

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PIRACICABA****FORO DE PIRACICABA****1ª VARA CÍVEL****RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13419-100****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005482-14.2023.8.26.0451**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Vícios de Construção**
 Requerente: **Natália Campos**
 Requerido: **Spl Campestre Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MIRIANA MARIA MELHADO LIMA MACIEL**

Vistos.

NATÁLIA CAMPOS propôs **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** em face de **SPL CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** alegando, em síntese, ter visitado o stand de venda da requerida, local onde fora apresentado apartamento decorado, adquirindo o apartamento 02, bloco 20, do Condomínio Residencial Varandas Campestre. Ocorre que, quando recebeu as chaves do empreendimento, foi surpreendida por uma série de alterações que inviabilizavam o projeto mobiliário. A disposição do imóvel era totalmente diferente da apresentada pela empresa, no apartamento decorado. Os cantos do apartamento não foram construídos em 90° na lavanderia e no banheiro, mas sim com colunas que embutem parte dos fios, conduítes e parte do encanamento; canos de esgoto sem serem embutidos na pia, lavatório e no tanque; teto e paredes chapiscados; umidade nas paredes; caixas hidrossanitárias, além da ausência de ralo no banheiro e de ponto para ar-condicionado. Requereu a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00. Deu esse valor à causa. Juntou documentos (fls. 19/120).

Foi deferida a gratuidade da justiça à autora (fls. 121).

Em contestação às fls. 126/155, a requerida arguiu, preliminarmente, falta de interesse de agir. No mérito, sustentou que a unidade adquirida não possui os itens utilizados no apartamento decorado, como informado ao comprador antes da aquisição, não existindo qualquer divergência estrutural entre a unidade decorada e o apartamento entregue; que o shaft foi construído em conformidade com a NBR 15575-6; que o rebaixamento de gesso é parte integrante da decoração sugerida pela ré no material publicitário e serve justamente para esconder as sancas, ou substituí-las na função estética de não deixar aparente as tubulações ali localizadas; que a unidade foi entregue com acabamento das paredes em massa rolada, exatamente como consta do Memorial Descritivo, acabamento este em que podem haver sinuosidades; que os canos estão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

1ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13419-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

expostos na unidade da autora, porque esta ainda não realizou o projeto de decoração, com instalação de móveis planejados, que esconderiam os canos; que os pontos de ar-condicionado estão previstos na unidade e do manual do proprietário consta expressamente a forma de instalação, cabendo aos adquirentes a passagem da rede elétrica e rede frigorígena pelos pontos onde estão previstas as instalações; que não houve qualquer proposta sobre a existência de ralo ao lado do vaso sanitário; que as caixas hidrosanitárias estão localizadas em área comum; que cumpriu com o seu dever de informação, compreendendo o decorado como mera ilustração da unidade; e ausência de dano moral indenizável. Juntou documentos (fls. 287/553).

Réplica às fls. 425/442.

O feito foi saneado (fls. 460/461), afastando a preliminar de falta de interesse de agir e determinando a realização de perícia.

Laudo pericial às fls. 592/621, sobre o qual houve manifestação das partes (fls. 630/636 e 637/642).

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Desnecessárias outras provas, vez que os documentos e a prova pericial realizada são suficientes para a análise do mérito, passo ao julgamento do feito.

No mérito, a ação é improcedente.

Com efeito, quanto aos shafts, concluiu a perícia que (fls. 612):

“- Os shafts/colunas presentes no imóvel não alteram de maneira significativa a funcionalidade do imóvel e estão de acordo como previsto.

- A diferença em relação ao decorado é um assunto relativo. Vale lembrar que o decorado é um genérico apresentado para diversos empreendimentos, com plantas relativamente variadas. Existe sim a diferença, mas não apresenta nenhum problema em relação a convívio ou utilização dos equipamentos da unidade”.

Note-se que, questionado se as colunas ou shafts acarretam perda de espaço útil do apartamento, respondeu o perito que: “Nenhuma perda significativa, desde que as dimensões dos cômodos que possuem shafts permaneçam dentro do mínimo exigido por normas” quesito 3 da autora – fls. 606).

Ainda, em resposta ao quesito 4 da autora, informou o perito que a existência dos shafts não prejudica a instalação de armários, e que é possível a instalação de armários planejados.

Relativamente aos canos de esgoto, constatou o perito que: “Os canos de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

1ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13419-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

esgoto estão expostos na pia, porém isso não interfere no aproveitamento do espaço e na estética”, fls. 612.

Ainda, de acordo com o perito, não foi observado presença de infiltração.

No mesmo sentido, não foram observados pontos de umidade no imóvel da autora, conforme resposta ao quesito 16 (fls. 608), tendo o perito constatado, ainda, que a parede do imóvel não sofreu danos na pintura por consequência de infiltração e umidade (quesito 17 da autora).

Também constatou o perito que não há trincas no chão do apartamento da parte autora, de acordo com a resposta ao quesito 19 da autora.

Sobre os tetos, afirmou o perito que são em textura rolada conforme memorial descritivo (fls. 612).

Quanto ar-condicionado, ponderou o perito que: *“O aparelho de ar-condicionado pode ser instalado posteriormente a entrega das chaves e como isso deve ser feito vem exemplificado no manual do proprietário”.*

Ademais, em resposta ao quesito 12 da autora (fls. 607), constatou o perito que o imóvel da autora fora entregue com a fiação para a instalação de ar-condicionado.

Acerca do ralo, informou o perito que o ralo fora do box do banheiro não foi apresentado em projeto hidráulico (fls. 612).

No que se refere às caixas hidrossanitárias, concluiu o perito que: *“As caixas hidrossanitárias não estão no interior do apartamento, o que não prejudica a Autora quando precisa de inspeção e estão dentro das normas”.*

Desse modo, não estando configurado defeito na prestação de serviços, não há responsabilidade civil por parte da ré, o que determina a improcedência do pedido.

A respeito:

Indenização por danos morais. Compra e venda de unidade imobiliária. Alegados vícios construtivos no imóvel. Hipótese em que não se verifica a entrega com os alegados vícios. Autor que recebeu a planta e o memorial descritivo, dos quais é possível verificar que o imóvel foi entregue sem qualquer discrepância, o que foi comprovado, por regular prova pericial. Ademais, Autor vistoriou o imóvel e o recebeu sem qualquer ressalva, em que pese os vícios alegados serem aparentes. Sentença de improcedência mantida, majorada a verba honorária, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1014399-56.2022.8.26.0451; Relator (a): João Pazine



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

1ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13419-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/09/2024; Data de Registro: 06/09/2024)

APELAÇÃO. Vícios de construção. Ação de indenização moral. Insurgência contra r. sentença que julgou improcedente o pedido. Reforma impertinente. Alegada existência de shafts que diminuem o espaço útil e prejudicam a instalação de móveis. Descabimento. Fotos do apartamento decorado juntadas pela própria autora que demonstram a existência dos shafts no modelo. Circunstância confirmada no laudo pericial, que também atestou a adequação do apartamento entregue. Propaganda enganosa não detectada. Demais apontamentos quanto aos encanamentos e tubulações expostas que não afetam a utilização normal do imóvel e foram devidamente "escondidos" com a colocação de móveis planejados pela autora. Dano moral não demonstrado. Pagamento de ITBI. Responsabilidade do comprador. Pagamento pela requerida demonstrado e que justificou a quitação pela autora. Possível isenção do imposto previsto em lei complementar que não pode ser considerada, ante a quitação dos valores já realizada. Eventual pedido de restituição que deve se dar perante a municipalidade. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1024240-75.2022.8.26.0451; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2024; Data de Registro: 20/09/2024)

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de indenização por dano moral – Divergência entre o apartamento decorado e a unidade entregue – Sentença de improcedência – Insurgência do autor – Descabimento – Apartamento entregue em conformidade com a planta do imóvel e memorial descritivo – Termo de recebimento das chaves assinado sem ressalvas, nem mesmo quanto a eventuais vícios aparentes – Ausência de informações inexatas ou publicidade enganosa – Perspectiva da decoração exibida durante a exposição dependente da introdução dos melhoramentos e dos acessórios pelos adquirentes – Dano moral não caracterizado – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1011749-70.2021.8.26.0451; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2024; Data de Registro: 23/08/2024)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PIRACICABA****FORO DE PIRACICABA****1ª VARA CÍVEL****RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13419-100****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Ante o exposto, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTE** a presente ação, condenando a parte autora no reembolso das custas e despesas processuais corrigidas do desembolso e em honorários advocatícios arbitrados no montante de 10% do valor atualizado da causa, observando-se a gratuidade processual concedida.

Ficam as partes desde já advertidas de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Sendo a parte vencida beneficiária da gratuidade da Justiça, só responde pela sucumbência pelo prazo de cinco anos e se, dentro desse prazo, vier a ser provado que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão da gratuidade (CPC, art. 98, § 3º). Como só restou condenação em sucumbência, aguarde-se provocação em arquivo.

Assim, com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas e anotações de praxe.

P.I.C.

Piracicaba, 27 de fevereiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**