



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

SENTENÇA

Processo nº: **1001493-05.2020.8.26.0451**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **M.R.V. Engenharia e Participações S/A**

Número de controle: 2020/000134

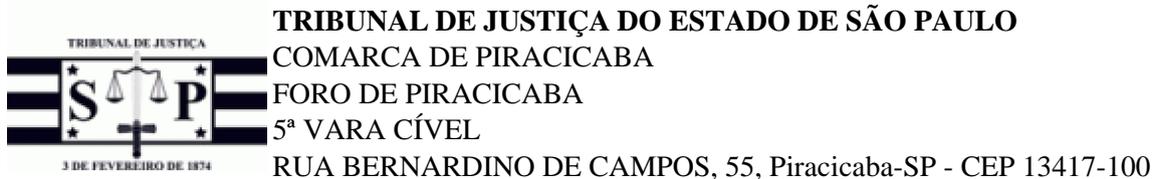
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauro Antonini**

[REDACTED] move ação de indenização contra **M.R.V. ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, alegando ter comprado apartamento na planta, no térreo, pelo diferencial de que teria área externa que poderia ser usada para lazer, mas, ao receber o apartamento, havia no local caixa de gordura, para atendimento de todo o edifício, que não pode ser obstruída, impedindo o uso do local para os fins pretendidos, tratando-se de propaganda enganosa, causa de danos morais e também materiais, pela desvalorização correspondente. Pede indenização por danos morais e materiais. Deu à causa o valor de R\$ 20.000,00.

Na contestação, arguidas preliminares, sustenta-se, no mérito, não ter havido propaganda enganosa, não havendo o prejuízo alegado; que não há danos morais e eventual indenização deve ser módica; que não ocorreu a alegada desvalorização.

Na réplica, foi reafirmada a pretensão.

No saneamento, foram rejeitadas as preliminares.



Realizou-se perícia.

É o relatório. **DECIDO.**

Como constou da petição inicial, houve aquisição de unidade autônoma na planta, com propaganda de que, localizada no térreo, teria área externa adicional, um pequeno quintal, com possibilidade de uso para lazer, constando na propaganda como gramada, com mesa, cadeiras, guarda-sol. Mas, no local, ao invés disso, quando recebido o apartamento, há uma caixa de gordura, que atende todo o edifício, que não pode ser obstruída por grama ou outros objetos, tendo de passar por manutenção periódica, com ingresso de pessoas no apartamento, exalando mau cheiro etc. Essa impossibilidade de uso da área para os fins sugeridos, configura propaganda enganosa, déficit de informação e transparência.

Trata-se de violação flagrante do dever de informação adequada e completa, que o art. 6º, III, impõe ao fornecedor do produto, resultando na responsabilidade objetiva do art. 12, ambos os artigos do Código de Defesa do Consumidor.

O dissabor de não poder usufruir do apartamento tal como havia sido prometido, com perda de significativa área de lazer, é causa evidente, segundo entendo, de frustração considerável, justificando a procedência do pedido de indenização por danos morais.

Os danos morais se agravam por ser caixa de gordura, com necessidade de entrada periódica de técnicos para manutenção e limpeza, com



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

mau cheiro, prejuízo à privacidade e ao bem estar dos moradores.

No arbitramento, considerando as circunstâncias do caso concreto e o critério de moderação preconizado pela jurisprudência, entendo suficiente e adequada, sem representar exagero, indenização de R\$ 20.000,00.

Na sucumbência, aplica-se a orientação da Súmula 326 do STJ: "Na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca".

Sobre o pedido de desvalorização do imóvel, pela impossibilidade de uso para os fins da propaganda, foi realizada perícia, com a seguinte conclusão:

"De acordo com o observado em vistoria, na área privativa descoberta do imóvel do Autor está localizada a caixa de gordura, que exalava um cheiro ruim muito forte e está sujeita a limpeza periódica, impedindo o proprietário de utilizar livremente desta área, o que ocasiona a desvalorização do imóvel.

Não há documentos que comprovem que o Autor tinha ciência da existência da caixa de gordura em sua área privativa no momento da assinatura do contrato.

A NBR 8160/1999 - Sistemas prediais de esgoto sanitário - projeto e execução não foi respeitada em sua totalidade, conforme trecho grifado:

- Não devem ser colocadas caixas de inspeção ou poços de visita em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando os mesmos recebem a contribuição de despejos de outras unidades autônomas.

Assim, após estudos e cálculos realizados, **o valor de desvalorização da unidade devido a presença da caixa é de R\$ 27.887,45 (vinte e sete mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos)**, com base no valor de compra em **junho 2014**."

Constatada a desvalorização pela prova pericial, entendo ser fato inegável, acolhendo a conclusão da perícia, pois a aceitação do preço apresentado pela vendedora teve como uma de suas razões a existência da



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

vantagem de adquirir apartamento térreo com área externa para lazer, como se fosse quintal, com essa valorização, mas que não se confirmou, configurando depreciação do imóvel. Considero a estimativa do perito confiável e razoável, acolhendo-a.

Pelo exposto, julgo **PROCEDENTES** os pedidos, condenando:

A) em indenização por danos morais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com correção monetária desta sentença (STJ, Súmula 362) e juros de mora da citação;

B) em indenização por danos materiais de R\$ 27.887,45 (vinte e sete mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos), com correção monetária em continuidade à apuração pericial e juros de mora da citação;

C) no reembolso das despesas processuais corrigidas do desembolso e em honorários advocatícios de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

A correção monetária deve ser calculada pelos índices da Tabela do Tribunal de Justiça deste Estado. Os juros de mora são de 1% (um por cento) ao mês.

Piracicaba, 08 de abril de 2021.

MAURO ANTONINI
 Juiz de Direito
 Assinatura digital à margem direita