



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393514

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019966-68.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante/apelada SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA, é apelado/apelante CLAUDINEI SILVA DE VARGAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da ré, prejudicado o do autor. 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, 24 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1019966-68.2022.8.26.0451
Apelante (s): Sobrosa Mello Construtora Ltda; Claudinei Silva de Vargas
Apelado (s): Os mesmos
Comarca: Piracicaba - 1ª Vara Cível

Juiz (a): Miriana Maria Melhado Lima Maciel

Voto nº 43373

EMENTA. Apelação. Vícios construtivos. Ação de indenização por danos materiais e morais. Procedência dos pedidos. Recurso das partes. Acolhimento do recurso da ré, prejudicado o do autor. Prova pericial realizada em juízo. Conclusão pericial no sentido de que não há vício, ao menos, relevante, a ser considerado. Memorial descritivo e unidade entregue que estão de acordo. Propaganda veiculada sobre existência de varanda/quintal na unidade térrea, dando a conotação de que seria área exclusiva do comprador. Caso dos autos em que, a despeito de se tratar de área comum, na prática, o autor e demais vizinhos a delimitaram, tornando-a uso exclusivo. Ausência, por isto, de dano indenizável, por propaganda enganosa. Shafts e teto rebaixado que constaram no memorial descritivo. Prova pericial produzida em juízo em que não foi identificado prejuízo à funcionalidade da unidade adquirida pelo autor. Reforma da sentença de procedência para julgar improcedentes os pedidos. Apelação da ré provida, prejudicada a do autor.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 424/428, cujo relatório se adota, que assentou a procedência do pedido formulado na ação de indenização por danos materiais e danos morais movida por Claudinei Silva de Vargas em face de Sobrosa Mello Construtora Ltda..

Com isto, a ré foi condenada ao pagamento do valor de R\$10.000,00 a título de danos morais e materiais que deverá ser corrigido monetariamente desde a fixação e com juros de mora desde a citação

Dada a sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação.

O recurso é de ambas as partes (ré, fls. 439/451; autor, fls. 468/495; respostas apresentadas às fls. 499/511 e 512/532.

É o relatório, em sede recursal.

A ação é a de indenização por danos relativamente ao imóvel melhor descrito no processo, adquirido da ré.

Foi relatado na petição inicial que o imóvel em questão foi comprado na planta, em 03 de maio de 2018 e entregue em 09 de julho de 2020.

A queixa do autor repousa na suposta propaganda enganosa, pois, veiculado que haveria área de quintal privativo, isto não ocorreu na prática, além do que haveria alterações no interior da unidade que não constavam do previsto por ocasião da compra.

O juízo sentenciante acolheu os pedidos formulados, reconhecendo os vícios, e condenou a ré ao pagamento de R\$10.000,00, por danos materiais e danos morais.

O recurso foi apresentado por ambas as partes.

A ré, no recurso, nega qualquer vício no imóvel que pudesse ensejar sua condenação ao pagamento de danos morais ou materiais.

Sobre a alegação do autor, de que lhe foi vendido imóvel com a promessa de quintal privativo, a ré tece considerações sobre isto nunca ter sido veiculado no momento da aquisição do imóvel: “ ... os documentos são extremamente claros ao apontar a dimensão e as características do

imóvel comprado. Ao contrário, a descrição do imóvel no contrato é clara ao dizer que a área privativa e a área total são as mesmas” (sic, fls. 442/443)

Mas, não é isto que se nota das propagandas veiculadas (fls. 100 e seguintes). Consta nessas imagens que há a ilustração de uma área gramada e nitidamente a comunicação que é pretendida ao consumidor é a de que ali existiria uma área aberta e pertencente à unidade adquirida, uma “varanda”, conforma há no informe publicitário de fl. 99 “*sala ampliada para varanda*”.

E mesmo que não tenha constado no memorial descritivo essa área como sendo privativa, é possível perceber (fl. 11) do e-mail copiado na petição inicial que há menção expressa de “*quintal de uso exclusivo no andar térreo*”.

Nesse ponto específico, portanto, entendo que a ré incidiria em propaganda enganosa, não fosse o fato de ela mesma ter cedido esse espaço ao autor. É que, conforme seu discurso, seria área comum, mas, foi permitido que houvesse delimitação física, conforme as fotos exibidas (fl. 140 e fls. 390/391).

Assim, falece qualquer argumentação sobre dano moral, pois, a área questionada está delimitada exclusivamente em benefício da unidade do autor, igual se vê de seus vizinhos (segunda foto de fl. 140). Se isto é assim, o pedido de indenização fica prejudicado, pois, não há impedimento à sua utilização exclusiva, pelo menos isto não ficou demonstrado no processo.

Ainda que tenha havido a produção de prova pericial, acerca dos combatidos shafts na estrutura do imóvel, questão recorrente nesse tipo de processo, tais estilos de edificação são necessários

para acomodar tubulação e não as deixar aparentes. Além disto, a metragem, se reduzida em algum cômodo, não impacta significativamente, sendo considerado, no imóvel, a metragem da área total (fl. 387), e *não alteram de forma significativa a funcionalidade do imóvel e estão de acordo com o memorial descritivo*” (fl. 389).

O perito, ainda, concluiu, sobre teto rebaixado e chanfros nas paredes, que *“Não se trata de defeito, são detalhes construtivos. É pouco provável que a construtora pudesse alterar, já que são detalhes de acabamento que colaboram com os sistemas de infraestrutura da edificação.”* Em adicional, foi afirmado que *“não há perda significativa, desde que as dimensões dos cômodos que possuem shafts permaneçam dentro do mínimo exigido por normas”* (fls. 383/384).

Em resumo, o que se tem da prova colhida é que se houve irregularidade quanto à promessa de quintal exclusivo às unidades térreas, pelo menos para o autor, isto não é verdade, como se viu.

Sobre os shafts e rebaixamento de teto, tais não comprometem a funcionalidade da unidade e estavam previstos no memorial.

O autor não fez prova de que havia promessa de janela com veneziana, de forma que não era o que foi prometido no memorial descritivo.

E, para encerrar, de desvalorização não se cogita, à evidência, após todo o conjunto probatório indicar ausência de qualquer prejuízo.

Muito embora o autor insista na tese de que o apartamento decorado e o seu são diferentes, tal diferença não deve ser

entendida como apta à indenização por danos, uma vez que o que difere entre as unidades seguramente são os adornos, que toda unidade montada para exposição, têm.

Em resumo, a prova pericial e a prova documental dão conta de que o autor não comprovou os fatos constitutivos de seu direito. Deve ser observado, ainda, que a questão do quintal acabou sendo resolvida a favor do autor, na prática, o que, inclusive, não foi por ele refutado em nenhuma passagem do processo.

O pedido recursal do autor, para majoração da verba indenizatória, fica prejudicado, diante do provimento do recurso da ré para julgar improcedentes os pedidos. Impõe-se, com isto, inverter os ônus sucumbenciais para carregá-los ao autor, que fica condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa, observada a gratuidade judiciária concedida.

Ante o exposto, meu voto dá provimento ao recurso da ré, prejudicado o do autor.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator