



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0030206-67.2015.8.19.0001

Apelante: Sá Construtora e Imobiliária S/A
Apelado: Marcus Marques Figueiredo e outro
Relator: Des. Adolpho Andrade Mello

ACÓRDÃO

DIREITO CIVIL. Ação indenizatória por danos morais e materiais. Violação contratual quanto as áreas comuns descritas no material de divulgação e memorial descritivo e atraso na entrega do imóvel aos apelados. Desvalorização da unidade que restou apurada na perícia técnica. Inconformismo quanto ao resultado da perícia e que não autoriza a elaboração de nova prova técnica. Súmula nº 155 do E. TJ/RJ. Nulidade não evidenciada. Dever de informação quanto a alteração do projeto que não foi respeitada pelo apelante. Artigo 6º e 30 do CDC. Indenização que se pretende com fulcro no artigo 248 e 313 do CC. Dano moral que se impõe e valores que não merecem correção. Alteração de projeto que não se trata de mero aborrecimento do cotidiano. Honorários advocatícios majorados na forma do artigo 85, § 11 do CPC. Desprovimento do recurso.

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Décima Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer, e negar provimento ao recurso pelas razões que seguem.

RELATÓRIO

No caso adota-se na forma regimental o relatório do julgado apelado no index 337:

Trata-se de ação com processo pelo rito comum sumário proposta por MARCUS MARQUES FIGUEIREDO e CELIA DE FATIMA OLIVEIRA FERREIRA em face de SACISA SÁ CONSTRUTORA E IMOBILIARIA S.A., na qual argumenta que celebrou contrato de promessa de compra e venda de imóvel.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0030206-67.2015.8.19.0001

Ocorre que a obra foi entregue em atraso e o memorial descritivo do imóvel não foi empregado na edificação, o que gerou desvalorização do imóvel. Requer indenização pela desvalorização do imóvel, o pagamento de valor correspondente aos aluguéis pelos dias de atraso e danos morais.

Petição inicial no id 03.

Contestação da ré no id 117, na qual a ré justifica as alterações realizadas na obra e afirma que o atraso em sua entrega se deu em razão da expedição da certidão de habite-se.

Réplica no id 174.

Saneador de id 198, com determinação de realização de prova pericial.

Decisão de id 205 determinando a juntada do laudo pericial produzido no processo 0381526- 25.2011.8.19.0001.

Juntada do laudo pericial em id 207.

Manifestação das partes nos ids 239 e 255.

Decisão de id 278 que indefere a realização de novo laudo pericial.

Processo encaminhado ao grupo de sentença no id 300.

Sentença de procedência parcial nos seguintes termos

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a pretensão inicial para condenar a ré 1) ao pagamento da desvalorização do imóvel em razão das divergências apontadas no laudo produzido nos autos principais (0381526-25.2011.8.19.0001), a ser apurada em execução, com correção monetária a partir da entrega do bem e juros moratórios a contar da citação; 2) a pagar o montante de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) pelos danos morais, a ser dividido entre os autores, com incidência de juros de 1% ao mês a partir da data da citação e de correção monetária, pelos índices do TJRJ, a partir da data desta sentença e julgo extinto o feito, na forma do art. 487, I, do CPC. JULGO IMPROCEDENTES os demais pedidos. Condene a parte ré ao pagamento das custas e dos honorários de sucumbência, que fixo em 10% sobre o valor da condenação pecuniária. Transitada em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0030206-67.2015.8.19.0001

Apelação da parte ré em que alega preliminarmente a observância ao disposto no artigo 926 do CPC e a nulidade da sentença por vício na prova pericial produzida e acolhida pelo sentenciante. No mérito sustenta que não houve qualquer desvalorização na unidade exclusiva de titularidade dos apelados, a partir das intervenções feitas pela construtora após o início da obra, o que afastaria a condenação por danos materiais e morais deferidas na decisão de mérito. (index 389)

Ofertadas contrarrazões pelos apelados em que requerem a manutenção da sentença por seus próprios fundamentos. (index 457)

VOTO

Na hipótese em exame, cuida-se de ação em que os autores objetivam a condenação da ré nos danos morais e materiais experimentados, tendo em vista o descumprimento contratual quanto as áreas comuns não construídas pela apelante e que integravam tanto o material de propaganda divulgado pela construtora quanto o memorial descritivo do empreendimento em questão.

Inicialmente requer o apelante que seja aplicado à presente decisão o disposto no artigo 926 do CPC, tendo em vista julgamentos anteriores que levaram a improcedência de pedidos similares.

Todavia, os tribunais uniformizam a sua jurisprudência por meio de decisões reiteradas sobre o mesmo assunto, sendo certo que para tanto devem editar súmulas que reflitam o entendimento dominante, estabelecer teses jurídicas em incidentes de uniformização de jurisprudência, ou ainda, acompanhar a orientação do plenário ou do órgão especial a que estiverem vinculados, o que não se observa no caso concreto.

