



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13417-100

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1024166-21.2022.8.26.0451**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Oferta e Publicidade**
 Requerente: **Luis Renato Leandro**
 Requerido: **Sobrosa Mello Construtora Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabíola Giovanna Barrea Moretti**

Vistos.

LUÍS RENATO LEANDRO, devidamente qualificado ajuizou ação indenizatória por danos materiais e morais em face de **SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA.**, igualmente identificada, alegando que, interessado na aquisição de uma unidade do empreendimento imobiliário denominado “Villagio Girassol”, dirigiu-se ao estande de vendas da requerida, sendo-lhe oferecido um apartamento térreo, com um quintal externo privativo. O imóvel decorado que estava montado no estande de vendas apresentava o quintal privativo como parte integrante do apartamento e completamente envolto com um muro de cerca viva. A ré também teria informado que os compradores das unidades térreas poderiam dispor completamente do quintal, dando-lhe o uso que preferissem. Além disso, o apartamento com acesso ao quintal custava em torno de R\$ 10.000,00 a mais que os demais que não o possuíam. Contudo, ao receber as chaves, notou que os quintais dos apartamentos térreos não tinham nenhuma cerca ou delimitação. Além disso, havia sido informado que aquela área não poderia ser cercada, tampouco poderia ser utilizada como havia sido ofertada, pois se tratava de uma área comum do condomínio. Sustenta ter sofrido prejuízos decorrentes da arquitetura do imóvel, pois as portas da sala e cozinha são viradas diretamente a essa área exposta do condomínio, o que resultou em incidentes desagradáveis e perda de privacidade. Diante da situação, foi autorizada a construção de alambrados, os quais são tidos como insuficientes pelo autor, pois possuem apenas 1 metro de altura. Aduz, também, existir chanfros nas paredes e tetos de alguns cômodos, o que dificulta a instalação de móveis e eletrodomésticos. Requer, ao final, a condenação da ré a indenizar pelos danos materiais decorrentes da propaganda enganosa, assim como por dano moral, ao qual atribui o valor de R\$ 20.000,00. Junto à inicial (fls. 1/14), carrou documentos (fls. 15/269).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13417-100

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

Gratuidade de justiça concedida ao autor a fls. 270/271.

Citada, a ré apresentou contestação a fls. 276/306, alegando, em síntese, a prescrição do direito autoral em relação aos vícios aparentes após mais de um ano da entrega do imóvel. Informa, ainda, que o autor recebeu o imóvel em novembro de 2021, tendo ciência do memorial descritivo com todos os detalhes do objeto de compra e venda, anuindo com a vistoria realizada na ocasião da entrega. Sustenta que as colunas presentes na cozinha e no banheiro são necessárias para proteger fios e conduítes e ocultar a tubulação, permitindo maior segurança estrutural e hidráulica. Aduz também que a diferença nas paredes dos banheiros se dá em virtude do trabalho de impermeabilização necessário ao ambiente. Quanto à cerca divisória, sustenta não ter sido divulgada a existência de imóveis com tal atributo. Sustenta, ademais, que o autor cercou o quintal e o utiliza de maneira privativa. Alega que o material publicitário deixava claro a exata metragem do imóvel, que não incluía o quintal privativo. Pontua também que o autor não pagou a mais pelo referido quintal, sendo os imóveis térreos de valor inferior aos apartamentos localizados nos andares superiores. Juntou documentos a fls. 307/365.

Réplica a fls. 366/379.

O feito foi saneado a fls. 380/381, sendo rejeitada a prejudicial de mérito de prescrição e decadência. Foram fixadas as questões de fato e de direito a serem discutidas, havendo também a inversão do ônus da prova. Foi determinada, ainda, a realização de perícia.

Laudo pericial e esclarecimentos a fls. 415/439 e 478/481, respectivamente.

Alegações finais do réu a fls. 499/502 e, do autor, a fls. 503/511.

É O RELATÓRIO.**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O pedido é parcialmente procedente.

Tratando-se de relação de consumo, é aplicável o Código de Defesa do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13417-100

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

Consumidor, inclusive quanto à possibilidade de inversão do ônus da prova.

No presente caso, a parte autora adquiriu uma unidade habitacional da requerida após visitar o imóvel decorado. Alega, contudo, que o bem efetivamente entregue apresenta diferenças significativas em relação ao modelo apresentado na ocasião da venda. Segundo o autor, o imóvel decorado possuía um quintal privativo, de uso exclusivo da unidade térrea, além de não conter shafts e chanfros na cozinha e no banheiro.

Ocorre que, ao receber as chaves do imóvel, o autor verificou que não poderia utilizar o quintal de forma exclusiva, sendo informado de que se trata de área comum do condomínio. Ademais, verificou a existência de shafts tanto na cozinha quanto no banheiro, os quais não estavam presentes na unidade decorada.

A parte ré nega qualquer irregularidade, sustentando que a construção do imóvel seguiu fielmente o que foi estipulado contratualmente, inexistindo, portanto, prática de propaganda enganosa.

Entretanto, é evidente que o material publicitário gerou nos consumidores a legítima expectativa de que o quintal seria de uso exclusivo das unidades térreas, como se verifica pelo folder acostado a fls. 69, o qual classifica expressamente o quintal como “de uso exclusivo no andar térreo”, entendimento corroborado pelo laudo pericial (fls. 428).

3. O quintal mencionado nos quesitos anteriores é de propriedade exclusiva do Autor ou área comum do condomínio?

Não é mencionado no memorial descritivo. No folder apresentado das folhas 68-69 é considerado quintal de uso exclusivo.

Verifica-se, assim, uma clara divergência entre o que foi prometido e o que efetivamente foi entregue.

Ressalte-se que, embora os condôminos tenham sido autorizados a instalar cercas para delimitar o espaço, tal autorização não transfere a titularidade da área à parte autora, diferentemente daquilo que foi sugerido no material promocional apresentado durante a venda.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13417-100

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

Não se nega que o imóvel esteja em conformidade com as especificações detalhadas no contrato de compra e venda, porém a planta utilizada para visualização do imóvel destoa de maneira significativa da unidade entregue, na medida em que apresentava o quintal de maneira a induzir que este pertencia ao apartamento, crença corroborada pelas mensagens veiculadas nos demais materiais publicitários.

Soma-se a isso o fato de que o rebaixamento de gesso identificado no banheiro e na cozinha, mesmo estando previstos nos projetos e no memorial descritivo, não foram devidamente evidenciados no material publicitário, de modo a ser possível concluir que o imóvel não reflete a representação divulgada.

Dessa forma, resta caracterizada a prática de propaganda enganosa, nos termos do § 1º do artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor, que a define como aquela que, por seu conteúdo, tem o potencial de induzir o consumidor em erro, levando-o a formar uma percepção equivocada sobre as características reais do produto ou serviço ofertado.

Considerando os elementos apresentados, verifica-se que os aborrecimentos enfrentados pelo autor extrapolam os meros inconvenientes cotidianos, legitimando, assim, a fixação de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00.

O autor também requer a reparação por danos materiais, fundamentando tal pedido na suposta desvalorização do imóvel em razão das divergências apontadas. Contudo, o laudo pericial não confirmou qualquer perda de valor patrimonial decorrente dessas diferenças.

Com efeito, as discrepâncias entre a unidade decorada e o imóvel entregue não implicam redução no valor do bem, uma vez que todas as unidades do empreendimento seguem o mesmo padrão construtivo estabelecido pela incorporadora, inexistindo, por isso, qualquer depreciação anormal.

Ressalta-se, ademais, que os rebaixamentos no teto e paredes não se tratam de vícios construtivos ou defeitos estruturais, conforme apontado pelo laudo pericial a fls. 432, de não havendo que se falar em danos materiais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba - SP - CEP 13417-100

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

24. Se o Autor tivesse reclamado perante a construtora Ré, no momento do recebimento das chaves de seu imóvel, sobre o rebaixamento do teto e cantos chanfrados das paredes, a construtora Ré poderia corrigir esse "defeito"?

Não se tratam de "defeitos", 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.

Diante do exposto, impõe-se o acolhimento parcial dos pedidos formulados na inicial.

Ante o exposto, **RESOLVO O MÉRITO e ACOELHO EM PARTE O PEDIDO**, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para condenar a ré a pagar indenização por danos morais à parte autora, no importe de R\$ 10.000,00, corrigido a partir desta sentença pela tabela prática do E. TJSP e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação.

Considerando a sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão rateadas entre as partes, na proporção de 50%. Arbitro honorários advocatícios no montante de R\$1.500,00, por equidade. Ressalvo a gratuidade processual concedida à parte autora para a cobrança de tais verbas.

Após o trânsito em julgado, providencie a serventia a apuração de eventual custas pendentes, tanto nos autos de conhecimento e eventual cumprimento de sentença, antes do arquivamento dos processos, conforme COMUNICADO CONJUNTO Nº 862/2023 do TJSP.

P.I

Piracicaba, 23 de abril de 2025.

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