



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338065

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011260-33.2021.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes TIAGO SANTOS DE OLIVEIRA SILVA e MUNDIELE DOS SANTOS SILVA OLIVEIRA, é apelado BRN PAR EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1011260-33.2021.8.26.0451

APELANTES: TIAGO SANTOS DE OLIVEIRA SILVA E MUNDIELE DOS SANTOS
SILVA OLIVEIRA

APELADO: BRN PAR EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

COMARCA: PIRACICABA

JUIZ: ROGÉRIO SARTOR ASTOLPHI

AÇÃO: VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

VOTO Nº 51081

REPARAÇÃO DE VÍCIOS EM CONSTRUÇÃO – LAUDO
PERICIAL CONCLUSIVO - DANO MORAL REPELIDO -
SENTENÇA CONFIRMADA - RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível vituperando a R. Sentença de fls., que houve pela parcial procedência de Ação Ordinária, em que se pleiteava por Reparação de Danos em construção, entregue o imóvel com vícios, patenteada comprovação pericial do defeito e sua gênese, afastados danos morais, com sucumbência fixada.

Recurso dos Autores, pleiteando a condenação da parte Ré na reparação do muro de arrimo, além dos danos morais.

Recurso bem processado. Não respondido.

Esse o breve relato.

Com efeito, a bem lançada Sentença há que prevalecer, pois que deu a exata solução à espécie, e nem vem afetada pelas razões do recurso.

O Laudo Pericial de fls. 203/238 concluiu: “(i) É importante destacar que a situação atual do talude apresenta irregularidades, como pontos de erosão e crescimento descontrolado de vegetação. Essas questões são agravadas pela ausência ou ineficácia dos sistemas de drenagem e pela falta de manutenção periódica, mas que podem ser regularizadas facilmente, sem a necessidade de substituição do sistema utilizado. (ii) O imóvel apresenta plenas condições de habitabilidade, entretanto tal situação referente ao

talude observado nos fundos do terreno acarreta em perda de espaço útil, a qual pode ser acrescida futuramente na ausência de manutenções regulares sobre o sistema”; reforço de argumentação é deveras ociosa, ante a translúcida inteligência desses aspectos.

E a tal necessidade de construção do muro de arrimo foi extirpada pelo *Expert*, conforme bem salientado nos termos que seguem: *“Após examinar todas as informações presentes nos memoriais descritivos e nos projetos, fica claro que os sistemas empregados para lidar com as diferenças de níveis observadas no local estavam previamente previstos, portanto, são considerados adequados em termos de sua implementação” (fls. 224 e 226/227; destaques no original) ”*.

Assim, irretocável a r. Sentença no particular do capítulo reparatório, que se na mantém por seus próprios e bem deduzidos fundamentos; ver que irrefutável a conclusão da prova técnica, sob o contraditório, manifesta a obrigação da reparação alvitrada, as eivas mui bem analisadas e comprovadas pelo *“Expert”*.

No pertinente aos danos morais, não há mesmo que se falar em sua concessão; é que essa malsinada figura não pode ser havida por mero problema existente em Contrato, e aqui os motivos brandidos são insuficientes para configuração do instituto, já que tal dano é aquele que produz a dor psíquica e angústia na alma - e isso, ROGATA VENIA, não ocorreu aqui, nem se logrando de que modo a questão ora tratada pudera tangenciar o complexo valorativo da pessoa humana, já que se cuidara de vulgar e normal e corriqueiro problema contratual - além do que já compertos os prejuízos, com a reparação dos vícios pela Construtora.

Neste contexto, quanto à alegação de propaganda enganosa, ante a falta de informações no material publicístico, ver que tal se presta à mera finalidade de divulgação do empreendimento, e em verdade não vincula o vendedor; o que este deve respeitar é a documentação recebida, que revela com clareza tudo a respeito da unidade, e do empreendimento como um todo, conforme bem ponderado pelo MM. Juiz de Primeiro Grau: *“Diante disso, não se verifica fundamento para os danos morais, pois a alegação dos autores de que, “nas condições de desnível que o lote se encontra, não há qualquer possibilidade dos mesmos residirem no local” (sic), acabou não comprovada, tampouco extraindo-se aquele fundamento na divergência apontada pelo Sr. Perito entre o lote dos autores e o material publicitário. Isso porque, como visto no próprio laudo, a solução “técnica” estava prevista no memorial descritivo (fl. 224), observando-se que não foi*

apurado na prova técnica que a adoção do talude decorreu de erro ou falha da ré na execução do loteamento, observando-se que sua omissão não representa irregularidade uma vez que sabidamente o material publicitário é confeccionado de forma padronizada”.

Ademais, conquanto tenha havido a constatação dos tais vícios, não houve impedimento ao pleno uso do imóvel pela parte Autora – e em verdade, cuida-se de pedido afeiçoado de vã cobiça, em patente afronta ao Art. 884 do Código Civil e há que ser afastado, exatamente como o foi, para se não poder errar a verdade.

E se a parte não vistoriou a contento o que estava por adquirir, sua falha é de lhe ser apenasmente a ela mesma creditada.

Mais não se precisa dizer para confirmação da sêdula Sentença, cujos fundamentos acatam-se-nos expressamente para fins de manutenção, à luz do Art. 252 do Regimento Interno desta Relação.

NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso. Majora-se a honorária para 12% do valor da causa, consoante Art. 85, §11, do CPC, ressalvada eventual gratuidade.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica