



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009144-73.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Elenildo Moreira de Oliveira**  
 Requerido: **Alberto Zago**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Elenildo Moreira de Oliveira** ajuizou ação de indenização por danos materiais e morais contra **Alberto Zago** alegando, em síntese, que comprou do requerido o imóvel objeto da matrícula nº 144.295, do CRI local, mediante financiamento, pelo valor de R\$ 120.000,00. Quando da compra, o autor verificou que existiam vários vícios na construção, tendo solicitado ao vendedor que efetuasse os reparos correspondentes, havendo concordância. No entanto, os reparos foram parciais. Como o autor obteve o financiamento e morava de aluguel, optou por ingressar no imóvel, quando então percebeu outros problemas de construção. Para escoramento do telhado, troca de pisos e correção de rejuntas, trincas e reparação elétrica, além de troca de duas portas da cozinha, obteve orçamento de R\$ 1.490,00. Além disso, já gastou R\$ 2.775,60, com materiais para construção, fechadura, torneira e kit acessórios, pintura do imóvel, mão de obra e material. Discorreu sobre os danos morais. Pediu ao final a condenação do requerido a pagar indenização por danos materiais, no valor de R\$ 4.265,60, e por danos morais, no importe de vinte salários mínimos. Juntou documentos.

Deferida a gratuidade processual ao autor.

O requerido foi citado e contestou alegando, em suma, que o autor aceitou comprar o imóvel nas condições em que este se encontrava. O imóvel foi avaliado e aprovado pela CEF, o que viabilizou a liberação do financiamento. Afirmou que não está vinculado ao ramo de construção civil e pretendeu vender o imóvel naquelas condições. Impugnou a documentação que lastreia o pleito de reparação por danos materiais. Apontou litigância de má-fé. Rechaçou a alegação de danos morais. Pediu a improcedência da ação.

**1009144-73.2016.8.26.0566 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

Manteve-se a gratuidade processual e conferiu-se oportunidade para produção de provas, tendo ambas as partes se manifestado.

Determinou-se a realização de prova pericial, acerca da qual as partes tiveram oportunidade de manifestação.

Encerrada a instrução, as partes não apresentaram alegações finais.

**É o breve relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido é improcedente.

Quando da compra da casa, é preciso observar, de plano, que o autor verificou que existiam vários vícios na construção, isto é, ele tomou conhecimento do real estado do imóvel. Trata-se de fato incontroverso, até porque não impugnado pelo requerido. Isto, aliás, é bastante evidente, não somente pelos reparos que o autor comprovou ter feito, consoante documentos que instruem a inicial, mas também pelo teor da prova pericial e fotografias anexadas aos autos.

De outro lado, o autor afirmou que o requerido teria se comprometido a promover reparos antes da liberação do financiamento obtido junto à CEF para a aquisição do imóvel. Ocorre que, neste ponto, o requerido negou ter feito qualquer compromisso verbal com o autor, no sentido de promover reparos, uma vez que tinha a intenção de vender o imóvel no estado em que se encontrava.

Cuida-se de questão de fato, cuja prova incumbia ao autor, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Mas o autor não trouxe elementos nos autos que, de algum modo, vinculassem o requerido aos reparos que o imóvel demandava, consoante se passa a demonstrar.

As partes firmaram compromisso de compra e venda, mas em nenhum momento se fez qualquer ressalva no referido instrumento (fls. 42/44). Presume-se, então, que o autor realmente aceitou comprá-lo no estado em que se encontrava, até porque tudo o que precisava ser feito era aparente, ou seja, não se trava de nenhum vício oculto.

Com efeito, veja-se que o autor apontou necessidade de escoramento do


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

telhado, troca de pisos e correção de rejuntas, trincas e reparação elétrica, além de troca de duas portas da cozinha, obtendo orçamento de R\$ 1.490,00. Ademais, já gastou R\$ 2.775,60, com materiais para construção, fechadura, torneira e kit acessórios, pintura do imóvel, mão de obra e material.

Nada disso, repise-se, caracteriza-se como novidade ao autor, o qual, como já salientado, tinha conhecimento da situação do imóvel e aceitou comprá-lo naquelas condições. Aliás, é bem provável que o preço do bem tenha sido convencionado justamente em função das características do imóvel, como costuma ocorrer em negociações do gênero.

É de se observar, ainda, que o requerido não é construtor civil, isto é, não está vinculado profissionalmente a este ramo. Caso fosse, poder-se-ia vislumbrar outro desfecho para a situação em apreço, porque estaria ínsito à atividade empresarial entregar imóveis em perfeito estado.

Cabia ao autor, como se tratou de suposto acerto verbal com o requerido, fazer prova documental ou oral do quanto alegado. No entanto, a única manifestação no sentido de produzir prova oral foi para ouvir testemunhas "que tiveram conhecimento dos problemas existentes no imóvel" (fl. 193). No entanto, tal ponto controvertido foi bem dirimido bem pela prova pericial, por se tratar de questão técnica. Por fim, vê-se que a instrução foi declarada encerrada (fl. 273) e o autor também não se insurgiu, operando-se a preclusão (certidão de fl. 276).

Assim, sob qualquer ângulo, seja por falta de previsão expressa em contrato, seja porque os documentos não positivaram nenhuma assunção de responsabilidade pelo requerido, seja ainda em função da falta de produção de prova oral, não há como afirmar que o requerido tenha se comprometido a promover reparos no imóvel, de modo a impor a ele o pagamento de indenização pelos danos materiais suportados pelo autor. Pelos mesmos fundamentos, improcede o pedido de indenização por danos morais, à falta de comprovação de ato ilícito.

Descabe a condenação em litigância de má-fé, em relação a quaisquer das partes, porque ambas atuaram no curso do procedimento na tentativa de demonstrar a veracidade de suas alegações e, além disso, como já assentado, *a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa) (STJ. 3ª Turma. REsp 906.269, Rel. Min. Gomes de Barros, j. 16/10/2007).*

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido**. Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil**.

Condeno o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitada a gratuidade processual, nos termos do artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de maio de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**