



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417825

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025437-05.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSE ALVES DA SILVA e HILANE CRISTINA ALVES DA SILVA, são apelados WALTER BRITO IMOVEIS ME e TEIXEIRA E SADER IMOBILIARIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39580

Apelação Cível nº 1025437-05.2023.8.26.0007

Comarca: São Paulo – 2ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera

Apelantes: José Alves da Silva e Hilane Cristina Alves da Silva

Apeladas: Walter Brito Imóveis ME e Teixeira e Sader Imobiliária Ltda.

Juíza Prolatora: Sueli Juarez Alonso

APELAÇÃO. Ação de indenização por danos materiais e morais. Compra de imóvel que se encontrava locado. Recusa das antigas locatárias em desocupar o bem. Pretensão dos adquirentes de condenação das imobiliárias rés, intermediadoras da transação, ao pagamento de cifra a título de danos materiais, correspondentes a honorários advocatícios contratuais e valores locatícios não recebidos, bem como à reparação moral. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores, pugnando pela inversão do julgado. Irresignação que não prospera. Não evidenciada falha na prestação dos serviços pelas requeridas. Compradores que tinham plena ciência de que o imóvel estava locado e ocupado. Risco da não desocupação do bem assumido por eles. Ausente o nexo de causalidade entre a conduta das rés e o dano experimentado pelos autores, bem como inexistente ato ilícito praticado por elas, elementos estes essenciais para a caracterização da responsabilidade civil ensejadora do dever de indenizar. De rigor a improcedência da pretensão autoral. **Recurso não provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por José Alves da Silva e Hilane Cristina Alves da Silva contra a sentença de fls. 439/442 que, em ação de indenização por danos materiais e morais por eles ajuizada em face de Imobiliária Walter Brito Imóveis ME e Teixeira e Sader Imobiliária Ltda. (Recanto Imóveis), ora apeladas, julgou improcedentes os pedidos deduzidos na exordial. Condenados os autores a arcarem com o pagamento das custas, corrigidas a partir de cada desembolso, bem como honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor dado à causa¹, corrigidos desde o ajuizamento da ação, em relação a cada ré.

Em seu apelo (fls. 445/467), os autores aduzem que: (i)

¹ Foi atribuído à causa o valor de R\$ 126.183,38 (cento e vinte e seis mil, cento e oitenta e três reais e trinta e oito centavos).

efetuaram a compra de imóvel, com intermediação das imobiliárias rés; (ii) no contrato de compra e venda, havia previsão de desocupação do bem, pelas antigas locatárias, em até 90 (noventa) dias da assinatura do instrumento, contudo, transcorreram aproximadamente 3 (três) anos para que ela se efetivasse; (iii) o prejuízo sofrido pelos apelantes decorre da má condução na intermediação imobiliária prestada pelas apeladas; (iv) as rés possuem responsabilidade, seja em relação à venda que intermediaram, seja no que se refere à administração locatícia, cujo contrato de administração foi firmado por elas na condição de contratada e prestadora de serviços em favor dos recorrentes e no qual fora previsto o “aluguel garantido”; (v) a rés não alertaram sobre o risco do imóvel não ser desocupado; (vi) a relação jurídica entabulada entre as partes submete-se às normas do Código de Defesa do Consumidor, aplicando-se a inversão do ônus da prova; e (vii) a responsabilidade civil das rés é objetiva. Pugna pelo provimento do recurso para, reformando-se a sentença, julgar procedente a ação.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 468/469 e 488/489).

Contrarrazões às fls. 475/481.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Adoto o relatório da sentença:

“VISTOS.

***JOSÉ ALVES DA SILVA e HILANE CRISTINA
ALVES DA SILVA, qualificados e representados nos***

*autos, ajuizaram ação de indenização por danos morais e materiais contra **IMOBILIÁRIA WALTER BRITO LTDA e RECANTO IMÓVEIS**, qualificadas e representadas nos autos, alegando, em síntese, que as rés intermediaram o negócio de compra e venda do imóvel descrito na inicial. Afirmaram que o imóvel se encontrava ocupado pelas locatárias Iracy e Caroline. Afirmaram que as rés não cumpriram com o acordado na negociação, ou seja, viabilizar a posse direta dos autores. Afirmaram que o contrato de locação se encontra com prazo indeterminado de vigência. Afirmaram que foram ajuizadas ações de imissão na posse e ação de despejo por falta de pagamento com pedido de liminar, deferido. Afirmaram que após dois anos não detêm a posse do imóvel por culpa das rés o que lhes causa danos materiais, relacionados na inicial, e morais pelos transtornos causados. Requereram indenização a título de dano material e dano moral, além das verbas decorrentes da sucumbência. Vieram os documentos de fls. 30/244.*

Citações – fls. 266 e 267.

