



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 00030423720168140000

AGRAVANTE: RAPHAEL GOMES DA COSTA

ADVOGADO: RICARDO DE ALMEIDA ROSA

ADVOGADO: ROBERT ALISSON RDRIGUES SILVA

AGRAVADO: MANOEL JOAO FERREIRA

AGRAVADO: FRANCISCA DA SILVA FERREIRA

ADVOGADO: MARCEL CEZAR DA CRUZ

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REDIBITÓRIA. VÍCIO OCULTO. DECADÊNCIA. ART. 445, §1º DO CC. NÃO OCORRÊNCIA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. DEVIDA. REQUISITOS AUTORIZADORES. PREENCHIDOS. ART. 273 DO CPC/73. RECURSO DESPROVIDO.

I - Insurgiu-se o Agravante em face da decisão singular que, em sede liminar, determinou o pagamento de aluguel em favor dos agravados no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) a ser depositado em conta bancária, sob pena de multa diária de R\$ 50,00 (cinquenta reais), enquanto perdurar a necessidade.

II – ALEGAÇÃO DE DECADÊNCIA: Alega o recorrente que houve a decadência do direito redibitório, pois a termo inicial seria a data da realização da compra e venda do imóvel (21/02/2014), findando-se o prazo 1 ano depois, mas a ação só teria sido protocolada em 15/09/2015. Ocorre que a data que deve ser considerada, como termo inicial para o prazo decadencial, é a data da ciência inequívoca do vício oculto, que só ocorreu a partir da elaboração do parecer técnico, realizado pela defesa civil em julho de 2015, o qual constatou a causa das rachaduras no imóvel, a saber, a má fundamentação da edificação. Desse modo, afastada a alegação de decadência, tendo em vista que a ação principal foi ajuizada dentro do prazo de 1 ano, a contar da ciência inequívoca do vício, nos moldes do art. 445 §1º do Código Civil. PREJUDICIAL DE MÉRITO REJEITADA.

III – MÉRITO (PAGAMENTO DE ALUGUÉIS): Restaram caracterizados os requisitos atinentes à tutela antecipada deferida pelo juízo a quo (art. 273 CPC/73), pois verifica-se a presença da verossimilhança do direito alegado, mediante existência de vício oculto no imóvel, que é a má fundamentação da edificação, constatado em parecer técnico da Defesa Civil. Assim como, verifica-se o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação ao recorrido, que teve o imóvel em questão, o qual residia, interditado, em função do abalo estrutural nele sofrido. Portanto, mostra-se pertinente que recorrente arque com os aluguéis do recorrido no importe de o R\$ 600,00 (seiscentos reais), tendo em vista que o imóvel, objeto da compra e venda entre os litigantes, encontra-se inapto para moradia, inclusive, com risco de desabamento.

III – Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO





600,00 (seiscentos reais) a ser depositado em conta bancária, sob pena de multa diária de R\$ 50,00 (cinquenta reais), enquanto perdurar a necessidade. Considerando o julgador de piso, que o imóvel, adquirido pelos autores/agravados do réu/agravante, não viabilizou condições seguras de habitação, pautando-se no laudo da defesa civil e auto de interdição.

Alega o recorrente que houve a decadência do direito redibitório, a teor do art. 445 do Código Civil, pois os agravados passaram a residir no imóvel em março de 2014 e a demanda principal foi proposta em 15 de setembro de 2015. Disse que o imóvel estava em fase de construção quando foi repassado aos agravados, o que afastaria a sua responsabilidade por eventuais vícios ocultos. Comentou que estava ausente a verossimilhança nas alegações dos autores/agravados e comentou que haveria risco de irreversibilidade da tutela antecipada. Requereu a reforma da decisão e o provimento do recurso a fim de desobrigá-lo da imposição de pagar o aludido aluguel.

Juntou documentos às fls. 10/88.

Às fls. 91/92 foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.

Conforme certidão de fl. 94 não houve a apresentação de contrarrazões.

É o relatório.

Inclua-se na pauta com pedido de julgamento.

Belém, de de 2018.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO - 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 00030423720168140000

AGRAVANTE: RAPHAEL GOMES DA COSTA

ADVOGADO: RICARDO DE ALMEIDA ROSA

ADVOGADO: ROBERT ALISSON RDRIGUES SILVA

AGRAVADO: MANOEL JOAO FERREIRA

AGRAVADO: FRANCISCA DA SILVA FERREIRA

ADVOGADO: MARCEL CEZAR DA CRUZ

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

#### VOTO

Primeiramente, urge salientar que a decisão agravada foi proferida sob a égide do CPC/73, bem como a interposição do agravo em questão, de modo que se utilizará da referida norma processual para a sua respectiva análise, atendendo o enunciado n. 2 do STJ, que assim dispõe:

Enunciado administrativo número 2

Aos recursos interpostos com fundamento no /1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente recurso.

Insurgiu-se o Agravante em face da decisão singular que, em sede liminar, determinou o pagamento de aluguel em favor dos agravados no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) a ser depositado em conta bancária, sob pena de multa diária de R\$ 50,00 (cinquenta reais), enquanto perdurar a necessidade.



DA ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE PREJUDICIAL DE MÉRITO: DECADÊNCIA/MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA

Alega o recorrente que houve a decadência do direito redibitório, a teor do art. 445 do Código Civil, pois os agravados passaram a residir no imóvel em março de 2014 e a demanda principal foi proposta em 15 de setembro de 2015.

Não assiste razão ao recorrente uma vez que a data que deve ser considerada como termo inicial para o prazo decadencial concernente à ação redibitória não é a data da celebração do negócio jurídico, mas a data da ciência inequívoca do vício oculto. Nesse sentido, vejamos os seguintes julgados:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - VÍCIO REDIBITÓRIO - DECADÊNCIA - ART. 445, DO CC - TERMO INICIAL - CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO VÍCIO.**

- Diante da natureza do vício redibitório, e considerando as características do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes, o prazo decadencial, previsto no art. 445, § 1º, do Código Civil, tem início somente após a parte ter ciência inequívoca do aludido vício. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.222523-8/001, Relator(a): Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/12/2015, publicação da súmula em 25/01/2016)

A ciência inequívoca pressupõe o conhecimento indubitável do vício, o que denota a identificação e a constatação da sua existência.

No presente caso, apesar de o recorrido narrar que as rachaduras na parede começaram a aparecer em dezembro de 2014, a constatação do vício oculto, propriamente dito, só ocorreu a partir da elaboração do parecer técnico, realizado pela defesa civil em julho de 2015, o qual constatou a causa das rachaduras no imóvel, a saber, a má fundamentação da edificação. (fl. 49).

Então, o vício não se trata das rachaduras nas paredes, mas se trata daquilo que as originavam, ou seja, a má fundamentação, problema este que, certamente, não era visível a olho nu e que não poderia ter sido verificado no momento da celebração da compra e venda do imóvel, realizada em fevereiro de 2014.

Portanto, afastada a alegação de decadência, tendo em vista que a ação principal foi ajuizada dentro do prazo de 1 ano, a contar da ciência inequívoca do vício, conforme preceitua o art. 445, §1º do Código Civil, nos seguintes termos: § 1º Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis.

MÉRITO: PAGAMENTO DE ALUGUÉIS

Voltou-se o agravante em face da decisão singular que determinou o pagamento de aluguéis ao recorrido, no importe de R\$ 600,00 (seiscentos reais).

Dispõe o art. 273 do Código de Processo Civil/73 que, in verbis:

O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.



Para que os efeitos da tutela pretendida sejam antecipados, vê-se, pois, que é necessária a conjugação de dois requisitos, a saber, a verossimilhança do direito alegado, demonstrada por prova inequívoca, e a possibilidade de a demora causar à parte dano irreparável ou de difícil reparação ou o abuso do direito de defesa do réu.

Para que os efeitos da tutela sejam antecipados, vê-se, pois, que é necessária a conjugação da verossimilhança do direito alegado, demonstrada por prova inequívoca, e a possibilidade de a demora causar à parte dano irreparável ou de difícil reparação ou o abuso do direito de defesa do réu.

Sobre o tema, leciona Luiz Guilherme Marinoni:

"(...) O juiz poderá antecipar os efeitos da tutela final pretendida pelo demandante desde que haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art.273, I, CPC). Trata-se de tutela antecipada com base na urgência na prestação da tutela jurisdicional. (MARINONI, Luiz Guilherme - Código de Processo Civil: comentado artigo por artigo. Luiz Guilherme Marinoni, Daniel Mitidiero. - 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Editora Revista nos Tribunais, 2013.pág.267)

No presente caso, apesar das alegações do Agravante, no sentido de que não restaram caracterizados os requisitos atinentes à tutela antecipada deferida pelo juízo a quo, verifica-se a presença da verossimilhança do direito alegado, o qual se pauta no pedido redibitório e indenizatório, apontando a existência de vício oculto no imóvel, negociado entre as partes, consubstanciado em parecer técnico realizado pela Defesa Civil, que identificou a má fundamentação da edificação. Também verifica-se o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação ao recorrido, que teve a imóvel em questão, o qual residia, interditado, conforme documento de fl. 42, em função do importante abalo estrutural nele sofrido.

Portanto, entendo que estão presentes os requisitos autorizadores para o deferimento do pedido de tutela antecipada, deferido pelo juízo singular, para que o recorrente pagasse ao recorrido R\$ 600,00 (seiscentos reais) à título de aluguéis, tendo em vista que o imóvel, objeto da compra e venda entre os litigantes, encontra-se inapto para moradia, inclusive, com risco de desabamento (fl. 49).

Por todo o exposto, conheço do recurso, e nego-lhe provimento, a fim de que manter a decisão agravada em todos os seus termos.

Belém, de de 2018.

**DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
**RELATORA**