



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414081

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000447-04.2024.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ROGE CARMEM SILVA AZEVEDO GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA), HELENA EMANOELLE AZEVEDO GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e NATHALIA AZEVEDO GONÇALVES CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados IRANI LOPES DE OLIVEIRA LUCAS, ANDRÉ LUIZ LUCAS e AVAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 9361

Apelação nº 1000447-04.2024.8.26.0010

Comarca: São Paulo – Foro Regional do Ipiranga

Apelantes: Roge Carmem Silva Azevedo Gonçalves, Helena Emanuelle Azevedo Gonçalves Cruz e Nathalia Azevedo Gonçalves Cruz

Apelados: André Luiz Lucas, Irani Lopes de Oliveira Lucas e Grupo Aval Negócios Imobiliários

Juiz(a): Dr(a). André Luiz da Silva da Cunha

Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais. Compra e venda de imóvel. Vícios construtivos. Sentença de improcedência. Negócio firmado entre particulares. Inaplicabilidade do CDC. Vícios alegados pelas autoras que são aparentes e constatáveis a olho nu, não se tratando de vícios ocultos. Imóvel bastante antigo, vendido no estado de conservação em que se encontrava, por preço abaixo do valor de mercado. Vícios aparentes não geram direito à indenização. Sentença mantida pelos próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 273/276, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação indenizatória por danos materiais e morais, condenando as demandantes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor dos réus André e Irani, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida.

Inconformadas, apelam as demandantes (fls. 279/286), requerendo a reforma da sentença. Alegam que os vícios ocultos no imóvel restaram comprovados, conforme laudo pericial acostado nos autos. Aduzem que houve falta de informação e transparência no momento da aquisição do imóvel, sendo de responsabilidade do alienante a ocorrência de vícios ocultos. Afirmam que os alienantes tinham ciência dos vícios que o imóvel apresentava e que eles não juntaram aos autos o laudo de vistoria. Mencionam o fato de a corré Aval Negócios Imobiliários ter se tornado revel.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 290/296.

É o relatório.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada pelas apelantes em face dos apelados, narrando que adquiriram dos réus André e Irani, com intermediação da corré Grupo Aval, no dia 16/02/2023, o imóvel descrito na inicial, pelo preço de R\$ 520.000,00. Alegam que, logo após o ingresso no imóvel, constataram vários problemas construtivos ocultos, sendo que não lograram êxito em resolvê-los de forma amigável. Contrataram um engenheiro particular, o qual elaborou laudo que constatou a existência de vários vícios construtivos ocultos. Pugnam pela condenação dos réus em danos materiais no valor de R\$ 79.290,00 e em danos morais no montante de R\$ 25.000,00.

O feito foi contestado pelos corréus André Luiz e Irani.

Houve réplica e foi realizada audiência de tentativa de conciliação, a qual resultou infrutífera.

Sobreveio então a sentença de improcedência.

Pois bem.

Após minucioso estudo dos autos, o d. Magistrado de primeiro grau deu o desfecho correto para o caso.

Dessa forma, a sentença está correta e merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos com base no permissivo do artigo 252 do RITJSP, que ensina: *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Insta destacar que na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental acima especificado tem sido utilizado por suas Câmaras, tanto para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos (v. g. *Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010;*

Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010).

O próprio Superior Tribunal de Justiça tem valorado este entendimento, reconhecendo “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003)”.

Acertou a r. decisão atacada, conforme se nota pelos fundamentos abaixo destacados:

“Os autores aduzem existir vícios ocultos no imóvel adquirido dos réus André e Irani. Em razão desta alegação, cabia a eles, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil, comprovar a existência dos referidos problemas.

Para demonstrar os vícios ocultos, os requerentes juntaram aos autos, além de vídeos e fotografias com as referidas irregularidades (fls. 04 e 84/87), o laudo pericial de fls. 94/108 produzido por engenheiro de sua confiança.

No estudo técnico, acerca do objeto de análise, o profissional

constou que se trata de:

Uma casa térrea de aproximadamente 40 anos, sem laje (Fechamento forro e telhado cobertura). Não foi encontrado por Scanner estruturas nas paredes. Visivelmente, paredes com reboco destacando, revestimentos fofos, trincados. Elétrica da casa defasada para a necessidade atual, pontos de hidráulica sem pressão para uso. Portão da garagem deteriorado por conta dos intemperes. Sistema de gás da casa com problemas de vazamento e defasados. Problemas internos com mofo e umidade. (fl. 94)

E passou a descrever os problemas encontrados no local, como:

“Portão de ferro antigo deteriorado por conta dos intemperes do tempo. Portão está com uso limitado, não fecha completamente, precisando utilizar corrente e cadeado”;

ii) “Portão inadequado para uso, não tem condições de uso. Intervenção: Substituir o portão ou reformar o antigo”;

iii) “Pedras da calçada se soltando. Intervenção: Remover todas as pedras soltas e refazer a calçada”;

iv) “Reboco teto cobertura garagem. Reboco executado de forma errada, sem alisamento e acabamento a desejar. Intervenção: Picotar o reboco antigo, aplicar Branco/cimento, chapiscar, emboçar e rebocar de forma correta com mistura cimento/areia. Aplicar passa corrida na superfície e alisar. Finalizando com Pintura”;

v) “Sistema de captação de águas quintal/corredor. Captação de esgoto defasado. Intervenção: Abrir todo sistema de esgoto Quintal/garagem. Refazer a infra hidráulico, projetando caixas de esgoto e passagem”;

vi) “Porta antiga em alumínio corredor lateral. Porta não fecha e está desalinhada. Intervenção: Substituir a porta”;

vii) “Banheiro térreo casa. Torneira sem pressão D’água. Intervenção: Revisar todos sistema hidráulico da casa, substituir tubulações antigas e melhorando a pressão por completo”;

viii) “Sistema de aquecedor da casa. Equipamento de

aquecimento a gás defasado e com problemas técnicos de vazamentos. Intervenção: Revisar todos sistema de gás da casa, por ter vazamentos em vários pontos, substituir o equipamento antigo”;

ix) “Elétrica Cozinha. Elétrica provisória inadequada para uso. Intervenção: Substituir elétrica completa da casa e adequando a nova necessidade familiar”.

x) “Elétrica Quadro Geral. Quadro de energia com distribuição e disjuntores insuficientes para a nova necessidade de eletrodomésticos de uso diários. Intervenção: Substituir elétrica completa da casa e adequando a nova necessidade familiar”;

xi) “Revestimentos Cozinha Revestimentos destacados, ocós, trincados com risco de cair. Intervenção: Remover todos os revestimentos e refazer os acabamentos de paredes e piso”;

xii) “Dormitório, reboco fofo, umidade e mofo. Parede do dormitório 1 com reboco destacando e pontos de mofo. Intervenção: Raspar todo reboco e massa antiga, aplicar impermeabilização, chapiscar, emboçar e rebocar. Aplicar massa corrida e pintar”.

E com base no que constatou, o perito orçou a reforma em R\$ 79.290,00, sendo: a) R\$ 3.800,00 para calçada, R\$ 9.650,00 para o portão novo, R\$ 6.340,00 para a hidráulica, R\$ 12.100,00 para a elétrica, R\$ 13.900,00 para o sistema de gás e equipamento, R\$ 5.600,00 para reboco e impermeabilização, R\$ 8.400,00 para pintura total, R\$ 1.800,00 de demolição e R\$ 17.700,00 de revestimentos e pisos novos (fl. 108).

O laudo atesta a existência de diversos vícios no imóvel por esta razão, inclusive, desnecessária a realização de perícia técnica nos autos. Contudo, dos problemas elencados pelo engenheiro contratado pela parte autora não se extrai natureza oculta, mas, ao revés, aparente, constatáveis a olho nu, como, por exemplo, os portões, o aparelho de gás, a pintura, o sistema elétrico, a calçada etc, pontos sobre os quais é esperado que o adquirente preste atenção na hora em que visita o imóvel com vistas a adquiri-lo.

Ora, além das visitas realizadas, cabia aos autores, a fim de se resguardarem quanto a possíveis problemas ocultos, diligenciarem com a

realização de análise técnica prévia ao negócio a ser entabulado, o que não foi feito no caso em testilha.

Com efeito, os demandantes pretendem valer-se do argumento de vício oculto para ver o imóvel completamente reformado, o que não se pode permitir, sob pena de enriquecimento indevido, haja vista que já pagaram quantia abaixo (R\$ 395.000,00 fl. 71) do valor de mercado do bem (R\$ 520.000,00 fl. 195), outro ponto, aliás, que demonstra o conhecimento deles acerca dos problemas repise-se, de fácil constatação, fato completamente esperado por ter cerca de 60 anos de construção, o que demanda manutenção em todas as áreas, da pintura à elétrica e hidráulica.

Não bastasse, constou na cláusula quarta (fl. 72) que:

As COMPRADORAS declaram, neste ato, que efetuaram uma vistoria previa no imóvel objeto da presente compra e venda e afirmam que não tem qualquer ressalva ou queixa quanto ao imóvel, sendo que receberão no mesmo no estado qual se encontra, e os VENDEDORES deverão entregar o imóvel conforme foi visto, sem retirar nada que mude as características do imóvel.

Assim, o imóvel foi vendido no estado de conservação em que se encontrava, descabendo, também a luz do pacto contratual, qualquer indenização por danos facilmente constatáveis.

Nesse diapasão, não verificados vícios ocultos, afasto os pedidos indenizatórios.” (sic)

Importante mencionar que o negócio foi firmado entre particulares, motivo pelo qual não se aplicam os ditames do Código de Defesa do Consumidor.

Outro ponto a destacar é que não se operam os efeitos da revelia com relação ao corréu Grupo Aval Negócios Imobiliários, em razão do disposto no artigo 344 do CPC, visto que houve contestação por parte dos demais requeridos.

Dessa forma, cabia aos demandantes comprovar a existência dos vícios construtivos ocultos, ônus do qual não se desincumbiram, conforme bem ressaltado na sentença.

Nunca é demais lembrar que o imóvel adquirido pelos autores

é bastante antigo, motivo pelo qual era esperada a existência de imperfeições no bem, logicamente pelo próprio desgaste natural em decorrência do tempo.

Portanto, nada mais é necessário acrescentar aos fundamentos da sentença, que se encontra correta.

Por fim, majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença para 15% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, observada a gratuidade concedida.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator