



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 – Porto Alegre/RS – CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5016400-49.2017.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Promessa de Compra e Venda

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

APELANTE: DORA MARIA DE LIMA BECK (AUTOR)

APELADO: ROSSI RESIDENCIAL SA (RÉU)

APELADO: SAO CRISPIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (RÉU)

EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. PERÍCIA DE ENGENHARIA CIVIL RECHAÇANDO A DESVALORIZAÇÃO DO APARTAMENTO PELA FALTA DE EDIFICAÇÃO OU CONCLUSÃO DO SHOPPING CENTER PREVISTO NO PROJETO DO EMPREENDIMENTO. IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO.

Os danos materiais não podem ser hipotéticos ou imaginários.

O inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral.

APELAÇÃO DAS DEMANDADAS PROVIDA. APELAÇÃO DA DEMANDANTE JULGADA PREJUDICADA.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, dar provimento à apelação das demandadas, a fim de julgar improcedentes os pedidos indenizatórios e redimensionar os ônus sucumbenciais, condenando a demandante ao pagamento da integralidade das custas e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa (R\$ 30.000,00). Como consequência, julga-se prejudicado o apelo da demandante, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 09 de novembro de 2022.

RELATÓRIO

A sentença, depois do devido processo legal, julgou parcialmente procedentes os pedidos deduzidos na ação de indenização por danos materiais e morais fundada no contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta celebrado entre as partes, definindo que houve a desvalorização imobiliária pela não edificação ou conclusão do shopping center previsto no projeto do empreendimento, cujo valor deveria ser apurado em liquidação de sentença, e desacolhendo a alegação de ocorrência de dano moral (fls. 339-340-341 dos autos físicos digitalizados), daí as apelações de parte a parte, a da demandante para o reconhecimento do dano moral, arbitrando-se indenização de R\$ 30.000,00, e para dispensar a fase liquidatória, fixando-se desde logo os danos materiais em R\$ 107.505,00, e a das demandadas, segundo a qual se suscita questões preliminares e de mérito, visando ao reconhecimento da ilegitimidade ativa e à improcedência (fls. 343 e seguintes).

Transcrevo a sentença, que serve ao relatório e ao voto:

Vistos.

Dora Maria de Lima Beck ajuizou ação indenizatória em face de **São Crispiano Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Rossi Residencial S/A**. Narrou que adquiriu, em setembro de 2011, um imóvel residencial no empreendimento Rossi Fiateci, localizado no 4º Distrito, em Porto Alegre/RS. Alegou que o empreendimento contaria com prédios residenciais e comerciais, bem como um shopping center. Aduziu que o shopping center jamais foi construído, o que gerou desvalorização no seu imóvel. Discorreu que somente adquiriu o imóvel tendo em vista a forte propaganda a respeito deste, de que seria o carro-chefe da revitalização da área conhecida como 4º Distrito. Requereu a procedência da ação para condenar as rés ao pagamento de danos materiais, referentes a desvalorização do imóvel, bem como danos imateriais, na quantia de R\$ 30.000,00. Postulou pela concessão do benefício da AJG.

Foi indeferido o pedido de AJG (fl. 42), oportunidade em que a parte autora interpôs agravo de instrumento (fls. 47/55), sendo a decisão mantida em grau recursal (fls. 59/60).

Foi dispensada a realização de audiência preliminar de conciliação (fl. 87).

Em despacho saneador restou decretada a revelia das rés, que apresentaram contestação intempestivamente (fl. 286).

A ré postulou a realização de prova pericial, o que foi indeferido à fl. 294.

A parte autora juntou nos autos 3 avaliações técnicas a respeito da desvalorização do imóvel, bem como o contrato entabulado com as rés (fls. 302/331).

Vieram os autos conclusos para julgamento.

É o breve relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, cumpre registrar que, por força do disposto no art. 344 do CPC/15, com a decretação da revelia são presumidas como verdadeiras todas as alegações de fato realizadas pela parte autora. Entretanto, a presunção não pode ser vista como absoluta, devendo prevalecer o princípio do livre convencimento motivado do juiz. Ademais, o princípio da persuasão racional do juiz, por si só, viabiliza a relativização da norma, até porque a declaração de revelia não conduz à procedência dos pedidos articulados na exordial. Destaco os ensinamentos de Luiz Rodrigues Wambier¹ em relação ao tema:

(...) não significa automática procedência do pedido, pois o efeito pode alcançar apenas os fatos alegados na petição inicial, e não o direito que se postula. Pode ocorrer de, mesmo reputando-se verdadeiros os fatos, deles não decorrer o direito contido no pedido, porque a consequência jurídica pretendida pelo autor não emana dos fatos apresentados. Ou, ainda, pode acontecer de o autor narrar fatos inverossímeis, insuscetíveis de credibilidade, e o juiz não está obrigado a aceitar como verdadeiros fatos impossíveis de terem ocorrido. Por isso, nada obsta que, mesmo em caso de revelia, o juiz profira sentença de improcedência do pedido.

Feitas estas considerações, passo ao exame do mérito.

Trata-se de ação indenizatória em que pretende a parte autora indenização por danos materiais, no que tange à desvalorização do imóvel em razão da não construção conforme pactuado no contrato de compra e venda, bem como indenização por danos morais.

Pois bem. Incontroversa a relação jurídica das partes, bem como que o empreendimento imobiliário seria constituído de 3 subcondomínios, tais quais, “Rossi Fiateci Residencial”, “Rossi Fiateci Business” e “Rossi Fiateci Mall”, conforme descrito no contrato entabulado entre os litigantes (fl. 314).

Também é notório que o shopping center que deveria integrar o empreendimento sequer teve sua construção iniciada, tanto que as rés, em sua contestação intempestiva, não se insurgiram quanto a este ponto.

Neste sentido, é nítido que a não construção do shopping center no empreendimento imobiliário construído pelas rés acarreta desvalorização do imóvel, motivo pelo qual assiste razão à parte autora no que tange a indenização por danos materiais.

Todavia, as avaliações técnicas juntadas pela requerente não informa as fontes utilizadas para se chegar no resultado de desvalorização apontado, razão pela qual o valor efetivamente devido a título de indenização por danos materiais deve ser obtido através de prova pericial, a ser produzida na fase de liquidação de sentença.

No que se refere ao pedido de indenização por danos morais, entendo que não merece procedência, pelos fundamentos expostos a seguir.

Necessário, para análise da pretensão indenizatória, trazer à baila a conceituação de dano moral no entender de Héctor Valverde Santana:²

(...) o dano moral é a lesão ou privação ao exercício dos direitos da personalidade, é a violação do estado físico, psíquico e moral da vítima. Não há repercussão patrimonial direta, razão pela qual se torna impossível a reparação do bem imaterial seguir um critério rígido de equivalência. Portanto, a sanção prevista para o dano moral não visa ao retorno da situação da vítima ao momento anterior ao ato ilícito, mas tem finalidade de compensar a vítima, punir o infrator e desestimular novas práticas semelhantes.

Em outras palavras, somente é passível de indenização por danos morais os fatos que extrapolem os limites da razoabilidade, ou seja, que causem vexame, sofrimento ou humilhação, e que interfiram no comportamento psicológico do indivíduo. Não devem ser reputados como danos morais os meros dissabores, aborrecimentos, mágoas, irritação ou sensibilidade exacerbada, sob pena de banalização do instituto.

No caso dos autos, verifico que a não concretização do negócio não causou qualquer prejuízo a autora, tendo em vista que o imóvel residencial foi efetivamente entregue pela ré, havendo insurgência tão somente quanto a não construção do shopping center, que acabou por desvalorizar a coisa, não ultrapassando a barreira dos meros aborrecimentos do cotidiano, pelo que não merece amparo a pretensão indenizatória.

