



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381328

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005657-08.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante FELIPE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SPL CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS CAMPESTRE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1005657-08.2023.8.26.0451
Apelante: Felipe Souza
Apelado: SPL Campestre Empreendimentos Imobiliários
SPE Ltda e outro
Comarca: Piracicaba – 2ª Vara Cível
1ª Instância: Mesmo número
Juiz (a): Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva
Voto nº 43366

EMENTA. Ação de indenização por danos morais e materiais. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Sentença de improcedência. Inconformismo autor. Descabimento. Apartamento decorado visitado por ocasião da compra. Prova pericial realizada em juízo. Conclusão pericial no sentido de que não há vício no imóvel. Presença de shaft decorre do tipo de edificação, o que afasta anomalia. Memorial descritivo e unidade entregue que estão de acordo. Improcedência mantida. Apelação não provida.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 657/662, cujo relatório se adota, que assentou a improcedência do pedido formulado na ação de indenização por danos materiais e morais movida por apelante contra SPL Campestre Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Condomínio Residencial Varandas Campestre.

Com isto, o autor foi condenado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade judiciária concedida.

O recurso do autor foi apresentado às fls.

667/686, com resposta às fls. 690/730.

É o relatório.

Trata-se de ação de indenização em que o autor pretendeu a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, em razão de eventuais vícios construtivos, relativamente à unidade imobiliária melhor descrita no processo, adquirida por compromisso de compra e venda firmado entre as partes.

Foi relatado na petição inicial que o autor teria visitado o stand de vendas das rés e ali teria visitado o apartamento decorado.

Todavia, a unidade entregue não se pareceria com o que fora lhe mostrado.

Teria sido surpreendido por inúmeras alterações que inviabilizariam o uso do espaço interno, com colunas nos cantos, tetos chapiscados, canos expostos, impossibilidade de colocar espelho em uma das paredes e ar-condicionado e outras circunstâncias.

O juízo sentenciante, diante do acolhimento do laudo pericial produzido em juízo, julgou improcedentes os pedidos, e com razão.

O caso dos autos poderia ser semelhante a inúmeros que existem, de apartamentos decorados adquiridos na planta. Contudo, o autor não se desincumbiu do ônus de provar os fatos constitutivos do direito reclamado, pois, modificados pela prova pericial produzida em juízo.

Assim concluiu o perito:

“dentre os pontos elencados na inicial foram observados somente pontos já previstos no projeto. (...) se referem ao shaft no banheiro, tubulação aparente na cozinha, na área de serviço e no banheiro, o revestimento em massa rolada na parede e nos tetos, a infraestrutura para instalação de ar-condicionado, o ponto de energia na cozinha e a posição do interfone. (...) a unidade do requerente não apresentava nenhum vício construtivo aparente.

Como todos os pontos estavam previstos em projeto e não foram constatadas anomalias na unidade do requerente, não serão apurados os valores para reparação ou valores de depreciação”.

Assim é que o perito não constatou a existência de divergências e a presença de shaft decorre do tipo de edificação, estava previsto no memorial e tais informações afastam a alegação de existência de anomalia.

Em resumo, pode-se concluir que não há anomalias na unidade do autor, de modo que não há embasamento para que se considere a existência de quaisquer tipos danos.

Cabe a nota de que, ainda que se considere inversão do ônus probatório, o autor não demonstrou satisfatoriamente, na petição inicial, que sua unidade discrepa daquela que ele teria visitado no stand de vendas.

Do que se encontra na petição inicial, a prova pericial bem resolveu a questão.

Sem se olvidar da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, contudo, tal legislação não é um compilado de

benesses, apenas, devendo haver a mais absoluta boa-fé entre as partes contratantes.

Em resumo, as alegações contidas na petição inicial não encontram respaldo na prova produzida.

Mantida a improcedência, impõe-se a majoração da verba honorária advocatícia sucumbencial devida ao patrono da ré em 5%, por seu trabalho adicional realizado em grau recursal, observada a gratuidade judiciária.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator