

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

AÇÃO INTERVENTIVA EM MUNICÍPIO

Recurso Apelação Cível 12037/2002
Relator Trata

PROMESSA DE COMPRA E VENDA — IMÓVEL. INSTRUMENTO PARTICULAR - VÍCIOS E DEFEITOS OCULTOS - RESCISÃO DO CONTRATO - RESTITUIÇÃO DO SINAL

EMENTA

ACÓRDÃO: Civil. Compra e venda de imóvel ajustada previamente mediante instrumento particular, com ajuste de sinal e princípio de pagamento pago pelos autores em benefício dos réus. Imóvel de primeira locação, em local nobre de classe média alta da região oceânica de Niterói, que oculta vício consistente em não ser de laje concretada ou pré-fabricada a cobertura do teto do pavimento superior: fato ocultado e não divulgado ou prevenido aos autores que não têm a obrigação de conhecer sobre construção civil. Ausência de prova de que os autores conheciam as características do imóvel, nesse particular. Obrigação, no entanto, que recai sobre os ombros dos réus que construíram e venderam o imóvel aos autores. Irrelevante as visitas feitas pelos autores com o imóvel ainda em fase de construção e acabamento para determinar seu conhecimento sobre o vício apontado, se, ao final, o imóvel lhes foi entregue com o vício apontado e oculto. Dadas as circunstâncias, o pedido autoral não se traduz em mero arrependimento, de forma a ensejar o desfazimento do contrato por culpa dos autores e a perda, por estes, das arras dadas aos réus. Nesse ponto, improcedente o pedido reconvenicional, aliado ao fato de que não demonstraram os réus reconvincentes os prejuízos supostamente sofridos. Recurso parcialmente provido. Vistos relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 12037/2002 em que são Apelantes Thiago da Cruz e sua mulher e outro, e Apelados José de Barros Lima e sua mulher. Acordam os Desembargadores que compõem a Terceira Câmara Cível deste Tribunal de Justiça, por unanimidade de votos em conhecer e dar provimento, em parte, ao recurso de apelação, nos termos do relatório e voto do Des. Relator. Trata-se de ação de ajuizada por José de Barros Lima e sua mulher contra Thiago da Cruz e sua mulher e outro, em que os autores alegam terem celebrado com os réus, em 18/10/99, contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial pelo valor de R\$ 100.000,00, sendo R\$ 15.000,00 de sinal e princípio de pagamento. Ocorreu, porém, que em 20/10/99, ao visitar o referido imóvel o autor e seus familiares descobriram que não havia laje na parte superior da construção entre o forro de gesso dos quartos e o telhado. Considerou o autor que a situação encontrada deixa o imóvel vulnerável aos fortes ventos, uma vez que está localizado próximo a uma praia da Região Oceânica de Niterói, podendo ter suas telhas arrancadas a qualquer momento com danos no rebaixamento de gesso. Assim encontrado, solicitou a devolução do sinal aos réus, o que lhe foi negado sob ameaças. Alega que do fato citado não foi informado pelos réus e que o imóvel não foi por estes construídos conforme o projeto aprovado pelo Poder Público local, o qual prevê a construção de laje superior em todos os seus pavimentos. Em decorrência, pede a condenação dos réus na devolução do sinal em dobro, devidamente atualizado, e a rescisão do contrato. Juntou os documentos de f. 08/21. Os réus contestaram a ação a f. 27\31, em que alegam, em preliminar, decadência do direito do autor, tendo em conta o disposto no art. 178 § 5º, do CCB. Ainda, que à hipótese não se aplica o CDC, como quer o autor. No mérito, que improcedem as alegações vindas com a inicial, porquanto o autor conhecia a real situação da construção. Alega ser absurdo o fato de alguém adquirir um imóvel por um preço tão alto (R\$ 100.000,00), pagar a título de sinal e princípio de pagamento o valor de R\$ 15.000,00, sem conhecer o produto em aquisição. Ainda, que o imóvel foi construído tal como projetado e aprovado pelos órgãos competentes, e que a ausência de laje na parte superior não provoca qualquer insegurança ao mesmo. Se o autor não sabia da inexistência de laje concretada na parte superior foi porque não perguntou. Não pode,

agora, se arrepender do negócio alegando vício redibitório, uma vez que o contrato entre as partes prevê a inaplicabilidade do art. 1.095 do CCB (cláusula 4). Pedem a improcedência do pedido e juntaram os documentos de f. 34/40. Reconvênção a f. 42/45, em que os réus pedem seja o reconvindo condenado em perdas e danos pela quebra de contrato, no valor de R\$ 15.000,00. A reconvênção foi contestada a f. 49/58, e com sustento nas razões da inicial da principal pede a sua improcedência. A sentença de f. 91/94 julgou procedente o pedido inicial, reconhecendo, portanto, o vício alegado pelo autor, e condenou os réus a pagarem ao autor a quantia de R\$ 30.000,00. Jul