Ante o exposto, fulcro no art. 487, I, do CPC/15, **julgo parcialmente procedente** os pedidos formulados por **Dora Maria de Lima Beck** nos autos da ação movida em face de **São Crispiano Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Rossi Residencial S/A**, a fim de:

a) condenar a ré a indenizar a parte autora os valores referentes a desvalorização do imóvel, que serão apurados através de prova pericial a ser realizada na fase de liquidação de sentença.

Condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios à parte adversa, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, forte no art. 85, §2º do CPC/15.

Em face da nova sistemática do Código de Processo Civil e, diante da inexistência de juízo de admissibilidade, (art. 1010, § 3º do CPC/15), em caso de interposição de recurso de apelação, proceda-se na intimação da parte apelada para que apresente contrarrazões, querendo, no prazo de 15 dias. Decorrido o prazo, subam os autos ao E. Tribunal de Justiça do Estado do RS.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Porto Alegre, 12 de julho de 2019.

Rute dos Santos Rossato,

Juíza de Direito

1 WAMBIER, Luiz Rodrigues. *Curso Avançado de Processo Civil*. Vol. 1. 4ª ed. São Paulo: RT, 2002, p. 368.

2 SANTANA, Héctor Valverde. *Dano moral no direito do consumidor*. Capítulo 3 – Elementos Constitutivos do Dano Moral. 1ª ed. e-book baseada na 2ª ed. impressa. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. E-book disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/101615131/v2/document/101869102/anchor/a-101869102>. Acesso em 21/01/2019.

As apelações foram contrarrazoadas (fls. 371 e seguintes).

O caso já é do conhecimento da Câmara por efeito do agravo de instrumento n.º 70076040534, cujo julgamento reafirmara o indeferimento da gratuidade judiciária pelo juízo, que depois deferira o parcelamento das custas iniciais em três vezes (fls. 42, 59-60 e 81), e das apelações cíveis n.º 70082957598, ora em reexame, nas quais se converteu o julgamento dos recursos em diligência para que se realizasse perícia com o

propósito de apurar se houvera ou não desvalorização do imóvel litigioso em relação à falta de edificação ou conclusão do shopping center previsto no projeto do empreendimento (fls. 392-395).

Concluída a perícia, com quesitos complementares (fls. 398 e seguintes), o juízo, após a digitalização do processo ao Eproc, restituiu os autos ao Tribunal de Justiça para o julgamento das apelações interpostas à sentença.

Recebendo os autos após a perícia, assim como havia referido na parte final do voto que proferi quando da conversão em diligência, despachei para propiciar o prazo comum de 15 dias para o pronunciamento dos procuradores das partes antes de submeter as apelações a novo julgamento (Evento 6 do 2º Grau).

Intimadas, as partes manifestaram-se nos Eventos 14 e 15 do 2º Grau.

Os autos foram restituídos ao Relator para o julgamento dos recursos.

É o relatório.

VOTO

Início o meu voto reiterando a reconstituição e as as ponderações que fiz quando da conversão do julgamento em diligência (fls. 392-395), assim:

[...]

Dirijo-me às partes em primeiro lugar e direi da forma mais comum possível, é sensível a expectativa delas quanto ao julgamento judicial em si e as suas consequências, projetado em um condomínio edilício composto de centenas de unidades edilícias.

O procedimento contém ocorrências que o distinguem a partir das quais fundamento meu voto.

Segundo a petição inicial, o projeto do empreendimento ou complexo imobiliário contava com a edificação de três torres residenciais, 432 apartamentos, uma torre comercial e um shopping center com 52 lojas. Seduzida a demandante pela publicidade do empreendimento, investiu R\$ 256.000,00. Um caso de propaganda enganosa, pois o local para a construção do shopping está abandonado. Este foi iniciado, há fotos nos autos, mas não se

viabilizou. O empreendimento como um todo destinava-se a modernizar ou revitalizar o Quarto Distrito, como foi a publicidade.