Logo, não há a vinculação pretendida pelo apelante.

Quanto a preliminar de nulidade da sentença, por não observar o magistrado de primeira instância a necessidade de nova prova pericial, tendo em vista a incapacidade técnica do perito do juízo, melhor sorte não assiste ao apelante.

O apelante alega que o laudo pericial apresentado pelo i. *expert* não atendeu ao efetivo escopo da perícia de engenharia, o que impediria a sua



homologação pelo juiz, uma vez que novos esclarecimentos deveriam ser prestados ou ainda nova perícia realizada para o deslinde da controvérsia.

Todavia, o que se observa nas razões da apelação é, tão somente, o inconformismo quanto a conclusão do trabalho técnico apresentando.

O recorrente, para justificar seus argumentos colaciona laudo elaborado por seu assistente técnico, que por mais que seja profissional extremamente competente para tanto, produz prova de caráter privado e unilateral e que se contrapõe ao laudo do juízo e daqueles colacionados nos processos citados pelo apelante.

Note-se que o apelante alega que os pontos aduzidos no laudo complementar por ele apresentado não foram abordados pelo i. perito, entretanto, na verdade o que pretende o agravante é que o *expert* confirme a sua tese defensiva, tendo em vista que o resultado do trabalho técnico, em princípio, não lhe foi favorável.

Portanto, aplica-se a Súmula nº 155 do E. TJ/RJ

"Mero inconformismo com as conclusões da prova pericial, desacompanhado de fundamentação técnica, não autoriza sua repetição."

No que tange a incapacidade técnica do perito, assim como as suas conclusões quanto a desvalorização da unidade exclusiva do apelante, observa-se que elas não destoam daquelas apresentadas nos laudos colacionados nos processos nº 0250159-04.2013.8.19.0001 e nº 0030227-09.2012.8.19.0208, senão vejamos:

O imóvel poderia valer mais caso a Ré tivesse construído todas aquelas benfeitorias no memorial de incorporação e no material publicitário. Não há como quantificar este quantum, eis que não existe na literatura técnica de engenharia de avaliações fator que relacione a valorização (ou desvalorização) de uma unidade privativa à quantidade ou à qualidade das benfeitorias construídas nas áreas comuns de um determinado empreendimento. Portanto, decorrerá da sensibilidade do magistrado a análise do caso em questão. (fls. 317 – proc. nº 0250159-04.2013.8.19.0001)

Em função do exposto, o Perito aponta que, do ponto de vista técnico, a unidade do Autor efetivamente sofre uma desvalorização a nível de oferta no mercado livre, sendo o valor resultante composto de duas parcelas, abaixo especificadas: Diferença entre o previsto no folder o efetivamente aplicado: R\$ 7.668,00. Diferença devido ao denominado fator de



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0030206-67.2015.8.19.0001

comercialização: R\$ 30.000,00. Total: R\$ 37.6681 (fls. 308 – proc. nº 0030227-09.2012.8.19.0208)

Nesta senda, se havia incapacidade técnica do perito para desenvolver a perícia em questão, ela não influenciou no resultado do laudo pericial na forma aduzida pelo apelante.

Por outro lado, o juiz é o destinatário da prova e está plenamente autorizado a dispensar as provas que entender desnecessárias para o deslinde da controvérsia, assim sendo não há que se falar em produção de nova prova pericial ou em esclarecimentos do perito, quando entendeu que o conteúdo da prova lhe era satisfatória para decidir o mérito, senão vejamos:

Não há como acolher o pleito de nova perícia formulado pela parte ré, em que considero adequada a perícia realizada pelo expert, que foi suficiente à obtenção das informações necessárias frente às questões trazidas aos autos, dando supedâneo ao laudo pericial elaborado. Ressalte-se que foram prestados os devidos esclarecimentos pelo Dr. Perito quanto a impugnação ao laudo pericial nestes autos, bem como nos demais autos apensados. E, como consta do verbete sumular 155 do Tribunal de Justiça do Estado, é sabido que "Mero inconformismo com as conclusões da prova pericial, desacompanhado de fundamentação técnica, não autoriza sua repetição". Assim, não há que se falar, no caso concreto, em cerceamento de defesa, porque o feito caminha, com segurança, para o julgamento de mérito. Sob esse enfoque, o livre convencimento motivado do juiz, aliado ao seu poder de direção e de instrução (artigos 370 e 371 do NCPC), autorizam-no a dispensar a produção de provas, ainda mais em circunstâncias semelhantes às dos autos em tela, em que o conjunto probatório indica que não é necessário fazê-lo.

Portanto, rejeita-se a preliminar.

Com efeito, a relação jurídica entre as partes está afeta à legislação consumerista, enquadrados que estão os autores e a empresa ré às definições de consumidor e fornecedor da Lei nº 8.078/1990, incidindo na espécie as regras de ordem pública, cogentes e de interesse social.

Outrossim, resta incontroverso nos autos que as áreas comuns foram entregues em desconformidade com o material de propaganda do empreendimento e com o memorial descritivo.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0030206-67.2015.8.19.0001

Note-se ainda que as aludidas modificações não foram devidamente comunicadas aos compradores das unidades.

O apelante sustenta que não houve prejuízo aos apelados, uma vez que as unidades são vendidas por valores muito superiores àqueles previstos quando da compra das unidades e que as alterações nas áreas comuns proporcionaram bem-estar a coletividade e não geraram qualquer interferência nas áreas exclusivas.

Ocorre que, conforme é sabido, os imóveis vendidos na planta tendem a valorização logo após são entregues, uma vez que não há espera para que a unidade fique efetivamente pronta.

Por outro lado, o que pretende os autores é uma indenização com fulcro na parte final do artigo 248 do Código Civil, uma vez que a obrigação de construir as áreas comuns faltantes se tornou impossível.

Nesta senda, no direito das obrigações aplica-se o princípio da identidade do objeto, uma vez que o credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa. (artigo 313 do Código Civil)

Ademais, a apelante quando da alteração do projeto embrionário não comunicou tal pretensão aos compradores que criaram expectativas quanto as áreas comuns e o valor que elas poderiam agregar a unidade exclusiva, indo de encontro ao disposto nos artigos 6º, III e 30 do CDC.

Assim sendo, o que deve ser apurado é se o imóvel dos apelados chegaria a um valor superior de venda caso as benfeitorias prometidas fossem implementadas pela construtora, o que, como bem frisou o sentenciante, deve ser objeto de liquidação de sentença.

No mesmo sentido, concluiu o perito do juízo

Houve certo prejuízo aos adquirentes à época da compra, uma vez que induziu os compradores à aquisição do imóvel em condições diferentes das apresentadas pela construtora ré.

No que tange ao pedido de condenação por danos morais, ele decorreu da frustração em não receber o imóvel nos termos acordados e, nesse contexto, a sentença também não merece reforma.

Note-se que houve o descumprimento contratual inerente as áreas comuns não construídas, todavia os apelados pagaram quantias consideráveis pelo



projeto global e criaram a expectativa quanto ao uso das aludidas áreas, o que restou frustrado por culpa da apelante o que não pode ser atribuído a mero dissabor do cotidiano.

Assim sendo, entende-se como razoável e proporcional a verba indenizatória arbitrada pelo sentenciante. no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), o qual atende plenamente à finalidade compensatória (art. 944, caput, do Código Civil), como a extensão do dano, as condições pessoais das vítimas; e leva em consideração o critério punitivo, como as condições econômicas e grau de culpabilidade dos réus no caso concreto (art. 944, § único, contrario sensu, do Código Civil).

Quanto aos honorários advocatícios, tendo em vista o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça e o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 85, § 11 do CPC, devem ser majorados em 5% sobre o valor arbitrado pelo juízo de primeira instância.

EDcl no AgInt no AREsp 1589424 / RJ EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2019/0285621-9RELATOR Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES (1185) ÓRGÃO JULGADOR T1 - PRIMEIRA TURMA DATA DO JULGAMENTO 05/06/2023 DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE DJe 22/06/2023PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. OMISSÃO CONFIGURADA. RECURSO ACOLHIDO. 1. Nos termos do Enunciado Administrativo 7 do Superior Tribunal de Justiça, "somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do novo CPC". 2. Este Tribunal consagrou o entendimento de que apenas é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, consoante o disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, se estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: (a) decisão recorrida publicada a partir de 18/3/2016, momento em que entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; (b) que do recurso não se tenha conhecido integralmente ou que ele tenha sido desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e (c) condenação em honorários advocatícios, desde a origem, no feito em que interposto o recurso. 3. No presente caso, a decisão recorrida foi publicado na vigência do novo CPC, esta Corte negou provimento ao recurso da parte adversa e foram fixados honorários na origem. Assim, é cabível a majoração dos honorários recursais na forma do art. 85, § 11, do CPC, conforme pleiteado. 4. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos integrativos,



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0030206-67.2015.8.19.0001

para majorar em 10% (dez por cento) o valor dos honorários de sucumbência já arbitrado (na origem), nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Ante todo o exposto, nega-se provimento ao recurso na forma da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, 20 de maio de 2025.

Desembargador **ADOLPHO ANDRADE MELLO**
Relator