



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

**APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. SERVIÇO DE CORRETAGEM. VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR.**

O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência (art. 723, "caput" e parágrafo único do CC).

Na espécie, os autores, sem a realização de prévia vistoria, adquiriram um chalé no litoral, por meio de serviço de corretagem dos requeridos, para servir de moradia aos familiares doentes. Após a conclusão do negócio, a constatação de que o anúncio da venda não era condizente com o bem ofertado, além do precário estado de conservação, o qual sequer contava com o serviço de água encanada.

Embora a ausência de cautela e diligência dos requerentes, caracterizada está a violação do dever de informação pelos requeridos, mostrando-se cabível o abatimento do preço do negócio, bem como o dever de indenizar.

Dano moral configurado, uma vez a situação enfrentada pelos requerentes, vítimas de propaganda enganosa, ultrapassa o mero dissabor do cotidiano.

Mantida a sentença de parcial procedência.



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

**NEGARAM PROVIMENTO ÀS APELAÇÕES. UNÂNIME.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-  
95.2021.8.21.7000)

COMARCA DE CAPÃO DA CANOA

ROBERTO PERES ANTUNES

APELANTE

GISLAINE NETO KOLLET SANTANA

APELANTE

JANE MARIA DE LEON ANTUNES

APELANTE

RENATO DA SILVA SANTANA

APELANTE

TCHILLA HELENA PANITZ STARK  
CANDIDO

APELADO

FERNANDO ANTONIO STARK CANDIDO

APELADO

DEBORA STARK CANDIDO

APELADO

KRYS OHLWEILER SANTOS

INTERESSADO



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em negar provimento aos recursos.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE) E DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA.**

Porto Alegre, 24 de novembro de 2022.

DES. NELSON JOSÉ GONZAGA,

RELATOR.

### RELATÓRIO

#### **DES. NELSON JOSÉ GONZAGA (RELATOR)**

**RENATO DA SILVA SANTANA e GISLAINE NETO KOLLET** interpuseram apelações contra sentença que, na ação de rescisão contratual com devolução de valores e dano moral movida por **TCHILLA HELENA PANITZ STARK CANDIDO, FERNANDO ANTONIO STARK CANDIDO e DEBORA STARK CANDIDO** contra os apelantes, bem



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

como contra Krys Ohlweiler Santos, Roberto Peres Antunes e Jane Maria de Leon

Antunes, julgou parcialmente procedentes os pedidos. Segue o teor do dispositivo:

a) **ACOLHO** a preliminar de ilegitimidade passiva arguida por Krys Ohlweiler Santos e julgado extinto o processo, sem análise do mérito, na forma do artigo 485, VI do CPC. Condeno os autores ao pagamento de honorários advocatícios, esses devidos ao FADEP, no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa na forma do artigo 85 do CPC.

Contudo, resta suspensa a exigibilidade do pagamento dos honorários advocatícios considerando que os autores litigam sob o abrigo da gratuidade da justiça.

c) **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos formulados por **DÉBORA CÂNDIDO, FERNANDO ANTÔNIO CÂNDIDO e TCHILLA HELENA CÂNDIDO** em desfavor de **GISLAINE NETO KOLLET SANTANA e RENATO DA SILVA SANTANA** para o fim de **CONDENÁ-LOS**, de forma solidária, à devolução da quantia de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) aos autores como forma de abatimento do preço pago em razão dos defeitos existentes no imóvel, com atualização monetária pelo IGP-M a contar do ingresso da ação e incidência de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação (01/06/2015, fls. 123/124), bem como, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais, a cada um dos autores, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cujas quantias devem ser corrigidos pelo pelo IGP-M a contar da presente decisão (súmula 362/STJ) e sofrer a incidência de juros de mora no percentual de 1% ao mês



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

*a contar do evento danoso, ou seja, em 01/12/2014 na forma da súmula 54/STJ.*

*d) **CONDENO** os réus Gislaine Neto Kollet Santana e Renato da Silva Santana ao pagamento de 50% das custas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios, esses devidos ao procurador dos autores, no percentual de 10% sobre o valor atualizado e total das condenações, na forma do artigo 85, §2º do CPC.*

*e) **CONDENO** os autores ao pagamento das custas processuais referentes à improcedência dos pedidos com relação aos réus Roberto Peres Antunes e Jane Maria de Leon Antunes, bem assim ao pagamento de honorários advocatícios aos seus procuradores, no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa (considerando a decisão de fls. 272 e verso).*

Em suas razões, a afirmação de que as condenações ao pagamento de valor a título de abatimento da compra e venda e de danos morais devem ser afastadas, tendo em vista que os apelados não produziram provas suficientes para amparar sua pretensão. Sustentaram a ausência de provas de que os recorridos não tenham sido informados das condições do imóvel adquirido, tampouco de que tenham sido impedidos de vistoriar o bem antes da aquisição. Frisaram a existência de contradição do julgamento, pois se entendeu que os apelados foram os responsáveis pela conclusão do negócio. Impugnaram a prova oral produzida pelos requerentes. Afirmaram a ausência de cautela dos autores ao não vistoriarem previamente o bem que estavam comprando.



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

Asseveraram a inviabilidade da tese de que teriam enganado os requerentes ao não informar as condições precárias do bem. Disseram que os recorridos não foram obrigados a assinar o contrato, sendo que insistiram para que fossem previamente vistoriar o bem, o que foi negado pelos últimos sob a alegação de motivos de ordem pessoal, fato provado em sede de instrução. Sustentaram ser incabível a sua responsabilização por vícios redibitórios, os quais devem ser suportados pelos apelados, por sua única e exclusiva culpa, pois assumiram o risco pelo negócio fechado "às cegas". Teceram considerações sobre o ônus da prova e a responsabilidade civil. Requereram o provimento do recurso, a fim de que o pedido seja julgado improcedente (fls. 350/361 e 362/373)

Contrarrazões nas fls. 376/381.

É o relatório.

#### VOTOS

#### **DES. NELSON JOSÉ GONZAGA (RELATOR)**

Eminentes Colegas:

Cuida-se de apelações contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos dos apelados na ação de rescisão de contrato com devolução de valores e dano moral.

Não merece vingar a insurgência.



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

Como é cediço, o corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência, com base no artigo 723, "caput" e parágrafo único do Código Civil.

Indubitável, ainda, a vulnerabilidade do consumidor que se dirige à imobiliária ou ao corretor de imóveis solicitando seus serviços, presumindo-se a sua boa-fé, nos termos do inciso I do artigo 4º do Código de Defesa do Consumidor.

No caso em tela, depreende-se que os requerentes tomaram conhecimento do anúncio de venda do imóvel em discussão, um chalé localizado em Capão da Canoa, litoral deste Estado, que foi disponibilizado pelos requeridos por meio do site OLX, nos seguintes termos (fls. 10 e 40/41):

*"Lindo chalé rústico situado a 3 quadras do mar, frente leste, composto de casa principal – 2 dormitórios com armários embutidos e sacada no andar superior, cozinha, banheiro, despensa e sala ampla para 2 ambientes no andar térreo, com armários embutidos em todas as peças; na parte de trás do terreno possui anexo com 2 amplas peças (para quarto ou sala de lazer/academia) e banheiro – ótimo pátio ajardinado com acesso de veículos à garagem, com churrasqueira e pia auxiliar. Região de moradores fixos. Estuda proposta à vista."*



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

Esclareceram os autores que sua intenção era se mudar da cidade de Porto Alegre para o litoral, a fim de proporcionar qualidade de vida e melhor atender às necessidades de saúde dos familiares doentes, quais sejam, esposo e mãe da requerente Tchilla Cândido (fotografias e laudos médicos das fls. 25/38).

Ocorre que os demandantes, sem a realização de uma vistoria prévia, por motivos de ordem pessoal, adquiriram o imóvel pelo preço de R\$ 170.000,00 (fls. 54/56), o qual não atendia às características descritas no anúncio, apresentava precário estado de conservação, sérios problemas estruturais, além de não contar com serviço de água encanada, mas apenas um poço artesiano, fato incontroverso nos autos e ilustrado por meio das fotografias das fls. 63/69.

Ressalta-se que, embora os requerentes não tenham tomado a cautela necessária no sentido de vistoriar as condições do imóvel antes de depositar o preço do negócio aos corretores, tal falta de diligência, por si só, não tem o condão de afastar o dever de informação dos requeridos acerca da real situação de conservação do bem.

Imprescindível destacar que, no anúncio de oferta de venda do chalé disponibilizado na internet, inexistia qualquer informação ou ressalva de que o bem necessitava de reformas para ser habitado.

Por isso, dúvidas não merece haver de que os autores foram vítimas de uma propaganda enganosa, o que se sobrepõe a sua falta de diligência, principalmente





NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

pelo fato de os réus, na condição de corretores imobiliários, terem o dever de dar todas as informações a respeito do estado real de conservação do imóvel, além do fato de que conheciam a real intenção da família na aquisição do bem (proporcionar melhores cuidados aos familiares).

Em outras palavras, não agiram os réus com o dever de informação necessário e imprescindível quando da negociação, mas aproveitaram-se, com o fim de concluir a venda, da vulnerabilidade e confiança dos autores, que lidavam com questões de doença na família e estavam no desespero de mudar para o litoral, a fim de obterem melhores condições de saúde aos familiares doentes.

Assim, evidenciado está que os requeridos, ao não se desincumbiram de provar que cumpriram com seu dever de informação e assistência aos compradores no momento das tratativas (artigo 723, II, do CPC), devem indenizar a parte lesada com a devolução da quantia de R\$ 34.000,00 a título de abatimento do preço do negócio, além dos danos morais.

De destacar, outrossim, o abalo moral sofrido pelos autores ao tomarem posse do imóvel, pois foram surpreendidos por sua precariedade e inutilidade para a finalidade almejada, sem contar o sentimento de impotência por já terem efetivado todo o pagamento do valor acordado.

Desse modo, indubitável que tal circunstância confere direito de indenização de R\$ 5.000,00 a cada requerente pelo abalo moral de natureza "in re



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

ipsa" suportado com a situação vivenciada, que extrapolou o mero dissabor do cotidiano.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte:

*PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESTRIÇÕES EDILÍCIAS IMPOSTAS POR LOTEAMENTO. FALTA DE INFORMAÇÃO. NECESSIDADE DE RECONSTRUÇÃO. GASTO ADICIONAL NÃO COMPROVADO. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS MANTIDA, POR FUNDAMENTO DIVERSO. 1. DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA. Segundo a Teoria da Asserção, as condições da ação devem ser aferidas em abstrato (in status assertionis), ou seja, a partir do alegado pela parte-autora na petição inicial, sem adentrar na análise do mérito, motivo pelo qual a verossimilhança das alegações deduzidas pela parte-autora tem interferência direta na verificação da existência ou inexistência do direito alegado, mas não nas condições da ação. Considerando que a pretensão indenizatória formulada pela parte-autora tem como causa de pedir a alegada falta de informação acerca das restrições quanto à edificação, as quais deveriam ser prestadas pela Imobiliária, intermediadora do negócio, inegavelmente é ela parte legítima para figurar no polo passivo da presente relação jurídico-processual, porquanto é a pessoa apta a suportar os efeitos pretendidos pela demandante. 2. DA RESPONSABILIDADE DA IMOBILIÁRIA Nos termos do artigo 723, caput e seu parágrafo único, do CC, o corretor é obrigado a executar a mediação com*



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

*diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio, bem os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, sob pena de responder pelas perdas e danos. No caso sub judice, a Imobiliária, na condição de intermediadora do contrato de promessa de compra e venda, deveria saber das limitações edilícias impostas pelo loteamento e dar ciência à autora antes mesmo do início da edificação. 3. DA RESPONSABILIDADE DO LOTEAMENTO A demandada Visconde da Graça Empreendimentos Imobiliários Ltda., ao deixar de informar previamente à autora sobre as restrições edilícias, permitiu que esta desse início à edificação que, posteriormente, precisou ser refeita. 4. DOS DANOS MATERIAIS Os danos materiais para serem indenizados devem ficar comprovados nos autos, o que não ocorreu, no caso em exame, porquanto não restou acostada nenhuma prova documental capaz de demonstrar o alegado gasto adicional suportado pela demandante, não servindo, para tanto, mera planilha de evolução do valor que entende devido. 2. DOS DANOS MORAIS No caso, o dano moral resta evidenciado, pois, devido à falta de informações, a autora sofreu uma série de frustrações e transtornos, os quais ultrapassam o mero dissabor. Isso, por si só, caracteriza ato ilícito, por isso mesmo reparável por meio de indenização a título de danos morais. Quantum indenizatório fixado em observância aos parâmetros estabelecidos por esta Câmara para casos semelhantes ao sub judice. Preliminar contrarrecursal rejeitada. Apelação parcialmente provida.(Apelação Cível, Nº 70076637933,*



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

*Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS,  
Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em: 12-04-2018)*

*APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROPAGANDA ENGANOSA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. DANO MATERIAL. AUSÊNCIA DE PROVA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. QUANTUM ARBITRADO. MANUTENÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. I. Prescreve em cinco anos a pretensão de indenização por danos materiais e morais decorrentes de publicidade enganosa – inteligência do artigo 27 do CDC. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. II. É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços - §1º do artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor. In casu, verifica-se dos encartes publicitários colacionados, bem como da prova testemunhal produzida, que a ré empreendedora ofertou imóveis prometendo transporte público acessível, em condomínio fechado, com muros e guarita para vigilante. Ocorre que a infraestrutura prometida, que serviu de ‘chamariz’ para venda das unidades, não foi minimamente comprovada pela demandada, ônus que lhe incumbia. III. Caracterizada a propaganda enganosa capaz de iludir o consumidor induzindo-o em erro de forma a viciar sua vontade, ocorrente dano indenizável, máxime tratando-se de*



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

*imóvel residencial de valor considerável. IV. Ausente prova de que as unidades habitacionais sofreram acréscimo de preço em razão de estarem incluídas em um condomínio fechado, deve ser mantida sentença que julgou improcedente o pedido de dano emergente. Caso em que a parte autora, quando intimada para dizer sobre as provas que pretendia produzir, requereu apenas a produção de prova oral, não podendo agora, em grau recursal, alegar que pretendia a realização de perícia para comprovação do dano emergente decorrente do ato ilícito praticado pela ré. Improcedência mantida no ponto. V. No arbitramento da indenização por dano moral, o magistrado deve ater-se à dúplici natureza da verba indenizatória, notadamente ao seu caráter pedagógico, bem como aos elementos concretos do caso em exame, tais como gravidade e repercussão da ofensa, sem perder de vista o princípio da razoabilidade. No caso, o quantum fixado se mostra adequado e condizente com as peculiaridades do caso, considerando o dano suportado pela autora, além de atentar seu caráter pedagógico. APELOS DESPROVIDOS. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 70077446615, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 14-06-2018)*

Assim, nada a reformar no julgamento de parcial procedência.

Do exposto, **VOTO por negar provimento** ao apelo. A título de sucumbência recursal, majoro os honorários do advogado dos apelados para 12% do valor das condenações, com base no § 11º do artigo 85 do CPC.



NJG

Nº 70085233112 (Nº CNJ: 0036864-95.2021.8.21.7000)

2021/Cível

**DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ** - Presidente - Apelação Cível nº 70085233112,  
Comarca de Capão da Canoa: "NEGARA PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: LEANDRO DA ROSA FERREIRA