

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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 13 de setembro de 2018, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão Judicial I, subscrevo.

**SENTENÇA**

Processo nº: **1008575-39.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **Felipe Ferraz**  
 Requerido: **MRV Prime IX Incorporações SPE Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Vistos.

Trata-se de **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral** propostos por **Felipe Ferraz** em face de **MRV Prime IX Incorporações SPE Ltda** alegando, em síntese, que adquiriu, junto à ré, um apartamento que possuiria área privativa descoberta. Todavia, ao receber o imóvel, constatou que a ré instalou na área privativa duas caixas destinadas à passagem de esgoto, gordura e espuma, que impedem o uso do espaço para os fins a que se destina, demandam manutenção periódica e acarretam desvalorização ao imóvel.

Requer a procedência, condenando-se a requerida ao pagamento de indenização no valor de R\$ 20.000,00 e dos encargos de sucumbência.

A ré foi devidamente citada (fls. 146) e apresentou resposta alegando, preliminarmente, ausência de documentos indispensáveis. No mérito, afirma que, quando um consumidor compra um apartamento térreo, tem conhecimento de que poderão ser instaladas caixas de passagem dentro dessa área. Afirma que o requerente tinha conhecimento, acompanhou a construção e recebeu o imóvel sem nenhuma reclamação. Alega que as caixas foram instaladas de acordo com as normas reguladoras, são obrigatórias e constavam do memorial descritivo do empreendimento. O simples fato de possuir caixa não acarreta desvalorização do imóvel, bem como que, inexistindo ato



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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

ilícito, não há dever de indenizar. Pediu a improcedência (fls. 147/171).

Houve réplica (fls. 220/231).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do inciso I, do artigo 355 do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.

Rejeito a preliminar de ausência de documentos indispensáveis. Isso porque, o autor juntou aos autos os documentos necessários para o ajuizamento da ação e a falta de qualquer documento leva à improcedência e não extinção do processo sem julgamento do mérito.

No mérito, o pedido é procedente.

Cumpramos observar que a relação jurídica em apreço se insere na definição de relação de consumo, conforme o artigo 2º, da Lei nº 8.078/90, "verbis": "Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviço como destinatário final", combinado com o artigo 3º, § 2º, da mesma lei: "Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista".

Em razão disso, plenamente aplicáveis as disposições previstas na legislação consumerista.

Alega o autor que a parte ré desrespeitou as normas reguladoras ao construir na área privativa caixas para passagem de gordura, esgoto e espuma, o que impede a utilização do espaço para o fim que se destina, acarretando dissabores.

Importante ressaltar que as caixas, instaladas na área privativa do imóvel adquirido pela parte autora, são utilizadas por todo o prédio e, portanto, deveriam ter sido instaladas na área comum do condomínio.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Ora, se a utilização de tais caixas é de uso comum, não é razoável que somente o autor tenha que suportar o ônus causado pela necessidade de manutenção periódica ou pelo aparecimento de algum problema, possibilitando a entrada de terceiros em sua residência.

Além disso, não cuidou a ré de comprovar que o autor obteve ciência prévia inequívoca de que em seu imóvel haveria a instalação das caixas mencionadas. Desta forma, não se pode considerar que a ré se desincumbiu do dever de informação que lhe cabia, justificando a fixação de indenização por danos morais.

A alegação da requerida que havia previsão expressa no contrato não merece prosperar, pois, em análise à cláusula 8.2, verifica-se que a instalação dessas caixas configurava situação hipotética. Ademais, tal cláusula não possui o destaque esperado, não respeitando o princípio da informação regulado na legislação consumerista.

Nesse sentido, já decidiu o E. TJSP:

**INDENIZAÇÃO DANOS MORAIS** - Autora que adquiriu apartamento, em andar térreo, com área privativa, e o recebeu munido de três caixas de efluentes, não previstas e em desacordo com as normas técnicas, pelo que pretende indenização - Sentença que julgou prescrita a pretensão autoral, considerando o transcurso de prazo superior a três anos entra a entrega das chaves e a propositura da ação - Prescrição do direito à indenização por defeitos da obra que é decenal - Precedentes - Afastada a prejudicial e tratando-se de causa que versa de matéria de direito, desnecessária a dilação probatória, passa-se à análise do mérito propriamente dito - Ação que deve ser julgada procedente - Ré que não logrou cumprir com o ônus probatório que lhe competia, não tendo trazido documentos e fatos modificativos ou extintivos do direito autoral - Inobservância da norma NBR 8160 da ABNT, que veda a colocação de caixas de inspeção ou poços de visita em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando estas recebam despejos de outras unidades - **Prestação de informação em memorial descritivo, ademais, que é imprestável, vez que aleatória (prevendo que “caso necessário, a caixa poderá ser construída”)** - Redação não condizente com o direito do consumidor, que estabelece a necessidade de prestação de informações claras e precisas aos adquirentes de produtos e serviços - Abusividade e ilegalidade configuradas - Danos morais devidos - 'Quantum' arbitrado em R\$ 20.000,00 que se mostra adequado ao caso concreto, cumprindo a ambos os aspectos da indenização por danos morais - Inversão do ônus sucumbencial - **RECURSO PROVIDO PARA AFASTAR A PRESCRIÇÃO E JULGAR PROCEDENTE A DEMANDA.** (Apelação nº 1046821-10.2016.8.26.0576, 9ª


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Câmara de Direito Privado do TJSP, rel. Angela Lopes, j. 24.10.2017). (grifei).

Para a fixação do valor, adota-se a mesma importância da jurisprudência acima mencionada, até para não tratar casos iguais de forma diferente, o que só traria prejuízo ao bom nome do Poder Judiciário e à segurança jurídica.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** a ação para condenar a requerida a pagar ao autor indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00, com a incidência de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, e correção monetária a partir desta sentença.

Arcará a ré com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total da condenação.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 2 de outubro de 2018.

**ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**

Juíza de Direito

**DATA**

Em **2 de outubro de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu,

, Escrevente,

escrevi.