

Compra e venda - Imóvel - Fundação - Vício redibitório - Arts. 441 a 446 do Código Civil de 2002 - Inteligência - Reconhecimento - Grave defeito oculto - Laudo pericial a recomendar demolição do bem - Indenização - Despesas já realizadas e as necessárias à reparação dos vícios em razão da quitação do contrato - Cálculo - Apuração - Liquidação de sentença por artigos

Ementa: Apelação cível. Contrato de compra e venda. Vício redibitório caracterizado. Bem imóvel. Grave defeito oculto na fundação. Laudo pericial a recomendar a demolição do bem. Indenização pelas despesas já realizadas e as necessárias à reparação dos vícios em razão da quitação do contrato. Apuração do *quantum* em liquidação de sentença.

- A avaria da fundação de obra, objeto de contrato de compra e venda, cuja perícia judicial recomenda a demolição, caracteriza vício autorizador de redibição do contrato ou compensação do valor ajustado com o que for despendido para reparar a coisa.

- O bem imóvel cujo contrato de compra e venda o descreve como “duas lojas e um apartamento”, eivado de gravíssima avaria estrutural, por si, indicia ser oculto o vício.

- Constitui prova da não aparência do vício a juntada pelo autor de notas fiscais de materiais de construção, recibo idôneo de empreitada para desaterramento da fundação e laudo técnico atestando a necessidade de reformas severas.

- Havendo o autor quitado o valor do contrato quase à integralidade, sendo impossível o abatimento, deve ser indenizado pelo valor correspondente ao necessário para a reparação do prejuízo.

- Na ausência de elementos suficientes para se mensurar o montante necessário à reparação do vício, procede-se à liquidação de sentença.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.08.489619-3/001 - Comarca de Juiz de Fora - Apelante: Jobber da Silva - Apelado: João Geraldo Luiz e outro - Relator: DES. VERSIANI PENNA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Eduardo Mariné da Cunha, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Belo Horizonte, 27 de outubro de 2011. - *Versiani Penna* - Relator .

Notas taquigráficas

DES. VERSIANI PENNA (convocado) - Trata-se de ação redibitória ajuizada por Jobber da Silva em face de João Geraldo Luiz e Marta Aparecida Ferreira Luiz, aduzindo ter adquirido bem imóvel não concluído (entijolado) com problemas estruturais descobertos quando da continuidade da obra.

Consta da inicial que o autor teria adquirido dos réus imóvel contendo duas lojas e um apartamento apenas “entijolado”. Acordado o valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), teria quitado R\$34.000,00 (trinta e quatro mil reais) diretamente com os réus, e R\$2.700,00 (dois mil e setecentos reais) através do filho dos mesmos, retendo o restante para pagamento de despesas não assumidas pelos vendedores.

Ao dar prosseguimento à obra, foi informado pelo engenheiro que seria necessário reforçar-lhe as “sapatas”. Em seguida, ao certificar-se da segurança da construção, constatou que as cintas (base) estavam com ferragens expostas e, em decorrência, oxidadas, sendo impossível prosseguir a construção.

Em vista disso, requereu a restituição dos valores já despendidos com a manutenção do imóvel, a reforma das “cintas” deterioradas, obtendo o cálculo estrutural, aprovação do projeto pela Prefeitura local e demais regularizações congêneres.

Proferida sentença às f. 101/103-TJ, caracterizou-se a ação como de indenização, e não redibitória, afastaram-se as preliminares e a prejudicial de decadência. No mérito, sob o fundamento de ausência de provas de

que os defeitos eram ocultos à época da transação, tendo o perito atestado a fácil constatação dos mesmos, julgou improcedentes os pedidos.

Irresignado, o autor apresenta recurso de apelação às f. 105/121-TJ. Sustenta que a falha na construção não era visível a olhos nus à época da compra, só se tornando explícita quando da contratação de engenheiro para prosseguir a obra, que constatou o problema da fundação. Argumenta que o laudo pericial considerou o momento atual da obra para afirmar que o vício era de fácil constatação, sendo imprestável neste ponto. Alerta para a conclusão do *expert* sobre a necessidade de demolição do bem, não possuindo sequer condição financeira para o reparo. Sustenta estarem presentes os requisitos que caracterizam vício redibitório, requerendo a reforma da sentença.

Admissibilidade.

Recurso próprio, tempestivo e dispensado de preparado (Lei nº 1.060/50), razão pela qual dele conheço.

Inexistentes preliminares processuais.

Mérito.

Cinge-se o recurso à discussão acerca de existência de vício oculto em obra objeto de contrato de compra e venda entre as partes litigantes. Pretende o apelante, autor da ação, seja reformada a decisão de primeira instância, para a procedência dos pedidos formulados na inicial.

Em análise de todo o conjunto dos autos, tenho que merece parcial provimento o apelo, visto que, lastreada em um único quesito apresentado pelo laudo pericial, a r. sentença entendeu que os defeitos seriam de fácil constatação, não comprovando o autor/apelante o seu desconhecimento à época do negócio entabulado entre as partes (f. 102-TJ).

De início, é preciso consignar que os fatos narrados e tudo mais quanto dos autos consta demonstram tratar o presente caso de ação *quantum minoris*, regida pelos arts. 441 a 446 do CC/02, atinentes aos vícios redibitórios, tal qual especificado pela inicial e reiterado em recurso, por se amoldar à espécie do art. 441, *verbis*:

Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.

Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.

Com efeito, a f. 16 dos autos encerra contrato de compra e venda de imóvel tendo como objeto imóvel "entregue contendo já Edificações: sendo duas lojas e um apartamento entijolado" (sic), em consonância com as fotografias da inicial, f. 26/30-TJ e com o laudo pericial, de f. 81/86-TJ, que evidenciam construção de chão batido e tijolo à mostra.

A corroborar o estado da obra alegado pelo autor/apelante, o laudo técnico juntado à f. 18 afirma a precariedade da construção, em razão da oxidação da

ferragem que lhe sustenta a estrutura. Registre-se que o laudo é assinado em data posterior ao recibo de pagamento de empreitada para "retirada da terra em volta das cintas" (f. 21-TJ), o que lhe confere legitimidade.

Incontroverso, ainda, que a destinação do bem é aquela aduzida pela f. 04-TJ da inicial - "morar no que é seu e ainda perceber uma pequena renda com os possíveis alugueis das outras moradas" -, nada dispondo em contrário a contestação (f. 44/51-TJ).

Por fim, o estado lastimável da construção é atestado pela perícia judicial, que concluiu que, "da forma em que se encontram, as cintas de fundação comprometem a segurança da obra", devendo ser "refeitas de acordo com o projeto estrutural e com acompanhamento de Engenheiro Responsável Técnico" (f. 78-TJ).

A única questão pendente reside em ser o vício "oculto" no momento da aquisição do bem, em virtude de ter o perito respondido que a putrefação das ferragens seria de fácil constatação "conforme mostra fotografias no item V do Laudo Pericial" (f. 79-TJ).

Ora, não sobressaem quaisquer dúvidas de que a pergunta foi mal interpretada pelo *expert* - perito em engenharia, não em Direito - assim como a sua resposta foi mal interpretada, com a devida vênia, pelo Juiz, que não se ateve de forma sistemática aos autos.

Em verdade, os vícios, considerados pelo *expert* como de "fácil constatação", evidentemente, só podem ser assim admitidos sob o ponto de vista do profissional especialista, e não na visão do leigo.

Dessarte, a resposta do quesito "6", formulado pelo autor, tem uma dimensão favorável no direito dele próprio, ao concluir o perito que a construção padece de vício de origem, que pode ser aferido sem necessidade de maiores indagações ou por complementação instrumental de natureza técnica.

Entretanto, a conclusão do *expert* não condiz com o entendimento, *concessa venia*, de que o autor teria condição, no momento da realização do negócio, de aferir a gravidade e o verdadeiro comprometimento da obra.

Com efeito, as fotografias retiradas pelo laudo pericial referem-se ao estado atual da construção, cujo chão batido foi revolvido para exposição da estrutura, ou das cintas oxidadas, o que se infere quer pelo laudo técnico juntado pelo apelante (f. 18-TJ), quer pelo recibo que indica a retirada da terra no entorno (f. 21-TJ). Assim não fosse, a base de concreto estaria "flutuando", como demonstram as fotografias de f. 26/30-TJ, sendo impossível a conclusão pericial de oxidação por contato direto da ferragem com o solo.

Caracterizado o vício oculto e que os documentos de f. 18/24-TJ situam o exercício do direito dentro do prazo decadencial previsto no art. 445, § 1º, do CC/02, resta pontuar qual é a reparação devida ao apelante, dado o que dispõe o art. 443 do CC/02, *verbis*:

Art. 443. Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.

Conforme confessado na inicial e confirmado pela contestação, do valor acordado de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), o apelante quitou R\$36.700,00 (trinta e seis mil e setecentos reais), valor este limite do intento redibitório.

Nesse sentido, em não sendo ora possível aferir-se a dimensão do vício, de modo a, neste momento processual, determinar-se a compensação sobre o valor já pago através de devolução em espécie, deve-se apurar em liquidação de sentença, por artigos, os custos decorrentes do reparo devido sobre o imóvel.

Nesse sentido já decidiu este eg. TJMG:

Compra e venda de imóvel. Defeitos ocultos. Comprovação. Abatimento do preço.

Os vícios redibitórios são defeitos ocultos existentes na coisa alienada, objeto do contrato comutativo, que a tornam imprópria ao uso a que se destina ou lhe diminuem sensivelmente o valor, de tal modo que o negócio não se realizaria se esses defeitos fossem conhecidos, dando ao adquirente ação para redibir o contrato ou para obter abatimento no preço, como no caso dos autos.

Independente da existência nas paredes e teto de rachaduras e fissuras no momento da compra e venda, não podia a apelada, a partir daquelas pequenas imperfeições, presumir que as mesmas advinham de defeitos na construção e que o imóvel corria o risco de desabamento, visto que não tem conhecimento para tanto, tal fato somente seria perceptível por um especialista na área de construção.

Desta forma, devidamente comprovada a existência de defeitos ocultos, e considerando que tais vícios comprometem a segurança dos moradores e diminuem seu valor, resta claro o dever de abatimento do preço pago pelo imóvel (TJMG - Apelação Cível nº 2.0000.00.440780-3/000. Rel. Des. Domingos Coelho. DJe de 07.08.2004).

Apelação cível. Decadência. Direito privado. Contrato de compra e venda. Veículo com defeito. Quebra do motor. Vício redibitório. Liquidação de sentença. 1. Tratando-se de vício oculto, o prazo de noventa dias estabelecido para reclamação referente a bens duráveis se inicia no momento em que fica evidenciado o defeito. 2. Constatado o vício oculto no veículo, do qual não tinha ciência o adquirente, é cabível o pedido de indenização. 3. Na ausência de elementos suficientes para se mensurar o montante necessário para a reparação de danos reclamados, faz-se necessário apurá-los em posterior liquidação de sentença (TJMG - Apelação Cível nº 1.0024.06.193655-5/001. Rel. Des. Wagner Wilson. DJe de 22.07.2011).

A evitar o enriquecimento indevido do apelante, transformando-se o negócio entabulado em verdadeira doação, necessário ainda que se apure, por artigos, o *quantum* proporcional entre o valor da nua propriedade do lote onde se situa o imóvel, e da edificação, para que, em se apurando que os custos totais da reforma sejam superiores ao valor agregado do bem, seja anulado o negócio, restituindo-se ao apelante a quantia de

R\$36.700,00 (trinta e seis mil e setecentos reais), atualizados monetariamente desde a data do negócio, e aos apelados restituído o imóvel objeto do contrato.

Indevidos os demais pedidos de ordem administrativa - aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal de Juiz de Fora e regularização do imóvel junto aos órgãos competentes -, por fugir ao objeto da ação e serem contrários ao disposto no contrato de f. 16.

Nesses termos, dou parcial provimento ao apelo para reformar integralmente a sentença, e julgo parcialmente procedentes os pedidos da inicial, para condenar as partes apeladas à restituição do valor correspondente ao apurado em liquidação de sentença referente aos custos necessários à reforma dos vícios apontados pelos laudos de f. 18 e de f. 75/87, quais sejam, reconstrução da estrutura de cintamento da obra, somada ao que já foi despendido e comprovado, cujos valores encontram-se às f. 20/24-TJ.

Deve-se observar, quando da liquidação da sentença por artigos, de modo a evitar o enriquecimento indevido do apelante, o *quantum* proporcional entre o valor da nua propriedade do lote onde se situa o imóvel, e da edificação, para que, em se apurando que os custos totais da reforma sejam superiores ao valor agregado do bem, seja anulado o negócio, restituindo-se ao apelante a quantia de R\$36.700,00 (trinta e seis mil e setecentos reais), atualizados monetariamente desde a data do negócio, com incidência de juros de mora de 1% desde a data da citação, e aos apelados restituído o imóvel objeto do contrato.

Honorários de sucumbência devidos à monta de 10% do contrato, nos termos do art. 20, § 3º, do CPC, sendo 80% destes devidos ao advogado do autor/apelante, e os 20% restantes devidos ao advogado do apelado. Custas, na mesma proporção.

É como voto.

DES. EDUARDO MARINÉ DA CUNHA - De acordo.

DESª. MÁRCIA DE PAOLI BALBINO - De acordo.

Súmula - DERAM PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.