



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Registro: 2025.0000376176

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1054890-37.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes FERNANDA RIBEIRO DA SILVA TEODORO e JOÃO CARLOS TEODORO, são apelados MARCIO ROGERIO GUIL, ANAJU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA e PATRICIA DE MENDONÇA.

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

VOTO N° 27.795

APELAÇÃO N° 1054890-37.2022.8.26.0506

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO (5ª VARA CÍVEL)

APELANTES: FERNANDA RIBEIRO DA SILVA TEODORO e JOÃO CARLOS TEODORO

APELADOS: MÁRCIO ROGÉRIO GUIL, PATRÍCIA DE MENDONÇA e ANAJU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

JUIZA DE PRIMEIRO GRAU: MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA

COMPRA E VENDA - Imóvel usado - Vícios ocultos - Ação de indenização por danos materiais e morais proposta contra os vendedores e a imobiliária que intermediou o negócio - Sentença de extinção sem resolução do mérito em relação à imobiliária com fundamento na ilegitimidade passiva e de improcedência em relação aos vendedores - Apelo dos autores - Julgamento antecipado - Preliminar de cerceamento de prova - Rejeição - Inclusão da imobiliária no polo passivo desacompanhada de fundamentação - Inépcia manifesta da pretensão voltada a responsabilizá-la pelos danos alegadamente sofridos - Extinção do processo em relação a ela que se confirma - Defeitos descritos na petição inicial identificados com a hipótese de desgaste natural e não com a de vício oculto - Imóvel vistoriado pelos compradores antes da formalização da operação de venda e compra - Sentença mantida - Apelação desprovida

A sentença de fls. 422/425, cujo relatório é adotado, julgou extinto o processo sem resolução do mérito em relação à ré Anaju Empreendimento Imobiliário Ltda. com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, e improcedente a ação em relação aos demais réus, condenando os autores ao pagamento dos encargos de sucumbência.

Apelam os autores (fls. 428/434) arguindo preliminar de cerceamento de defesa e alegando que estão configurados vícios ocultos no imóvel, que não eram visíveis na vistoria ou nas visitas realizadas, cabendo aos réus a reparação. Afirmam que “o próprio magistrado reconhece que o imóvel não era novo, e que os danos apontados pelos autores são decorrentes da falta de manutenção e do decurso tempo. Pois bem, os Apelantes realmente encontraram os defeitos após o uso substancial do lugar, ou seja, após o uso efetivo do imóvel” e que a ré Anaju Empreendimento Imobiliário Ltda. “intermediou o Contrato de Compra e Venda, conforme cláusula 8 do documento juntado nas fls. 51-58, cuja intermediação não fora satisfatória, não tendo agido com diligência e prudência na intermediação do negócio, mesmo porque caberia à imobiliária a verificação, mas falhou no momento que deveria prestar assessoria aos vendedores após a constatação dos vícios pelos Apelantes da causa”.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 441/444 e 445/454), com alegação de insuficiência de recolhimento do preparo recursal e pedido de não conhecimento em razão de infração

ao princípio da dialeticidade.

Os apelantes recolheram a diferença do preparo (fl. 464).

É o relatório.

Rejeita-se a preliminar de inadmissibilidade arguida em contrarrazões uma vez que o recurso preenche os requisitos formais do artigo 1.010 do Código de Processo Civil e que as razões de apelação estão a questionar os fundamentos utilizados na sentença, nada estando, pois, a justificar o reconhecimento de sua imprestabilidade ou a caracterizar afronta ao princípio da dialeticidade.

Consta da petição inicial que em 6 de outubro de 2021 “os Requerentes celebraram o negócio jurídico “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda” junto ao primeiro e a segunda Requerida, por intermédio da terceira Requerida, de um imóvel situado na Rua Miguel Propheti, lote 23, quadra 35, objeto de matrícula nº 59614, Residencial Comercial Palmares, CEP: 14.092-450 na cidade de Ribeirão Preto - SP cadastrado na Prefeitura Municipal sob contribuinte nº 132.468”, sendo ajustado o preço total de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais).

Consta também que o imóvel foi entregue aos autores com defeitos, verificados somente após a compra, os quais comprometem a segurança dos moradores, geram risco à saúde e impactam seu valor, resultando em depreciação.

Afirmam os autores que arcaram com os custos das reformas e reparos necessários, sendo eles: “a) O valor de R\$ 1.620,00 (mil, seiscentos e vinte reais) para consertar o sistema eletrônico do portão da garagem da entrada de veículos - foi constatado que a tomada do sistema, placa de motor e controle remoto para acionamento automático estavam danificados; b) O valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), pois, a porta de correr da sala estava danificada e os materiais, principalmente na parte inferior apodrecidos, assim sendo, a porta não abria e nem deslizava adequadamente - foi necessário realizar obra referente a construir nova parede e retoque do grafiato; c) O valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), uma vez que o registro e cano de registro estavam quebrados, sendo necessário a troca de ambos para impedir vazamentos; d) O valor de R\$ 520,00 (quinhentos e vinte reais) para realizar a troca de dobradiças dos armários e troca do armário; e) O valor de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais) - dois pagamentos de R\$180,00 (cento e oitenta reais) nos dias 14/10/2021 e 29/10/2021 - para locação de caçamba para transporte de entulhos e materiais dos reparos; f) O valor de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) para troca completa do registro geral; g) O valor de R\$ 745,00 (setecentos e quarenta e cinco reais) para conserto central de comando ppa triflex, controle ppa, trave elétrica; h) O valor de R\$ 287,30 (duzentos e oitenta e sete e ais e trinta centavos), para compra de materiais que possibilitaram a construção: ferro, tijolo, cimento e areia; i) O valor de R\$ 120,45 (cento e vinte reais e quarenta e cinco centavos) para compra de lâmpadas, desviador e placa pluzie; j) O valor de R\$ 327,71 (trezentos e vinte e sete reais e um centavos), para compra de demais materiais de construção; k) O valor de R\$ 450,54 (quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e quatro centavos) para compra de demais materiais de construção; l) O valor de R\$ 209,50 (duzentos e nove reais e cinquenta centavos), para compra de fecho e fechadura. m) O valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) para reparos elétricos”, no valor total de

R\$ 7.140,50 (sete mil e cento e quarenta reais e cinquenta centavos).

Acrescentam que os defeitos mencionados não constaram do contrato, não foram informados pelos vendedores e que, ao manterem contatos com eles, foram informados de que *“na venda do referido imóvel foi cedido desconto substancial para que os compradores pudessem realizar todos os reparos necessários, o que se mostra uma inverdade, visto que não há nenhuma previsão neste sentido em contrato. Notório, destarte, o vício do imóvel comercializado pelas Requeridas, o que faz certa a obrigação de ressarcimento por saneamento dos defeitos, fazendo jus a restituição da quantia paga”*.

O réu Márcio Rogério Guil alegou em contestação que inicialmente o imóvel foi anunciado à venda por R\$ 440.000,00, mas foi avaliado pelo banco dos requerentes em R\$ 485.000,00. Após período de negociação, *“os requeridos foram convencidos e aceitaram dar o desconto, pois como tratava-se de imóvel usado, que sempre tem algum reparo a fazer, se soubessem que os defeitos fossem somente estes apresentados pelos requerentes no importe de R\$ 7.800,00, não teriam dado desconto no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ou seja 10 vezes mais que o necessário”*. Alegou também que os autores visitaram diversas vezes o imóvel antes da aquisição, que em uma das visitas levaram um pedreiro para elaborar orçamento de eventuais obras necessárias e que a ré Anaju Empreendimento Imobiliário Ltda. também lhes prestou assistência. Por fim, alegou que os vícios mencionados pelos autores eram visíveis.

A ré Anaju Empreendimento Imobiliário Ltda. também apresentou contestação (fls. 232/259) alegando ser parte ilegítima para figurar no polo passivo.

A sentença acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da ré pessoa jurídica e, quanto aos demais, julgou a ação improcedente.

Rejeita-se a preliminar de cerceamento arguida pelos apelantes uma vez que a natureza da controvérsia entre as partes possibilita o julgamento por meio da análise somente da prova documental. Por sua vez, a natureza dos danos materiais descritos na petição inicial aponta ser impertinente a produção de prova oral em audiência.

Relevante observar ainda que são inovadoras as alegações formuladas pelos autores na manifestação de fls. 388/390, segundo as quais *“vêm sofrendo perseguição dos vizinhos, por possuírem proximidade com o requerido Márcio. Os vizinhos vêm fazendo de tudo para provocar e extrapolar todos os limites, objetivando que os requerentes não consigam usufruir do imóvel e se mudem, quando percebem que os requerentes estão no imóvel, agem de propósito com gritarias, algazarra e palavras de baixo calão proferidas com indiretas aos presentes autores”*.

Tais alegações não constam da petição inicial e, portanto, não guardam relação com o objeto da ação, não sendo caso, pois, de se terem a veracidade apreciada, inclusive porque os réus não tiveram oportunidade de delas se defender.

Bem andou a MM. Juíza de primeiro grau ao reconhecer a ilegitimidade da ré Anaju Empreendimento Imobiliário Ltda., cabendo acrescentar que a petição inicial sequer menciona o fundamento legal e jurídico a justificar sua inclusão no polo passivo. Não consta da petição inicial também em que teria consistido a falha na prestação do serviço atribuída à imobiliária, circunstância que afronta o princípio do contraditório e da ampla defesa.

As alegações formuladas somente na réplica à contestação e nas razões de apelação, no sentido de que a intermediação não foi satisfatória e de que a ré Anaju não agiu com diligência e prudência, não suprem a inépcia da petição inicial em relação à mencionada corre.

No mérito, impõe-se a ratificação da sentença.

A relação entre os autores e os réus vendedores é de natureza civil, de modo que a ela não se aplicam as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Os autores tiveram a oportunidade de visitar o imóvel antes da celebração da operação de venda e compra, o que é incontroverso. Ou seja, tiveram pleno e prévio acesso a ele, o que lhes possibilitou conhecer todos os seus atributos e eventualmente contratar vistoria por profissional de sua confiança, em especial considerando se tratar de imóvel construído há mais de 15 anos (informação que consta da contestação - fl. 178, não rechaçada na réplica de fls. 367/377), sendo importante salientar que, tratando-se de imóvel usado, é natural que apresente desgastes decorrentes do tempo e o do uso.

Somente por isso já seria caso de julgar improcedente a ação.

A par disso, os problemas e defeitos relacionados na petição inicial e nos documentos a ela acostados - sistema eletrônico de abertura do portão, porta de correr da sala, registro de água e cano, armário, dobradiças de armários, lâmpadas e fechaduras - não têm o potencial de ser caracterizados como “ocultos”, o que também subtrai a possibilidade de se acolher a pretensão indenizatória.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Em resumo, não estando evidenciada a prática de ato ilícito pelos vendedores, descabe falar em indenização e, portanto, em procedência da ação.

Na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil (“*O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento*”), fica majorada a verba honorária devida pelos apelantes de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator