



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000302362

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000080-88.2022.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que é apelante CENTRO AUTOMOTIVO BRASIL BPX LTDA, é apelado L C P CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o Dr. WILSON SIACA FILHO, OAB/SP 120717 e ausente o advogado Onivaldo Freitas Junior, OAB/SP 206.762.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 26 de março de 2025

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000080-88.2022.8.26.0126.

Apelante: **Centro Automotivo Brasil Bpx Ltda.**

Apelada: **L C P Construtora Ltda.**

Comarca: Caraguatatuba – 1a. Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Guilherme Moretti.**

V O T O Nº. 13131

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. SENTENÇA MANTIDA.

1. A questão em discussão consiste em determinar se as alterações arquitetônicas realizadas nas unidades vizinhas ao apartamento da autora resultam em desvalorização do seu imóvel e se há obrigação de indenização por parte da recorrida.

2. A prova pericial não constatou desvalorização do imóvel da recorrente, em decorrência das alterações nas unidades vizinhas, pois a personalização de sua unidade autônoma decorreu de sua inércia e desinteresse na colocação de elevadores, opção que apenas foi manifestada pelos demais proprietários.

4. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **CENTRO AUTOMOTIVO BRASIL BPX LTDA** contra a r. sentença de fls. 358/361, declarada e mantida a fls. 375/376, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais que promove em face de **L C P CONSTRUTORA LTDA**, julgou improcedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados pelo autor. Por conseguinte, condeno o requerente ao pagamento das despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários em favor do advogado da parte ré, cujo valor fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa (CPC, art. 85, §2º). Publique-se, intimem-se e cumpra-se. Registro dispensado (NSCGJ, art. 72, §2º). Decorridos 30 dias do trânsito em julgado, arquivem-se os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autos (NSCGJ, art. 1.286, §6º).

Alega a apelante que as alterações arquitetônicas realizadas nas unidades 901 e 902, especificamente a abertura de portas para acesso à área externa comum, não constavam do projeto aprovado na Prefeitura e no Cartório de Registro de Imóveis, mas apenas no projeto do AVCB, por exigência do Corpo de Bombeiros. Sustenta que essas modificações beneficiaram exclusivamente alguns condôminos em detrimento de sua unidade, que permaneceu sem mesmo acesso, o que resultou em sua desvalorização. Aduz que houve uma reunião entre os proprietários das coberturas para discutir a instalação de elevador privativo e a retirada da escada interna, sem sua participação, destacando que a única questão submetida à assembleia foi a colocação do elevador, nada sendo deliberado sobre a abertura das portas. Alega que a perícia judicial confirmou que as alterações não estavam no projeto base aprovado, o que configura irregularidade e vício construtivo, além de violação à boa-fé objetiva e ao equilíbrio contratual, insistindo na aplicação do CDC. Pretende a reforma da sentença para que seja reconhecida a desvalorização do imóvel.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 390/391) e com contrarrazões (fls. 397/405).

Houve oposição ao julgamento virtual por ambas as partes (fls. 409 e 413).

É o relatório.

2. Consta da petição inicial que a empresa autora adquiriu um apartamento *duplex* e, ao recebê-lo, verificou a ausência de uma abertura no piso superior para a área externa comum, diferentemente de outras unidades de igual padrão, o que teria resultado na desvalorização de seu imóvel. Pretende indenização pelo dano sofrido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Destaque-se, de início, que a autora inverte na pretensão recursal o fundamento de sua pretensão inicial.

De fato, sustentou a autora na petição inicial que sua unidade habitacional se desvalorizou devido à realização de alterações nas unidades habitacionais vizinhas (unidades 901 e 903) em desconformidade com o projeto original de construção. No recurso, todavia, sustenta que as obras realizadas nas unidades vizinhas (unidades 901 e 903) foram realizadas para corrigir erro de projeto de construção, sustentando, por consequência, que teria direito à mesma correção, mas, como elas não foram realizadas e isso causou a desvalorização de sua propriedade, reclama a indenização correspondente. Por conseguinte, a causa de pedir da pretensão recursal constitui indevida inovação, daí a impertinência, nesta sede, de exame da regularidade ou não da construção.

A abertura de portas de acesso ao piso superior não constavam do projeto original, já que dele não havia previsão de acesso das unidades 901 e 902 ao piso superior por meio de elevador, tendo sido uma exigência do Corpo de Bombeiros para a concessão do AVCB após a referida instalação.

Em realidade, houve a convocação de uma reunião para deliberar sobre a instalação de elevador para acesso das unidades da cobertura ao pavimento superior, com a substituição de uma escada interna, mas a autora dela não participou, desinteressando-se pela substituição.

Como apenas os proprietários das unidades 901 e 902 se interessaram pela instalação de elevador para acesso de suas unidades ao pavimento superior, uma vez instalados esses equipamentos, entendeu o Corpo de Bombeiros ser necessário a abertura de portas de acesso à área externa, condicionando sua construção para a concessão do AVCB.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, se a instalação de elevadores para acesso das unidades de cobertura ao piso superior não constava do projeto original, tendo sido resultado de deliberação entre os proprietários das unidades 901 e 902 e a apelada, inexistente vício de construção. Por outro lado, se por efeito da instalação dos elevadores houve exigência de abertura de portas de acesso à área externa pelo Corpo de Bombeiros, não pode a apelante exigir a realização de obra idêntica, mesmo porque sua unidade ficou sem acesso ao pavimento superior por meio de elevador, por sua livre opção ao não comparecer à reunião que deliberou pela referida instalação.

Pouco importa que a relação jurídica entre as partes seja ou não de consumo, pois, ainda que se trate de relação de consumo, a responsabilização da apelada estava a depender de comprovação do vício de construção e do dano dela resultante.

Ocorre que inexistente vício de construção, pois a abertura de portas em unidades vizinhas não constavam do projeto de construção, tendo sido uma exigência do Corpo de Bombeiros para a concessão do AVCB depois que os proprietários das unidades 901 e 902 convencionaram com a apelada a instalação de elevador nas referidas unidades para acesso ao seus pavimentos superiores. Da mesma forma, inexistente prova do dano, já que o laudo pericial concluiu pela inexistência de desvalorização do imóvel da autora. Ao contrário, o perito judicial expressamente afirmou que o valor do imóvel é influenciado por múltiplos fatores, tais como localização, mercado imobiliário e *características próprias do bem, não sendo possível estabelecer nexo causal entre a obra realizada e uma suposta depreciação patrimonial* (fls. 287/298).

Em suma, se a abertura de portas para acesso para à área externa não foi realizada para correção de vício construtivo, mas consequência de instalação de elevadores nas unidades 901 e 902, e se essa abertura não causou desvalorização à unidade da autora, não há o que ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

indenizado.

Desprovido o recurso, majoraram-se os honorários advocatícios arbitrados pela sentença para 11% (onze por cento), nos termos do artigo 85, § 11 do CPC.

3. Ante o exposto, ***nega-se provimento ao recurso.***

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator