



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385285

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001221-76.2023.8.26.0654, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que são apelantes/apelados SPE - EQUILÍBRIO CONSTRUTORA 01 LTDA. e ROYAL INCORPORAÇÕES LTDA., são apelados/apelantes PLINIO FAGUNDES DE LIMA NETO e MARILEINE MARINHO DE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Converteram o julgamento em diligência, para os fins que constarão do acórdão. 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 CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1001221-76.2023.8.26.0654
Apelante (s): Spe - Equilíbrio Construtora 01 Ltda. e outro; Plínio Fagundes de Lima Neto e outro
Apelado (s): Os mesmos
Comarca: Vargem Grande Paulista - Vara Única
1ª Instância: Mesmo número
Juiz (a): Djalma Moreira Gomes Junior

Voto nº 43383

EMENTA. Apelação. Indenização. Compra e venda. Parcial procedência dos pedidos. Inconformismo de ambas as partes. Produção de prova pericial. Necessidade, a fim de ser apurada a fração de desvalorização do imóvel. Conversão do julgamento em diligência para esse fim (§3º do art. 938 do CPC). Julgamento convertido em diligência.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 354/359, cujo relatório se adota, que assentou a parcial procedência do pedido formulado na ação de indenização por danos movida por PLÍNIO FAGUNDES DE LIMA NETO e MARILEINE MARINHO DA LIMA em face de SPE – EQUILÍBRIOCONSTRUTORA 01 LTDA. e ROYAL INCORPORAÇÕES LTDA..

Com isto, as rés foram condenadas “ao ressarcimento , atualizado monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde o desembolso e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Sucumbentes ambas as partes, condeno cada qual ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios em favor da parte adversa, que fixo em 10% do valor da condenação, para as requeridas, e 10% sobre o valor do dano moral pretendido, para os requerentes”.

“Sucumbentes ambas as partes, condeno cada qual ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios em favor da parte adversa, que fixo em 10% do valor da condenação, para as requeridas, e 10% sobre o valor do dano moral pretendido, para os requerentes”.

Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos para esclarecer o seguinte ponto: *“A liquidação visará apurar a desvalorização do imóvel decorrente da entrega do bem em desconformidade com o prometido, ou seja, qual o percentual e valor da desvalorização ao comparar a atual situação do imóvel e se ele tivesse sido entregue com praia privativa, tal como constava no anúncio”.*

O recurso é de ambas as partes (fls. 369/379, rés; fls. 385/395, autores); respostas apresentadas por ambas as partes.

É o relatório, em sede recursal.

A ação é a de indenização por danos materiais e danos morais relativamente ao imóvel melhor descrito no processo, adquirido pelos autores, das rés, em 04/05/2014.

Foi relatado na petição inicial que foi adquirida uma unidade no empreendimento Park Veredas Flat Service, das rés a título de lazer e de investimento, na cidade de Rio Quente, Goiás.

Teria sido prometido, no empreendimento, “praia particular”, mas que, ao cabo, o acesso a um rio que seria a tal praia estaria interditado, por falta de licença ambiental. *“em 26/11/2021, o Ministério Público do Estado de Goiás ajuizou “Ação Civil Pública de Obrigação de Fazer e Não Fazer c.c. Pedido de Tutela de Urgência de Natureza Antecipatória” contra PARK VEREDAS FLAT SERVICE,(...) Trata-se do processo n.º 5624332-61.2021.8.09.0024, em trâmite perante a Vara da Fazenda*

Pública Municipal e Ambiental de Caldas Novas/GO “ (fl. 16).

Prosseguem os autores relatando:

“O Ministério Público deixa claro que o empreendimento nunca teve uma licença ambiental de funcionamento e que a a licença que possuía [obtida pelas Rés] era uma licença de instalação, já vencida, e que não autorizava qualquer modificação na APP,(fl. 18); “Em que pese o Habite-se ser de 28/03/2019, as s entregaram o empreendimento SEM A LICENÇAAMBIENTAL necessária para a instalação da praia privativa [o processo de licenciamento somente teve início em 05/02/2019 e foi paralisado por conta da irregularidade de tentar edificar a praia privativa em uma APP” (fl. 19).

“Sobre o acordo firmado com o Ministério Público em 04/11/2022,foi acordado que o Condomínio apresentasse, em até 150 dias, o licença ambiental de funcionamento da praia privativa ou documento que dispense (...) Porém, isso NÃO OCORREU ATÉ A PRESENTE DATA.” (fl. 20)

Com isto, os autores formularam os pedidos de indenização por danos morais, no valor de R\$20.000,00; danos materiais, no valor de R\$43.919,60, correspondente a 20% do valor do imóvel, pela entrega sem a praia privativa. Isto seria em decorrência de suposta desvalorização do imóvel.

Em defesa, as rés acentuaram o caráter informativo dos folders usados pelos autores para caracterizar a propaganda enganosa e que ali havia a ressalva de que haveria “imagens meramente ilustrativas”.

As rés também ressaltaram que o empreendimento foi entregue com a área destinada a banhistas, às margens do manancial formado pelo Ribeirão Rio Quente (fl. 118).

Ainda, acerca das licenças ambientais, explicaram que

“a ausência da licença que deu causa ao embargo comentado refere-se à Licença Ambiental de Funcionamento do condomínio e não de instalação. Tal licença, cabe destacar, está a cargo do condomínio gestor do empreendimento providenciar, não estando relacionada à obra ou vícios construtivos nela existentes. Dessa forma, a inexistência da Licença Ambiental de Funcionamento não pode ser atribuída à Primeira Ré” (fl. 123).

“a LICENÇA AMBIENTAL DE FUNCIONAMENTO do condomínio, em especial no que diz respeito à utilização das margens do Ribeirão Rio Quente, foi emitida pela Administração Ambiental do Estado de Goiás em 16/06/2023, com validade até 16/06/2028, de forma que cessaram os motivos que deram causa ao embargo parcial do empreendimento” (fl. 127).

Refutaram a alegação de desvalorização do imóvel, o que seria o revés dele, teria havido valorização de todos os imóveis, mas, acaso não fosse acolhida essa tese, que houvesse a produção de prova pericial.

E, sobre os danos morais, também foi refutado o pedido, com a alegação de que não teria havido mácula aos direitos da personalidade.

O processo seguiu em réplica e, incontinenti, com o julgamento antecipado do feito.

O juízo sententenciante entendeu existentes danos materiais, com a desvalorização do imóvel, relegada a apuração em liquidação de sentença, e danos morais.

Do recurso das rés foi arguida preliminar de

cerceamento do direito de defesa pela não produção de prova pericial para apuração de realmente houve desvalorização do imóvel.

A produção da prova pericial neste caso era essencial. Não se pode concluir pela prova documental existente que o imóvel teria sofrido desvalorização e, se houve, em qual fração do preço.

As rés foram enfáticas quanto à necessidade dessa prova e têm razão.

Não é presuntivo que houve a defendida desvalorização, por não ter sido entregue, eventualmente, o empreendimento nos exatos termos em que fora prometido aos autores. Nesse sentido, as rés teriam entregado algo diferente aos condôminos, local de lazer com aproveitamento da margem de rio ali existente.

Mas essa prova, ou seja, a prova pericial, é essencial.

Conforme dispõe o §3º do art. 938 do CPC que *“Reconhecida a necessidade de produção de prova, o relator converterá o julgamento em diligência, que se realizará no tribunal ou em primeiro grau de jurisdição, decidindo-se o recurso após a conclusão da instrução”*.

Sobre a referida disposição legal, anota HUMBERTO THEODORO JÚNIOR:

“Quando for reconhecida a necessidade de produção de prova, o relator, ou o órgão colegiado competente, converterá o julgamento em diligência para a conclusão da instrução, que se realizará no tribunal ou em primeiro grau de jurisdição. Finalizada a diligência, o recurso será decidido (art. 938, §§ 3º e 4º). Nesse caso, o que a lei quer é que não se anule sentença, nem se rejeite recurso, diante da instrução in completa da causa. Integrada a instrução, o recurso será decidido pelo mérito, evitando, dessa maneira, nova sentença e nova

apelação” (“Código de Processo Civil anotado”, Humberto Theodoro Júnior: colaboradores, Humberto Theodoro Neto, Adriana Mandim Theodoro de Mello, Ana Vitória Mandim Theodoro, 20ª edição revista e atualizada, Rio de Janeiro: Forense, 2016, pág. 2.181).

Com isto, é bem de se ver que o julgamento será convertido em diligência, para que o processo retorne à origem e o juízo “a quo” tome as medidas necessárias para que se determine a produção da prova pericial requerida pela ré.

Ante o exposto, meu voto converte o julgamento em diligência, nos termos acima.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator