



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0000830368**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006446-67.2020.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante \_\_\_\_\_, são apelados \_\_\_\_\_ REALIZAÇÕES SP 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e \_\_\_\_\_ S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) e MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 9 de outubro de 2020.

**VITO GUGLIELMI**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 48.722**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1006446-67.2020.8.26.0562**

RELATOR	:	DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTE	:	_____
APELADOS	:	_____ REALIZAÇÕES SP 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E OUTRO



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA : SANTOS \_ 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL

**JUSTIÇA GRATUITA.** AÇÃO REDIBITÓRIA. ADMISSIBILIDADE. HIPÓTESE EM QUE RESTOU DEMONSTRADO NÃO POSSUIR A PARTE AUTORA CONDIÇÕES DE ARCAR COM O CUSTO PROCESSUAL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA QUE DEVE SER RESERVADA ÀQUELES CASOS EM QUE A IMPOSSIBILIDADE SE REVELE. RECURSO PROVIDO PARA CONCESSÃO DA BENESSE LEGAL.

**VÍCIOS REDIBITÓRIOS.** ENTREGA DE IMÓVEL COM VÍCIO NO SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO E REFRIGERAÇÃO. DECADÊNCIA VERIFICADA. ADVENTO DE SENTENÇA EXTINTIVA, COM FUNDAMENTO NO ART. 487, INCISO II DO CPC. INCONFORMISMO MANIFESTADO. DESCABIMENTO. PRETENSÃO DE REJEIÇÃO DA COISA COM A CONSEQUENTE REDIBIÇÃO DO CONTRATO. APLICAÇÃO DO PRAZO ANUAL DE DECADÊNCIA. ARTIGO 445, § 1º DO CÓDIGO CIVIL. DECADÊNCIA DO DIREITO DA AUTORA QUE FOI BEM OBSERVADA. AÇÃO PROPOSTA QUANDO SUPERADO O PRAZO DE UM ANO DO CONHECIMENTO INEQUÍVOCO DO VÍCIO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de apelo, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou improcedente pedido formulado em ação de

2

rescisão contratual cumulada com restituição de valores proposta por \_\_\_\_\_ contra \_\_\_\_\_ Realizações SP 16 – Empreendimento Imobiliário e \_\_\_\_\_ S/A ante o reconhecimento da ocorrência de decadência.

Narra a autora ter celebrado contrato de compra e



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

venda de bem imóvel junto a ré. No entanto, alega que o desfazimento do negócio é necessário diante de vício oculto no bem, relacionado ao sistema de climatizações e refrigeração (ar condicionado).

Em sentença, o magistrado afastou a preliminar de existência de convenção de arbitragem, por se tratar de cláusula contratual abusiva ao consumidor. No mais, o Juízo entendeu ser aplicável o prazo decadencial previsto no artigo 618, parágrafo único, do Código Civil. Ponderou que o vício no sistema de climatização se tornou de conhecimento incontrovertido em 21/03/2019, data na qual o tema foi debatido em Assembleia Geral (fls. 121/123). Concluiu que, proposta a ação em 08/04/2020, depois de um ano da ciência inequívoca do vício, o manejo da ação foi feito a destempo, quando superado o prazo decadencial de 180 dias. Ressaltou que, mesmo sendo aplicado o prazo anual previsto no artigo 445, § 1º, do Código Civil, os efeitos da decadência fulminaram o direito postulado pela demandante. Assim, julgou improcedente a ação (fls. 940/984).

Opostos embargos de declaração (fls. 980/984), foram eles rejeitados (fls. 992/993).

Inconformada, recorre a autora pugnando pela reversão do julgado (fls. 1256/1279). Preliminarmente, postula pela concessão da gratuidade de justiça. Nessa seara, sustenta que trabalha na condição de comissária de bordo e que seus rendimentos mensais alcançam a soma de R\$ 2.453,17. Ressalta que em razão dos problemas econômicos sofridos pela companhia área em razão da pandemia, teve seu salário reduzido pelo prazo de 18 meses (fl. 1038). No mérito, alega que houve interrupção do prazo decadencial, na forma do artigo 26, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor. Sustenta que após a ciência do vício, várias foram as medidas tomadas junto à ré no desiderato de resolver o problema, o que obstaria a decadência com base no sobredito comando legal. Advoga que à hipótese presente deve ser aplicado o prazo anual para a decadência, com base no artigo 445, § 1º, do Código Civil. Afirma que ainda não teve início a fluência do prazo decadencial, uma vez que o bem apenas fora

3

recebido provisoriamente pela empresa hoteleira. Assevera que a rejeição da coisa possui amparo no artigo 441, do Código Civil. Conclui pela reforma.

