



## Sem provar que imóvel foi “maquiado”, mulher tem ação rejeitada pelo TJ-SC

Quando assina contrato com cláusula em que declara ter conhecimento das condições do imóvel que adquiriu, o comprador só pode responsabilizar o antigo dono se provar irregularidades que colocam a situação em risco. Por entender que isso não ocorreu na negociação de um imóvel em Garopaba (SC), a 4ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina [rejeitou](#) o pedido de indenização por danos morais e materiais feito pela compradora. Ela alegava que o vendedor fez reformas para maquiagem o local e esconder problemas que impediam a moradia e a locação.

Em primeira instância, o pedido foi rejeitado pela Vara de Garopaba, sob a alegação de que não houve vistoria prévia para constatar a situação no momento da compra. Além disso, a prova pericial não era suficiente para provar a maquiagem, pois a compradora reformou a casa, dificultando a análise da situação anterior. Segundo a sentença, as obras feitas pelo antigo proprietário “não tinham a intenção de mascarar danos e vícios, mas sim, melhorar a questão estética.”. Outro aspecto citado foi o conhecimento sobre a antiguidade da construção, já que em muitos casos, um imóvel velho “é ofertado por um preço mais baixo que o de mercado, ciente o comprador que arcará com as reformas necessárias”.

A compradora apresentou Apelação ao TJ-SC, mas a argumentação foi rejeitada pelo relator do caso, desembargador Luiz Fernando Boller. Segundo ele, seria necessário comprovar a conduta ilícita do vendedor, o dano causado e o nexo de causalidade, o que não ocorreu, pois não há “prova eficiente no sentido de que, no momento da alienação do imóvel, o apelado teria mascarado” problemas na rede elétrica e a existência de cupins. Para Boller, caberia à mulher apresentar tais provas, e não foram juntados aos autos elementos suficientes para comprovar a alegação.

Até a prova testemunhal foi contrária à compradora, afirmou, pois o homem contratado para a desinsetização do imóvel não viu riscos de queda do telhado por conta dos cupins. O laudo pericial, continuou o relator, classificou as reformas feitas pela mulher como necessárias para a melhoria estética do imóvel, e não para garantir o seguro convívio no local. Em relação à precariedade da rede elétrica, o desembargador afirmou que a nota fiscal da compra de fios elétricos não é suficiente para justificar a alegação da mulher.

Sem laudo pericial anterior às reformas feitas por ela, disse Boller, é impossível constatar se as alegadas irregularidades existem ou não. Ele concluiu que os problemas “decorreram do desgaste normal da residência”, sem qualquer prova de omissão deliberada do vendedor ou de risco para os ocupantes do imóvel. O voto dele foi acompanhado pelos desembargadores substitutos Jorge Luis Costa Beber e Saul Steil. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-SC.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

**Date Created**

07/03/2014