Pode-se ver dos autos que as torres construídas são de apreciável qualidade, foram construídas e entregues ao que se deduz, em uma delas as partes negociaram um apartamento que foi pago e entregue, mas o shopping não foi construído.

A pretensão alega que a não edificação do shopping center, um dos motivos pelos quais adquiriu o apartamento em meio a propaganda do lançamento do empreendimento com a força de revitalizar o Quarto Distrito, desvaloriza o apartamento, caracteriza dano patrimonial e presume dano moral.

A petição inicial pediu dano moral de R\$ 30.000,00 e apuração da desvalorização por prova pericial em liquidação de sentença (fl. 19 e fl. 340, verso).

As partes demandadas que contestaram foram consideradas revéis (fl. 286). O juízo propiciou prova (fl. 286, verso). As demandadas requereram prova pericial de engenharia civil (fl. 289). A demandante questionou a celeridade e relegou para liquidação da sentença (fl. 293). O juízo acatou o pronunciamento da demandante (fl. 296). Mudou o Juiz, que ordenou a apresentação do instrumento contratual entre as partes, até então não constante nos autos, e avaliação por três corretores de imóveis (fl. 296 e fls.302, 303, 305, 306, 308).

O instrumento contratual, que individualiza o apartamento negociado entre as partes e denominado de instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças, contém os direitos e as obrigações das partes (fls. 308 a 309, assinados por elas).

Dispõe-se também do denominado Regulamento da Promoção “Rossi Racha a conta com você” (fl. 310 e 311 e também assinado pelas partes).

Há ainda um instrumento contratual que contém cláusulas gerais, refere-se à descrição do terreno e, na página 314 dos autos, ao empreendimento de três subcondomínios, um residencial e dois comerciais – residencial, business e mall, também assinado pelas partes.

Este é um instrumento geral, aquele, específico.

Adveio a sentença de parcial provimento do pedido quanto à condenação pela desvalorização a ser apurada em liquidação sentença. Gera-se aí uma situação a ser ponderada, as partes demandadas requereram perícia que o juízo indeferiu e as partes demandadas vieram a ser condenadas.

A parte demandante, que se opusera à perícia pelo motivo da celeridade, ao que acresço celeridade destituída de segurança e também putativa por causa da rejeição à liquidação da sentença, apela para que a condenação seja definida

desde logo e independente do procedimento da liquidação da sentença em R\$ 107.505,00, correspondente à soma das avaliações dos corretores de imóveis dividido por três, e para obter dano moral em valor não inferior a R\$ 30.000,00.

Assim, o valor pretendido corresponde a mais da metade do que demandante pagou, depois de se ter pronunciado pela apuração em liquidação da sentença, opondo-se à perícia de engenharia civil que as partes demandadas requereram.

As partes demandadas apelam pela improcedência da ação, na página 375, verso, principalmente, expõem que 60% do empreendimento Fiateci Mall/Shopping está construído, não atingiu sucesso de vendas, que foi obtido nos demais subcondomínios, busca ainda viabilizar o shopping e sua área cultural em meio aos prédios históricos da Fiateci, que depende de efetiva comercialização a terceiros, quando será inteiramente entregue.

Tais circunstâncias demonstram que as partes negociaram o apartamento que foi pago e entregue, e a construção do centro comercial – ou Fiatecci Mall, projetado para o mesmo empreendimento e que deixou de ser construído na totalidade.

Daí decorrem as perguntas cujas respostas definem o julgamento: a situação inconclusa da construção do shopping obriga, ou não, a construtora diante da compradora, e a falta da conclusão do shopping desvaloriza, ou não, o apartamento negociado entre as partes.