Processado o recurso (fl. 1280), vieram aos autos as contrarrazões (fls. 1282/1310 e 1311/1340).



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**É o relatório.**

2. Cuida-se de rescisão contratual cumulada com restituição de valores julgada improcedente ante o reconhecimento de decadência. Sobreveio, então, o recurso de apelação ora em apreço – o qual merece parcial acolhida.

Em primeiro lugar, quanto ao pedido de justiça gratuita formulado pelos requerentes, é o caso de deferimento.

A necessidade, mediante a declaração, como se sabe, em princípio, se presume.

Ocorre que tal presunção é meramente relativa e, havendo dúvida pode o juiz ou exigir prova complementar ou mesmo afastar o benefício.

No caso, em que pese a autora ter constituído defensor particular, verifica-se que os indícios apoiam, mesmo, a apelante.

É que a requerente demonstrou que percebe salário de valor inferior a três salários mínimos (fls. 1024/1026), ou seja, de montante inferior ao parâmetro usualmente adotado pela jurisprudência para concessão da benesse legal. Portanto, resta comprovada sua hipossuficiência, fazendo jus ao benefício da justiça gratuita.

Passa-se à análise do mérito.

Pretende a autora redibuir o contrato, com a devolução da coisa e restituição dos valores adimplidos, com base em vício constatado no sistema de climatização e refrigeração.

Pois bem.

No plano conceitual, como esclarece Orlando Gomes, “*Nos contratos bilaterais translativos da propriedade [...] os defeitos ocultos que a desvalorizam ou fazem-na imprestável chamam-se vícios redibitórios*” (GOMES,

4

Orlando. Contratos, 24 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001).

Nesse mesmo sentido, Álvaro Villaça Azevedo explica que o vício redibatório pode ser entendido como “*defeito oculto em determinado objeto, em um contrato comutativo, que passa despercebido pelas partes, ou só pelo adquirente, no momento da concretização negocial, e que, por tornar a coisa*



**PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*imprestável ao uso a que se destina ou desvalorizada, possibilita ao mesmo adquirente redibuir o negócio ou pedir abatimento no preço” (Azevedo, Álvaro Villaça. Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos: Curso de Direito Civil, São Paulo: Atlas, 2002, p. 96).*

Assim, a hipótese em discussão é aquela prevista no artigo 441 do Código Civil (defeito de qualidade), *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.*

Daí que, prevendo o ordenamento jurídico regulamentação própria para a hipótese de víncio redibitório; não pode a autora, à sua vontade, eleger a norma que lhe seja mais favorável.

Até porque, no caso, não há que se cogitar de aplicação dos ditames do Código de Defesa do Consumidor. A autora se apresenta como pequena investidora (fl. 03) e admite que o negócio jurídico tinha por finalidade auferir renda do empreendimento (fl. 1272). Recobre-se que o consumidor é aquele que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final, na forma do artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor, condição, pois, que a requerente não assume na hipótese vertente.

Realizada Assembleia Geral em 21/03/2019 (fls. 121/123), se pode dizer que autora tinha ciência inequívoca do dano.

Daí que tinha a autora o prazo de um ano a contar mesmo a partir do conhecimento do víncio e, vindo a juízo tão somente aos 08/04/2020, a propositura da ação foi a destempo, ou seja, quando o direito de

5

redibuir já havia caducado.

A sentença, portanto, ainda que por fundamentos distintos, desmerece a crítica que se lhe dirigiu — fazendo-se de rigor sua manutenção.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nada mais é preciso dizer.

Mantida a sucumbência, os honorários advocatícios ficam majorados para 11% do valor atribuído à causa, nos termos do art. 85, § 11 do Código de Processo Civil.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

**Vito Guglielmi**

Relator