


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **1020401-32.2015.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Rodney Carlos Buchivieser (conforme emenda de fls. 46) propõe ação anulatória de negócio jurídico com reintegração de posse e tutela antecipada contra Claudia de Menezes Vicente aduzindo que através de sua mãe e procuradora, Lazara Vieira, celebrou com a ré contrato de permuta de imóveis sem que houvesse o pagamento de qualquer valor. Sustenta que a ré silenciou sobre a existência de vícios, no imóvel que transmitiu ao autor, e que lhe diminuem o valor. Os vícios são (a) o imóvel ainda pertencia a Cohab/RP (b) o imóvel foi totalmente reformado e modificado sem a autorização da Prefeitura Municipal ou averbação no Registro de Imóveis (c) a reforma anterior não observou as normas técnicas necessárias, gerando acúmulo de água no telhado, chuva dentro da casa, bolor no teto e nas paredes, problemas que somente se tornaram visíveis as chuvas começaram. Alega, ademais, que procurou a ré, e esta prontificou-se a reparar os danos e regularizar a documentação, entretanto, passados dois meses, nada foi resolvido. Invocando a figura do vício redibitório, pede a anulação do negócio com a imediata desocupação dos imóveis e a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais. Juntou documentos (fls. 18/44).

Indeferida a tutela antecipada, fls. 50.

Contestação às fls. 86/103, em que a ré alega (a) inépcia da inicial (b) que o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

autor sabia que a reforma não havia sido averbada na matrícula (c) que a ré não está obrigada contratualmente à regularização da reforma na Prefeitura Municipal e no registro de imóveis (d) que, de modo similiar, no imóvel do autor também há reforma não averbada, e nem por isso a regularização seria obrigação do autor (e) que o contrato foi regularmente celebrado e as partes foram assessoradas por advogado (f) há cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade a ser observada pelas partes (g) que não existem os vícios redibitórios, não tendo o autor identificado quais são os problemas estruturais alegados e que os "problemas alegados na inicial" foram rigorosamente verificados pelas partes antes da assinatura do contrato (h) que as fotografias mostram a ocorrência de infiltração, entretanto isso é resultado da quantidade de chuva que caiu na cidade no mês de novembro, porque não existe qualquer problema no telhado (i) que a requerida jamais se recusou a realizar pequenos reparos no imóvel (j) que a falta da averbação da reforma em ambos os imóveis não impede a outorga da escritura definitiva (l) que na verdade o que ocorre é um mero arrependimento (m) que não há dano moral a ser indenizado. Juntou documentos (fls. 105/130).

Réplica às fls. 138/148, na qual o autor juntou documentos.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Incontroverso que as partes celebraram, em 16 de setembro de 2015, instrumento


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

particular de compromisso de *permuta* entre imóveis, conforme documento de fls.21/24.

A disciplina dos *vícios* na relação entre particulares é regida pelo art. 441, do Código Civil, que dispõe: "A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que se destina, ou lhe diminuam o valor".

Assim, tratando-se a permuta de imóveis, o negócio é comutativo, em que as partes possuem obrigações recíprocas e equivalentes, aplica-se à avença o dispositivo referido.

O vício oculto é considerado como aquele defeito do bem "que não pode ser descoberto em uma análise simples e superficial" (BDINE JÚNIOR, Hamid Charaf. Vícios Redibitórios. In Teoria Geral dos Contratos. Coord. Renan Lotufo e Giovanni Ettore Nanni. Atlas. São Paulo: 2011. pp. 494-507), e a sua identificação se dá pela análise da "classe do objeto e das qualidades que, consoante os usos do tráfico jurídico, são comuns àquela classe, e estejam de acordo com a finalidade do negócio" (ASSIS, Araken de. Comentários ao Código Civil Brasileiro. Coord. Arruda Alvim e Thereza Alvim. Forense. Rio de Janeiro: 2007. Vol. V. pp. 314).

Quanto ao caso dos autos, o comum a contratos desta natureza é a vistoria dos imóveis, antes da contratação, assim como a verificação da regularidade documental do mesmo.

Tem-se, na hipótese em exame, que em 09/06/2014, data em que emitida a certidão de matrícula que instruiu a inicial, aliás anterior ao contrato, já não se indicava a ré


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

como proprietária, e sim a Cohab/RP, de modo que não se tem, aí, vício oculto.

O autor também tinha ciência - ou lhe era exigível tal fato, considerados os documentos e fato de que ao menos uma vistoria no imóvel é exigível do homem médio - que a área construída era muito superior (segundo fls. 59/61, 172,21 metros quadrados) àquela indicada na matrícula e copiada no contrato assinado (40,41 metros quadrados) e, portanto, a gritante diferença de áreas já é fato suficiente para se concluir a propósito do conhecimento, pelo autor (ou exigibilidade de tal conhecimento) de que aquela construção estava irregular.

Ora, a irregularidade da construção pela sua não averbação no registro de imóveis e ausência de autorização municipal sempre significará a possibilidade de algum aspecto da obra ter sido executado em desconformidade com as posturas municipais. É fato de conhecimento leigo. Quem quer se resguardar de irregularidades dessa natureza (vide itens "b" e "c" de fls. 60) não adquire imóvel com construção irregular. O risco é assumido pelo adquirente que o faz.

O contrato, frise-se, não impõe ao alienante a obrigação de qualquer averbação ou regularização, não se podendo imputar-lhe dever não pactuado e que, ademais, não decorre de lei, ante a inexistência de vício que se possa reputar, aqui, oculto.

A alegação de que o imóvel possui graves problemas estruturais ocultos não foi comprovada pelo autor, pois além dos problemas acima expostos há a menção a outros, às fls. 60, que não podem ser confundidos com vícios de gravidade suficiente para ensejarem a redibição.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Ademais, em relação ao ônus da prova, da observação da estrutura genérica do processo, verifica-se que o autor, na petição inicial, alega o fato, ou fatos, em que se fundamenta o pedido (cf. art. 282, III, do Código de Processo Civil). Tais fatos é que são levados em conta pelo magistrado, ao proferir sua sentença, uma vez convencido de sua veracidade.

Mas, como a simples alegação não basta para convencer o juiz ("allegatio et non probatio quasi non allegatio"), surge a imprescindibilidade da prova de existência do fato e da culpa no evento. Quem pleiteia em juízo tem o *ônus* de asseverar fatos autorizadores do pedido e, por consequência, tem o *ônus* de provar os fatos afirmados. Em outras palavras, tem o autor o *ônus* da ação, ou, na preciosa síntese de MOACYR AMARAL SANTOS, "ao autor cumprirá sempre provar os fatos constitutivos", (cf. "Comentários ao Código de Processo Civil", IV vol., 2ª edição, Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 33). CARNELUTTI, na brilhante transcrição do eminente processualista pátrio citado, sustentava que "quem expõe uma pretensão em juízo deve provar os fatos que a sustentam"; ao que CHIOVENDA rematava com maestria: "ao autor cabe dar prova dos fatos constitutivos da relação jurídica litigiosa" (cf. op. cit., p. 34 e 35). Ante todo esse quadro, é de se afirmar --- já agora raciocinando em termos de direito posto ---, na conformidade com o art. 333, I, do Código de Processo Civil, que incumbia à parte que ajuizou a demanda a prova do fato constitutivo de seu direito, princípio esse que configura sedimentação do velho brocardo adveniente do direito romano, segundo o qual "actore incumbit probatio". E, em conclusão, como rematava o pranteado processualista pátrio ALFREDO BUZAID, "estando a parte


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

empenhada no triunfo da causa, a ela toca o encargo de produzir as provas, destinadas a formar a convicção do juiz na prestação jurisdicional" (cf. op. cit., p. 07). Nesse sentido, aliás, a lição de NOVAES E CASTRO, secundando entendimento de Pontes de Miranda, no sentido de que, em havendo colisão de provas, prevalecem as produzidas pelo réu, que tem posição mais favorável no processo, na consonância com o vetusto princípio romano: "actor non probante, reus absolvitur" (cf. "Teoria das Provas", 2ª edição, p. 381, n. 280).

No caso em tela, verifica-se a parte autora não logrou êxito em tal mister, já que não carreou aos autos elementos efetivos de convicção no sentido de que lhe assiste o ordenamento jurídico, em termos de mérito, na hipótese apreciada.

Têm entendido nossas cortes de justiça que, "no Juízo Cível, o autor deve provar suas alegações, pelo menos de maneira a que se conclua ser seu direito mais certo do que o da parte contrária..." (cf. RJTJESP - 77/149).

No caso destes autos, tal não ocorreu.

O autor não se desincumbiu de provar que os vícios por ele afirmados e indicados no parecer técnico que apresentou às fls. 59/61 sejam vícios que preencham os requisitos necessários para justificar a redibição, em conformidade com a legislação civil que rege a matéria.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo improcedente a ação e condeno a parte autora nas custas e despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 1.000,00, observada a AJG.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

P.R.I.

São Carlos, 10 de março de 2016.

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