



MALKA Y NEGRI
advogados

Vícios Ocultos ou Redibitórios

Tema muito instigante no campo do Direito, o vício oculto, também denominado vício redibitório, está previsto no Código Civil Brasileiro, entre os artigos 441 a 446. Neste trabalho, abordaremos com maior ênfase, os vícios ocultos em imóveis, de um modo geral.

Considera-se vício redibitório o defeito que seja imperceptível de imediato por pessoa de diligência média. São defeitos ocultos em coisa recebida, em decorrência de contrato comutativo, que tornam a coisa adquirida imprópria ao uso a que se destina ou lhe diminuem o valor.

Para defini-lo, nada melhor do que trazer exemplos concretos. Primeiro, imagine-se a situação, em que o adquirente de um determinado imóvel, após certo tempo em que se tornou proprietário, vem a saber que o bem adquirido contém algum problema que possa tornar a coisa imprópria ou reduzir-lhe o valor. A isto chamamos vício oculto ou redibitório. Ainda tentando trazer a prática para a teoria, considere que ao adquirir aquele imóvel, o comprador acreditou que a área de serviço continha (visualmente) cerca de 10 m². Depois de certo tempo, recebe uma notificação da Prefeitura – atuando a partir de uma denúncia – dando conta de que teria havido uma “invasão” ao prisma de ventilação do edifício, justamente naquela área de serviço, fato jamais observado ou alertado no momento da aquisição. Está, neste exemplo, caracterizado o vício oculto.

Segundo, noutra giro, imagine-se a hipótese em que um comprador de posse das chaves, verificou a existência de infiltrações no imóvel, confirmada por uma vizinha, que disse tratar-se de "problema gravíssimo", mascarado com a pintura recém-realizada, rebaixamento com PVC e colocação de parede falsa de tijolinhos. O fato foi confirmado por Perícia. Aqui também claríssimo o vício oculto.

Terceiro, ainda no campo dos exemplos práticos, porém, tratando de imóveis alugados, considere a situação em que o Locatário, após um mês de uso constatou uma infiltração em um dos quartos e, ainda, que o elevador frequentemente apresentava defeitos, além de afirmar que, não obstante requerer o reparo do elevador e informar acerca da infiltração por diversas vezes, a proprietária permaneceu inerte. Plenamente cabível uma ação de Rescisão do Contrato de Locação por Vício Oculto, cumulada com Perdas e Danos.



MALKA Y NEGRI
advogados

Um ponto fundamental, em todos os exemplos acima, diz respeito à necessidade de que o comprador e/ou o locatário, tenha agido de boa-fé, ou seja, nas ocasiões de visita ao imóvel e da formalização do negócio, absolutamente nada tenha sido informado quanto à existência do vício. Sim, porque se conhecido ou informado do vício, e mais tarde isto se tornando um problema, não caberia a reclamação. Do contrário, estaria o adquirente se beneficiando da própria torpeza.

Em lição que se adapta como uma luva ao caso presente, o Professor *De Plácido e Silva* em seu Dicionário Jurídico, bem definiu o conceito de vício redibitório:

“O vício redibitório resulta da existência de vícios, ou defeitos ocultos da coisa, cuja venda se procede, existentes ao tempo da aquisição, e que a tornaram imprestável, ou imprópria ao seu uso, ou destino, diminuindo, por isso, o seu justo valor”.

O ilustrado autor, ao discorrer sobre os requisitos necessários ao manejo da ação redibitória (ou estimatória), ensina:

“Para que, porém, se autorize o comprador, ou o adquirente, a intentar a ação redibitória contra o vendedor, ou alienante, a fim de que responda este pelos vícios ocultos evidenciados, é necessário:

que estes vícios, ou defeitos, sendo inerentes à substância e qualidade das coisas vendidas, não sejam conhecidos pelo comprador, ou adquirente;

que tornem a coisa imprópria ao uso do seu destino, ou lhe diminua o uso, ou valor, de tal forma, que não a teria adquirido o comprador, ou não teria dado por ela o preço combinado, se os conhecesse;

que sejam existentes no momento do ajuste, ou contrato, ainda que em germe.” (grifos nossos).

Sempre interessante observar como a Jurisprudência se comporta em relação a determinados assuntos, senão veja-se:



MALKA Y NEGRI
advogados

AÇÃO ORDINÁRIA CUMULADA COM PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE VÍCIO REDIBITÓRIO. PEDIDOS JULGADOS PROCEDENTES. APELAÇÃO. PROVADO O VÍCIO REDIBITÓRIO. DESNECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. DOCUMENTOS EXISTENTES SE AFIGURAM SUFICIENTES PARA DEMONSTRAR O DIREITO DA PARTE AUTORA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. CONHECIMENTO E IMPROVIMENTO DO APELO. (Apelação Cível, nº 2007.001.15004, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Raul Celso Lins e Silva, Julgado em 02/05/2007)

VÍCIO REDIBITÓRIO. IMÓVEL. NEGÓCIO JURÍDICO. RESCISÃO. DANO MATERIAL. MORAL. INEXISTÊNCIA. Com a finalidade de preservar a segurança das relações contratuais no negócio comutativo, o ordenamento jurídico autoriza o enjeitamento da coisa portadora de defeito oculto --- aquele imperceptível de imediato por pessoa de diligência média - que o torne impróprio ao seu uso destinado. 2- Neste aspecto, se no momento da celebração do negócio jurídico o imóvel apresenta defeitos imperceptíveis que, ao impedir o uso de parte essencial e restringir o de outras, o inabilitam ao seu uso como moradia, manifesta-se o vício redibitório que atribui ao promitente comprador o direito de rescindir o contrato e receber a indenização por dano material. 3- Contudo, a rescisão, por si só, se dela não adveio sofrimento ou humilhação, mas aborrecimento, ainda que intenso, é incapaz de ensejar dano moral. (Apelação Cível, nº 2005.001.29153, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Milton Fernandes de Souza, Julgado em 11/10/2005)

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. Demonstrado o vício redibitório no imóvel adquirido pela autora, consistente nas inundações em virtude de chuvas fortes, tornando o bem impróprio à habitação, nos termos do art. 1101 a 1104 do Código Civil de 1916, sem que tenha sido informada pelo vendedor destes problemas, impõe-se a rescisão do contrato, a devolução do preço, bem assim a condenação por perdas e danos. Sentença confirmada. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível nº 70007584444, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Aquino Flores de Camargo, Julgado em 11/08/2004)



MALKA Y NEGRI
advogados

EMENTA: COMPRA E VENDA. BEM IMOVEL. VICIO REDIBITORIO. DEMONSTRADO O VICIO REDIBITORIO, ATRAVES DE IDONEA PROVA DOCUMENTAL, SO CABIA UM CAMINHO: O RECONHECIMENTO DA DEVOLUCAO DA IMPORTANCIA PAGA A MAIS. (RESUMO). (Apelação Cível nº 592008478, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Balduino Mânica, Julgado em 11/03/1992)

Concluindo, em situações decorrentes de vícios ocultos (ou redibitórios), cabe a plena reparação dos prejuízos e danos causados.

Importante atentar para os prazos legais. Decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

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.

As regras legais ora tratadas, valem tanto para imóveis novos, quanto usados.

Jacques Malka Y Negri
Sócio em Malka Y Negri Advogados
Outubro / 2016