. 58/60), e, ainda, da ficha do imóvel cadastrada pela imobiliária responsável pela intermediação do negócio jurídico, em que consta a indicação de 2 (duas) vagas de garagem "cobertas" (fls. 120).

Esta segunda vaga fica em um terreno vizinho ao condomínio que foi adquirido por 15 dos condôminos, de maneira que não faz parte do Condomínio, possuindo matrícula autônoma, e, formalmente, não existe uma segunda vaga de garagem no Condomínio.

Pela controvérsia instaurada, sem a certeza de que uma das partes está alterando a verdade dos fatos e agindo dolosamente, e qual delas seria, a decisão apenas pode se basear na prova documental que firmaram, e tanto no Contrato de Compromisso de Compra e Venda, datado de **07/07/2022** (fls.93/96), mais de um ano após o print da

conversa com a outra corretora (fls.57), e da Escritura Pública de Venda e Compra de fls. 13/14, lavrada em **11/08/2022**, constou que o apartamento tinha **uma vaga de garagem coberta** e constou expressamente da Escritura que foi "lida e conferida pelas partes", e esta era a oportunidade dos compradores indagarem acerca da segunda garagem se realmente fez parte da negociação.

Não é possível unicamente pelo preço pago de R\$ 420.000,00, deduzir-se que estava inserido o pagamento da parte ideal do outro imóvel, estimada em R\$ 25.193,00, em razão do que improcede a ação.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação para julgar-se improcedente a ação, condenando-se os autores nas custas e despesas do processo e em honorários advocatícios de 15% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC/2015.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica