



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000442839**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003169-49.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante TELMO TARCITANI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO 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) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

**JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Voto nº 51767**

**Apelação Cível nº 1003169-49.2022.8.26.0602**

**Apelante/autor: Telmo Tarcitani (Justiça Gratuita)**

**Advogado: Telmo Tarcitani**

**Apelado/réu: Parque São Bento Empreendimentos Imobiliario Ltda**

**Advogado: Pedro Scudellari Filho (Fls: 396)**

**Origem: 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba**

**Juíza: Dra. Karina Jemengovac Perez**

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS.  
RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente ação declaratória de obrigação de fazer c/c pedido de tutela antecipada c/c revisão e alteração de cláusula contratual. Autor alega que foi privado do uso integral do imóvel por questões de documentação e busca redução dos juros e indenização por danos morais.

II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em (i) verificar se a diferença na metragem do imóvel justifica revisão contratual ou abatimento do preço; (ii) avaliar a possibilidade de redução da taxa de juros pactuada; (iii) determinar se há direito à indenização por danos morais.

III. Razões de Decidir. A metragem do imóvel foi regularizada no curso do processo, com diferença irrisória de aproximadamente 2 m<sup>2</sup>, incapaz de justificar revisão contratual ou abatimento do preço. Não se demonstrou abusividade na taxa de juros pactuada, sendo inviável a revisão da cláusula por insatisfação subjetiva ou alteração posterior das condições de uso do bem. Os fatos narrados não configuram abalo moral indenizável, conforme jurisprudência pacífica.

IV. Dispositivo e Tese. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Diferença irrisória na metragem do imóvel não justifica revisão contratual. 2. Taxa de juros pactuada não é abusiva. 3. Inocorrência de dano moral indenizável.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de r. sentença de fls. 451/454, que julgou improcedente a presente ação.

Inconformado, apela o autor as fls. 457/464, alegando, em suma, que o inconformismo está em pagar juros de 0,948% ao mês, sem poder efetivamente utilizar-se do imóvel em sua totalidade. Fato este, que estava oculto quando da contratação. Assevera que o terreno adquirido com entrada, prestação mais juros, não pode ser utilizado como se pretendia e como lhe havia sido prometido. Privado do uso do imóvel, por questões de documentação, não podendo nele fazer residência ou explorá-lo de qualquer outra forma merece a redução dos juros na metade, de 0,948% ao mês, para 0,474% ao mês. Aduz que possui o direito de revisão da cláusula contratual concernente aos juros com a redução dos juros em 50% por ter sido privado do uso integral do bem por questões de remembramentos, desmembramentos, alterações de medidas e cadastros ocorridos após a assinatura do compromisso. Acredita que, se a vendedora sabia que iria realizar desmembramentos no terreno, deveria ter esperado para fazer a venda, vendendo o imóvel somente após a regularização de toda a documentação. Isso trouxe dissabores pessoais e prejuízos financeiros ao apelante. Ao final, requer sejam os juros reduzidos pela metade, bem como a condenação do réu em arcar com danos morais.

Contrarrazões as fls. 468/476.

**É o relatório.**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso pode ser conhecido.

Trata-se de ação declaratória – obrigação de fazer c/c pedido de tutela antecipada c/c revisão e alteração de cláusula contratual" ajuizada em face de PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Aduz o autor, em síntese, que em 18/09/2013 firmou instrumento particular de venda e compra com parcelamento do preço e alienação fiduciária junto à ré, cujo objeto é o lote nº 01, quadra DS, do loteamento "Parque São Bento". O imóvel, conforme descrição do contrato, contém 348 m<sup>2</sup> e o preço convencionado foi de R\$ 158.194,19, com entrada de R\$ 16.829,17, sendo financiados R\$ 151.462,52.

Após edificar salas comerciais para locação no local, ao fazer pedido de inscrição cadastral junto à Prefeitura, soube que a metragem do imóvel é diferente, sendo registrada área territorial na Administração Tributária de 245,37 m<sup>2</sup>, diga-se, o mesmo constante na matrícula nº 218.157.

Sentindo-se lesado pela ré, requer a retificação do contrato (ou do registro imobiliário e cadastro municipal), de modo a refletir a correta metragem do imóvel e, em caso de diminuição das dimensões do terreno, pleiteia abatimento no preço, com recálculo no financiamento. Requer, ainda, a redução da taxa de juros e indenização por danos morais.

A r. sentença julgou improcedente a ação.

Insurge-se o autor, alegando, em síntese, que durante todos esses anos a ocupação do imóvel foi limitada, de forma que não pode usar e gozar em sua plenitude deste, não pode fixar moradia ou de qualquer forma o explorar comercialmente como pretendia.

Aduziu que até a presente data não conseguiu expedir junto à Prefeitura de Sorocaba a autorização para ocupar ou explorar o imóvel, tendo assim o seu uso limitado. Discorre que seu inconformismo está em pagar juros de 0,948% ao mês, sem poder efetivamente utilizar-se do imóvel em sua totalidade, fato este que estava oculto quando da contratação. Alega que apenas em 2020 teve conhecimento das cláusulas pactuadas, posteriormente à compra do imóvel.

Portanto, requer a reforma da R. Sentença de primeiro grau, para que seja determinada a redução nos juros pela metade, de 0,948% ao mês, para 0,474% ao mês, como danos ao patrimônio, bem como seja a apelada condenada ao pagamento de indenização por danos morais.

Pois bem.

A r. sentença está vazada nos seguintes termos:

*“Consigno, inicialmente, que em relação à obrigação de fazer postulada, houve perda superveniente do interesse de agir, a medida em que obtida a retificação do cadastro imobiliário pretendida, assim como a matrícula do imóvel. Remanesce o pedido de revisão das cláusulas do financiamento. Verte do instrumento colacionado às fls. 46/50 que o autor adquiriu lote de terreno com área de 348,43 m<sup>2</sup>. Em narrativa confusa, informa o requerente que quando tentou obter o cadastro imobiliário do bem junto à Prefeitura, soube que o imóvel continha em sua especificação objetiva a área de 245,37 m<sup>2</sup>, refletindo dados constantes na matrícula nº 218.157. Pois bem, no curso do processo o autor desistiu da prova pericial determinada e informou que obteve a retificação pretendida na esfera administrativa. Trouxe aos autos a matrícula, a atestar que o bem encerra área de 346,80 m<sup>2</sup>, isto é, área de pouco mais de 2 m<sup>2</sup> inferior ao*

*que constou no contrato de aquisição. Sustenta o requerente que a diferença é significativa e, portanto, requer a revisão das parcelas do financiamento do bem. Ora, consigno, de proêmio, que a venda do imóvel em questão, a despeito de contemplar sua metragem, de seu "ad corpus", estando as partes à época mais preocupadas com a condição do bem (delimitado por lote 01 da quadra DS) do que com suas dimensões precisas. Nesta senda, a variação nas dimensões, diga-se, o que ocorreu de forma diminuta (com diferença de praticamente 2 metros quadrados) é irrelevante. Em verdade, verifico pelas trocas de e-mails acostadas à exordial que possivelmente a parte autora tenha pago o IPTU do lote não desmembrado, tendo adquirido bem com área bastante inferior ao lançamento tributário. Entrementes, cuida-se de mera suposição desta subscritora, sem causa de pedir neste sentido, tampouco pedido certo. Com efeito, atenta aos limites objetivos da lide, verifico que o autor pede apenas o abatimento do preço, imaginando que comprou bem com área de 245,37 m<sup>2</sup>, quando em verdade o bem possui a dimensão constante no instrumento de compra e venda, não fosse pequena diferença de dois metros quadrados. Se convier ao autor, atento ao prazo prescricional, poderá demandar contra a ré a postular indenização pela diferença a maior que pagou de IPTU (se acaso pagou pelos lotes 01 e 01A), além de cogitar de eventuais outros prejuízos, quiçá morais. Repito, a demora em relação ao desmembramento do bem e alteração dos cadastros não foi citada em causa de pedir como razão determinante para indenização por eventuais lucros cessantes. Decisão neste sentido representaria sentença extra petita. Em suma, inexistente a diferença de medida significativa postulada (adquiriu 348,43 m<sup>2</sup> e o imóvel possui área de 346,80 m<sup>2</sup>), improcede o pleito de revisão das parcelas do financiamento, quiçá da taxa de juros, diga-se, livremente pactuadas. Prejudicados todos os demais pedidos decorrentes do ato ilícito imputado à ré, ora afastado. É o quanto basta ao seguro desate da lide. Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE os pedidos iniciais e, por conseguinte, extinto o feito, com apreciação de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Diante da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas,*

*despesas processuais, além de verba honorária, que fixo em 10% do valor da causa, (art. 85, § 2º, do CPC), sobrestada a exigibilidade enquanto persistir a gratuidade processual (art. 98, § 3º, do CPC).”*

Ora, como bem destacado pela r. sentença de origem, a metragem do imóvel foi regularizada no curso do processo, havendo hoje perfeita correspondência entre o que foi contratado (348,43 m²) e o que consta na matrícula (346,80 m²), diferença essa de aproximadamente 2 m², o que se mostra irrisório e incapaz de justificar revisão contratual ou abatimento do preço.

Ademais, o contrato foi firmado com base na identificação do lote (ad corpus), não tendo havido qualquer prova robusta de que o autor tenha sido privado de utilizar o bem por motivo diretamente imputável à apelada.

Com efeito, a ausência de documentação junto à municipalidade, por si só, não se mostra suficiente para afastar as obrigações contratuais assumidas, tampouco para impor à vendedora a responsabilidade por indenização.

Não se demonstrou, ainda, qualquer abusividade na taxa de juros pactuada (0,948% a.m.), sendo inviável a revisão da cláusula por mera insatisfação subjetiva ou alteração posterior das condições de uso do bem, sem prova de vício ou ilegalidade na contratação.

No tocante ao pedido de indenização por danos morais, este também não merece acolhida.

Os fatos narrados, embora possam ter causado dissabores ao autor, não se revestem de gravidade suficiente a configurar abalo moral indenizável. O simples aborrecimento decorrente de entraves

administrativos não caracteriza dano moral indenizável.

Assim, inexistindo ilegalidade ou abusividade na conduta da ré, mantém-se a r. sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça.

Em razão da sucumbência recursal, majoram-se os honorários advocatícios, os quais restam fixados no montante de 12% do valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observada a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade da justiça deferida.

Ao final, resta prequestionada toda a matéria suscitada pelas partes, com a finalidade de ingresso às Superiores Instâncias, por meio das vias extraordinária e especial, observando-se que, em prequestionamento, torna-se desnecessária a citação expressa dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, como o fora no teor deste acórdão.

Advirta-se, no mais, que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios e a reiteração destes, em evidente abuso do direito de recorrer, poderão ensejar a incidência das penalidades previstas no artigo 1.026, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil.

Do exposto, nega-se provimento ao recurso.

**JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS**  
**RELATOR**