Contestações – fls. 274/282 alegando, em preliminar, ilegitimidade passiva. No mérito alegaram, que, de fato, intermediaram o negócio, no entanto, não são responsáveis pelo contrato de locação. Afirmaram que a imobiliária Walter contratou advogado para ajuizar ação de imissão na posse e os requerentes ajuizaram ação de despejo por falta de pagamento com pedido de liminar, concedido. Afirmaram que cabe aos

autores os esforços para cumprimento da medida liminar. Negaram responsabilidade, porque os autores tinham conhecimento que o imóvel estava ocupado. Impugnaram o pedido de indenização por dano moral. Requereram a improcedência dos pedidos. Vieram os documentos de fls.283/332.

Réplica – fls. 338/359.

As partes se manifestaram sobre provas.

Saneador – fls. 387/388.

Durante a instrução processual foram ouvidas as testemunhas arroladas pelas partes.

Memoriais – fls. 425/429 e 430/436.

É o relatório.” (fls. 439/441).

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso.

Deve ser confirmada a r. sentença por seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça: “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houve de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento*”.

Registre-se que o C. Superior Tribunal de Justiça reconheceu a “*viabilidade de 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”².

Até para que não parem dúvidas quanto ao acerto da judiciosa decisão de primeira instância, transcreve-se importante trecho do julgado ora examinado:

“Os autores são maiores e capazes, compraram o imóvel para investimento e tinham conhecimento que se encontrava ocupado, ou seja, assumiram o risco.

É certo que as inquilinas foram notificadas para desocupação em 90 dias, no entanto, é público e notório que não há qualquer garantia de desocupação. Os autores fizeram o negócio porque foi conveniente.

Ademais, há ação de despejo por falta de pagamento em curso, com medida liminar concedida, portanto, cabe aos autores as diligências necessárias para cumprimento da medida liminar.

Há, ainda, ação de imissão na posse julgada procedente. A ação foi ajuizada pela imobiliária Walter.

Como se observa, as rés não se omitiram.

Da prova colhida, tem-se que os autores tinham conhecimento da ocupação do imóvel e mesmo assim assumiram o risco.

Não há nos autos qualquer prova de que os réus se omitiram ou que tenha havido falha nas informações.”

² REsp 662.272/RS, 2ª Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp 641.963/ES, 2ª Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005; REsp 592.092/AL, 2ª Turma, Rel. Min. ELIANA CALMON, j. 17.12.2004 e REsp 265.534/DF, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, j. 01.12.2003.

(fls. 441/442).

Na exordial, os autores pleitearam a condenação solidária das imobiliárias rés em indenização por danos materiais, “*no montante de R\$ 76.183,38 (referente à soma dos honorários advocatícios contratuais - R\$ 28.900,00 - que a parte requerente está despendendo, mais os valores locatícios (até o momento, estão no importe de R\$ 47.283,38) que não vem recebendo, devendo ser considerados os alugueres vincendos/encargos até a efetiva desocupação do imóvel em questão, bem como eventuais danos acarretados em tal imóvel, entre outros prejuízos decorrentes da locação*”; e reparação moral na cifra de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Do conjunto probatório não se infere falha na prestação dos serviços pelas rés.

Quando da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda, os autores tinham plena ciência de que o imóvel objeto daquele instrumento encontrava-se locado e ocupado.

Assumiram, portanto, o risco da não desocupação do bem.

Ademais, não há que se imputar às rés má administração locatícia, posto que sequer foi firmado pelas antigas locatárias contrato de locação com os autores.

Ausente, *in casu*, o nexo de causalidade entre a conduta das apeladas e o dano experimentado pelos apelantes, bem como inexistente ato ilícito praticado por elas, elementos estes essenciais para a caracterização da responsabilidade civil ensejadora do dever de indenizar.

Diante de tais circunstâncias, era mesmo de rigor a improcedência da pretensão autoral.

E tendo em vista o não provimento do apelo, elevo, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil - CPC, os honorários advocatícios sucumbenciais fixados, na origem, em desfavor dos autores, de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa atualizado, em relação a cada ré.

Por derradeiro, tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, com majoração, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, da verba honorária de sucumbência.

ISSA AHMED
RELATOR