Penso que as respostas dependem do aperfeiçoamento da prova, mediante prova pericial de engenharia civil, como requerido pelas demandadas, ou mesmo econômica, que também é admissível. Qualquer uma delas trará relevantes argumentos às partes e fundamentos ao acórdão.

Em se tratando de empreendimento imobiliário, contém um risco, que alcança a coisa negociada. É também uma ideiação complexa, o apartamento poderia valorizar, como é o comum no mercado, ou não. Então se busca ou pretende que, com o shopping, o apartamento valorizaria mais ainda, que é o dano patrimonial pretendido.

É isto uma suposição, como são suposições as avaliações dos corretores de imóveis. Também não há critério válido em somar os valores de cada um e dividir por três, como vem a ser a pretensão da apelação, mesmo que se reconheça a dedicação do procurador da parte demandante.

O valor dos imóveis no mercado depende do mercado, nos dias de hoje, por exemplo, está muito difícil vender, está bom para comprar, como fato público e notório, o que torna incerto em que medida a não edificação desvaloriza o apartamento. A defesa alega que eventual ou suposta desvalorização do apartamento não é oponível à construtora, nem mesmo pela não conclusão do shopping.

A própria ideia ou valorização do apartamento, que é suposição, pode ser um falso motivo, que, como falso motivo, não influi no negócio jurídico, salvo se constasse entre as suas condições que a vendedora garantia a valorização, do que não se trata e o que ninguém promete, dadas as injunções do mercado, mesmo que a tendência seja a da valorização imobiliária.

Até o atual momento do procedimento a questão da desvalorização do apartamento pela falta do shopping é puramente suposta ou teórica, a sentença contém uma suposição, por isso remeteu à liquidação da sentença do dano patrimonial, afastando o dano moral.

A questão do dano moral não é difícil resolver, a ação da jurisprudência está consolidada, toda a dificuldade está em definir, encontrar, arbitrar, se houver e se for oponível, o dano patrimonial.

A sentença preferiu remeter à liquidação da sentença.

Prefiro converter o julgamento em diligência para que, no juízo, proceda-se à perícia de engenharia civil requerida pelas partes demandadas e custeadas por elas.

Entre fazer a prova agora ou em liquidação da sentença, convém e é oportuno proceder antes do acórdão.

O juízo nomeará perito da sua confiança, as partes formularão quesitos, apresentado o laudo e completado o trabalho pericial, que o juízo regulará e resolverá situações que surgirem, os autos serão restituídos à Câmara, que propiciará pronunciamento aos procuradores das partes antes do julgamento das apelações.

Voto, pois, em converter o julgamento em diligência.

[...].

A perícia do Engenheiro Civil Pietro Seminoti Marcon, CREA n.º 88.282, data de 19-8-2021 e chegou às seguintes conclusões (fls. 425-441):

[...]

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A perícia técnica realizada mostra que o imóvel da parte autora, integrante do empreendimento Rossi Fiateci, foi finalizado e entregue, sendo este localizado em um subcondomínio residencial [à] parte do subcondomínio comercial onde

se localiza o shopping integrante desse projeto, Subcondomínio Rossi Fiateci Mall, o qual não teve ainda sua estrutura física finalizada.

A situação verificada pela análise mercadológica promovida indica que a não finalização do shopping - Subcondomínio Rossi Fiateci Mall, não define desvalorização aos imóveis residenciais adquiridos pela parte autora [apartamento e box de estacionamento], que inclusive mostr[aram] uma valorização acima do comportamento médio do mercado imobiliário nesse período.

[...].

Em resposta aos quesitos apresentados, o *expert* assim afirmou:

[...]

6. RESPOSTA AOS QUESITOS

QUESITOS DA PARTE AUTORA

1. Avalie, o Senhor Perito, qual foi a desvalorização - ou quanto deixou de valorizar - do imóvel da autora pela não construção do shopping center por parte das empresas demandadas?

Resposta: Não se observa que os imóveis da parte autora tenha[m] sofrido desvalorização em função da não finalização do shopping center integrante do projeto Rossi Fiateci.

QUESITOS DA PARTE RÉ

1. Pede-se ao Sr. Perito que informe o valor pelo qual foi adquirida a unidade da Autora.

Resposta: Segundo se observa os imóveis da parte autora tiveram um custo de R\$ 256.000,00 (incluído a taxa de corretagem), em 21 de Setembro de 2011.

2. Pede-se ao Sr. Perito que informe qual o valor de mercado atual da referida unidade.

Resposta: O valor calculado para a data atual foi de R\$ 464.000,00.

3. Pede-se ao Sr. Perito que, comparando os valores referidos nos quesitos 1 e 2 e, considerando a desvalorização média ocorrida nos preços de imóveis no período, informe se existiu a depreciação alegada pela Autora?

Resposta: A análise mercadológica promovida indica que, de forma contrária ao comportamento médio do mercado no período entre essas datas não houve desvalorização dos imóveis residenciais adquiridos pela parte autora, que inclusive mostrou uma valorização acima do comportamento médio do mercado imobiliário nesse período.

Além disso se o valor "investido" fosse corrigido pelo IPCA - Anexo 5, se observa que o imóvel sofreu uma valorização real na ordem de 4% em relação ao referido índice.

[...].

O profissional também respondeu aos quesitos complementares,
assim:

[Evento 16 do 1º Grau]

[...]

Quesitos complementares da parte autora

1. Explique o Sr. Perito quais os motivos que fizeram o valor do imóvel da autora passar de duzentos e cinquenta e seis mil reais em 2011 para quatrocentos e sessenta e quatro mil reais em 2021. Se o aumento do valor pode ter ocorrido pelo fato de o mesmo ter sido adquiridos na planta?

Resposta: Na realidade essa diferença de valor nominal tem a maior parte simplesmente definida pela correção monetária, pela inflação nesse período de tempo de 10 anos.

Depois, com menor contribuição, existe uma valorização real, pelo interesse mercadológico do mercado imobiliário, e sim, também existe uma valorização em função da compra do imóvel na planta e não pronto, pois nesse caso o imóvel tende a custar menos porque o custo do dinheiro para o empreendedor é menor, e o preço de oferta também tende a ser menor, porque sempre existe o risco da não entrega, visto não ser um imóvel ainda pronto, mas a construir.

2. Responda o Sr. Perito se a construção de um shopping center é ou não indutora de valorização de um bairro?

Resposta: A princípio sim, seria indutor, mas como colocado no laudo para que isso crie uma variável valorizadora além da finalização da estrutura física do shopping ele teria que ser ocupado, e esta ocupação resultar economicamente viável.

Basicamente essa valorização depende do sucesso do shopping, ou de um shopping de sucesso.

3. Responda o Sr. Perito se a finalização e a abertura do shopping center seria capaz de valorizar os imóveis do Rossi Fiateci.

Resposta: Na mesma linha da resposta da resposta do quesito anterior se observa que sim, a finalização, e a abertura do shopping, poderia valorizar os demais imóveis do complexo Fiateci - parte residencial e comercial - se sua ocupação/operação resultasse economicamente viável, pois essa ideia de valorização tem uma relação direta com o sucesso do shopping.

[...].

O perito estima que a execução do empreendimento relacionado ao shopping center está 60% concluída, o que é compatível com a defesa apresentada, mas *"observa que as obras da estrutura do shopping não foram ainda finalizadas e estão paralisadas, sem nenhum serviço ou obra em execução neste momento"*.

Em um contexto no qual o imóvel foi adquirido por R\$ 256.000,00 e atualmente é estimado em R\$ 464.000,00, com um crescimento de 81,25% em relação ao preço pago e uma valorização real de 4% acima da inflação acumulada, por aplicação do IPCA, prevalece que não está caracterizada a desvalorização imobiliária como consequência da ausência de conclusão da edificação do shopping center, coerentemente com as conclusões explicitadas no laudo pericial.

Os danos materiais, sejam danos emergentes ou lucros cessantes, não podem ser resultado de uma suposição, como é a alegada depreciação relacionada à expectativa de valorização com a conclusão do shopping center, que pode ou não vir a se concretizar, pois, conforme bem indicado na perícia, *"para que isso crie uma variável valorizadora além da finalização da estrutura física do shopping ele teria que ser ocupado, e esta ocupação resultar economicamente viável"*.

Os danos materiais não podem ser hipotéticos ou imaginários.

Bem ou mal, o shopping center ainda pode ser concluído e, a depender do sucesso do negócio, pode ou não vir a refletir sobre o preço dos imóveis da região, aí incluídos os imóveis titularizados pela demandante, influenciando positiva ou negativamente sobre aquela grandeza. Nada, todavia, é definitivo.

O que se tem de real e concreto é que o imóvel da demandante valorizou - e valorizou acima da inflação -, o que, por si só, salvo se houvesse prova cabal em contrário, que não há, afasta a configuração dos alegados danos materiais.

A questão do dano moral, como já havia adiantado quando da conversão do julgamento em diligência, não é difícil resolver, na medida em que a ação da jurisprudência da Câmara está consolidada no sentido de que o inadimplemento contratual, por si só, não gera situação de dano à pessoa.

O dano moral não se presume, é preciso comprovar circunstâncias graves o suficiente para caracterizá-lo, ônus do qual a parte não se desincumbiu.

Assim, justifica-se a improcedência da pretensão.

Pelo exposto, voto por dar provimento à apelação das demandadas, a fim de julgar improcedentes os pedidos indenizatórios e redimensionar os ônus sucumbenciais, condenando a demandante ao pagamento da integralidade das custas e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa (R\$ 30.000,00). Como consequência, julga-se prejudicado o apelo da demandante.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS CINI MARCHIONATTI, Desembargador Relator**, em 16/11/2022, às 11:43:19, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20002890297v17** e o código CRC **43846ad2**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CARLOS CINI MARCHIONATTI
Data e Hora: 16/11/2022, às 11:43:19

5016400-49.2017.8.21.0001

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 09/11/2022

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5016400-49.2017.8.21.0001/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PROCURADOR(A): NOARA BERNARDY LISBOA

APELANTE: DORA MARIA DE LIMA BECK (AUTOR)

ADVOGADO: CLAUDIA PEREIRA PAIVA (OAB RS047789)

ADVOGADO: FLAVIO REZENDE VIEIRA (OAB RS008197)

ADVOGADO: MARCELO MACEDO VIEIRA (OAB RS072848)

ADVOGADO: BRUNO DOS SANTOS LOPES (OAB RS103195)

APELANTE: ROSSI RESIDENCIAL SA (RÉU)

ADVOGADO: NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES (OAB RS080025A)

ADVOGADO: ALEXANDRE JOSE RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO (OAB RJ088556)

APELANTE: SAO CRISPIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (RÉU)

ADVOGADO: MARCELO KLEBER KERN (OAB RS059830)

APELADO: OS MESMOS

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 09/11/2022, na sequência 37, disponibilizada no DE de 28/10/2022.

Certifico que a 20ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 20ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO DAS DEMANDADAS, A FIM DE JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS INDENIZATÓRIOS E REDIMENSIONAR OS ÔNUS SUCUMBENCIAIS, CONDENANDO A DEMANDANTE AO PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DAS CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DA CAUSA (R\$ 30.000,00). COMO CONSEQUÊNCIA, JULGA-SE PREJUDICADO O APELO DA DEMANDANTE.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

VOTANTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

VOTANTE: DESEMBARGADORA WALDA MARIA MELO PIERRO

VOTANTE: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

HELENICE XAVIER DA COSTA
Secretária