



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

XX
XX
XX
XXXXXXXXXX ingressaram com a presente *ação de reparação de danos materiais cumulada com danos morais pelo rito ordinário* em face de **GOLD FLÓRIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, cujos pedidos foram julgados **procedentes** pela r. sentença de fls. 1287/1293. A ré foi condenada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Apela a **RE**, alegando em síntese:

(i) que não poderia ser responsabilizada pela alegada desvalorização sofrida pelos imóveis, uma vez que a área sobre a qual foi construído o edifício havia sido recuperada em virtude de gerenciamento ambiental realizado, de modo que a averbação do passivo ambiental pretérito nos registros imobiliários não causaria qualquer desvalorização dos apartamentos; (ii) que o perito nomeado pelo Magistrado *a quo*, por ser engenheiro ambiental, não teria o conhecimento necessário para avaliar a depreciação sofrida pelos imóveis, uma vez que de acordo com resoluções do CREA, tal atividade seria exclusiva aos engenheiros civis e arquitetos; (iii) que os imóveis sofreram valorização após a aquisição, mesmo após a averbação do passivo ambiental, de modo que seria impossível a condenação ao pagamento de indenização por desvalorização; (iv) que a restrição na utilização das águas subterrâneas do imóvel não poderia ser levada em conta para cálculo da desvalorização, uma vez que esta atividade não faz parte da fruição normal de imóvel residencial; (v) que não poderia ser responsabilizada pela ausência de publicidade sobre a contaminação parcial do solo, uma vez que a averbação do passivo ambiental no registro do imóvel seria de exclusividade da CETESB; (vi) que não poderia ser responsabilizada por danos morais, uma vez que realizou o gerenciamento ambiental da área onde o empreendimento foi erigido de modo correto, bem como que a anotação na matrícula dos imóveis teria sido feita em cumprimento a requisito legal, incapaz de acarretar danos morais aos proprietários, e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

subsidiariamente que o valor deveria ser reduzido para R\$ 5.000,00 por apartamento de forma a não representar vantagem excessiva aos autores (fls. 1307/1321).

O recurso foi devidamente preparado (fls. 1324), recebido (fls. 1337) e contrariado (fls. 1340/1337).

As partes foram intimadas da possibilidade de julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011, e **houve oposição por parte da apelante** (fls. 1413).

É O RELATÓRIO.

O recurso é parcialmente provido.

1. Breve síntese.

A pretensão dos autores, de acordo com o relatório da sentença, ora adotado, está assentada nos seguintes fundamentos fáticos e jurídicos:

“[Os autores alegam], em síntese, que são proprietários e moradores de unidades do empreendimento Residencial La Vita, construídas e vendidas pela ré, e entregues aos autores em julho de 2012. Afirmam, porém, que quando contrataram a compra dos imóveis com a ré, esta não os informou de qualquer problema ou restrição decorrente de contaminação do solo, subsolo ou lençol freático do terreno em que foi construído o imóvel. Somente após 1 ano e 9 meses da entrega das chaves, em 07.05.2014, os autores foram surpreendidos com uma Circular emitida pela administradora do condomínio, dando conhecimento aos condôminos da existência de averbações na matrícula do imóvel e das unidades pertencentes aos autores, realizada em cumprimento a ofício expedido pela CETESB, informando que o terreno onde foi construído o Condomínio Residencial La Vita está parcialmente contaminado, tendo sido incluído na Relação de Áreas Contaminadas do Estado de São Paulo. Alega que como o processo administrativo em questão, junto à CETESB, foi instaurado em 2009, a ré tinha pleno conhecimento de que o empreendimento estava sendo construído em área com potencial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

de contaminação, mas não informou tal circunstância aos adquirentes dos imóveis, tendo sido os autores surpreendidos posteriormente com a averbação nas matrículas de seus imóveis. Afirmando que houve violação ao CDC e ao princípio da boa fé objetiva, e que a contaminação do terreno importa substancial desvalorização de seus apartamentos, além de causar aos autores grande frustração, angústia e preocupação constante por estarem morando sobre um terreno contaminado, requerem a reparação pelos danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel, em relação ao que seria seu valor de mercado se o terreno não estivesse contaminado, e indenização por danos morais. Juntaram procurações e documentos. (fls. 1287/1288).

A r. sentença julgou **procedente** a ação, para: a) condenar a ré ao pagamento dos valores indicados no laudo pericial (fls. 1082), para cada apartamento, a título de indenização pela desvalorização sofrida e pela impossibilidade de aproveitamento das águas subterrâneas, totalizando R\$ 951.031,63, e indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 para cada um dos autores, totalizando R\$ 280.000,00. A ré foi condenada a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

2. Da responsabilidade da apelante pelos danos materiais suportados pelos autores.

A apelante afirma que não poderia ser responsabilizada pela suposta desvalorização sofrida pelos imóveis pertencentes aos autores. Diz que efetivou todas as medidas exigidas pela Cia. Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) para alteração do uso de solo, de industrial para residencial, cumprindo com todas as etapas relativas ao gerenciamento da área e procedendo à remoção de parcela de solo contaminado, e que, por fim, obteve junto ao poder público reconhecimento de que aquela área estaria reabilitada.

Os imóveis foram comercializados pela ré no período compreendido entre setembro de 2009 e junho de 2011 (fls. 49/556), entretanto, os adquirentes somente tomaram conhecimento de que o terreno era composto por solo contaminado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

em 07/05/2014 (fls. 557), não obstante a ré buscasse a regularização da área junto à CETESB pelo menos desde julho de 2009 (fls. 581).

Verifica-se dos elementos trazidos aos autos que, quando da conclusão do empreendimento e imissão dos adquirentes na posse das unidades, o terreno sobre o qual a obra fora construída encontrava-se reabilitado para o uso, ressalvada a restrição de uso das águas subterrâneas, conforme termo expedido pela CETESB (fls. 662/663).

Contudo, conforme bem apontou o Laudo Pericial (fls. 1042/1087), a existência de notícia da contaminação do solo na matrícula de cada uma das unidades integrantes do condomínio gera desvalorização do imóvel por si só, uma vez que tal informação diminui o preço de revenda das unidades de forma definitiva.

Ficou incontroverso nos autos que os autores, quando da aquisição das unidades, não foram informados desta condição, apesar da existência da contaminação e da necessidade de tomada de medidas para sua reversão já ser de conhecimento da apelante.

Ora, se a vendedora sonegou este tipo de informação no momento da alienação das unidades, é porque sabia que tal dado trazia potencialidade de rejeição dos imóveis e a consequente desvalorização das unidades, ainda que não houvesse risco à saúde dos futuros moradores.

Portanto, ainda que a área estivesse recuperada plenamente o que tampouco foi o caso, pois águas subterrâneas permaneceram impróprias para o aproveitamento humano (fls.663/664) a ausência desta informação traduz-se em vício oculto de responsabilidade da apelante.

O argumento lançado no apelo, de que a publicidade acerca da prévia contaminação da área não seria de sua responsabilidade, não merece acolhida.

É incontroversa a responsabilidade da CETESB para promover a averbação de áreas contaminadas no registro de imóveis. Tal obrigação decorre de previsão legal (arts. 30 e 54 do Decreto nº 59.263/2013).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Contudo, esta previsão legal não guarda qualquer relação com o dever de informação da vendedora, e não é capaz de eximir a responsabilidade desta pela ausência de informação adequada, aos adquirentes, sobre o terreno em que foram construídos os imóveis adquiridos.

A ausência de qualquer menção, pela vendedora, acerca da existência da contaminação, aos promitentes compradores, no momento da celebração do negócio representou verdadeira violação dos deveres laterais de informação e transparência que devem ser observados em qualquer transação, em respeito à boa-fé objetiva.

Com efeito, conforme já mencionado, a sonegação desta informação no momento da venda dos imóveis indica que a apelante estava ciente que a publicidade de tais fatos implicaria na desvalorização dos imóveis, o que buscou evitar.

3. Dos danos materiais.

3.1. Da desvalorização dos imóveis.

A apelante afirma que os autores não suportaram qualquer dano ou desvalorização dos imóveis, uma vez que o imóvel de cada um dos autores foi avaliado em valor superior àquele pago no momento da aquisição.

O laudo pericial não ignorou que houve valorização dos imóveis após a venda pela apelante, entretanto constatou que tal valorização foi inferior à de outros imóveis, tomados como referência, localizados na mesma região e com as mesmas características (fls. 1125/1134), chegando à conclusão de que a valorização dos imóveis analisados não correspondeu àquela verificada na região.

Com base nos dados colhidos, o *expert* nomeado pelo Magistrado sentenciante concluiu que o conhecimento acerca de contaminação no solo sob o condomínio gera rejeição por parte de potenciais adquirentes, o que implica na efetiva desvalorização do imóvel, estimada na perda de 15% de seu valor de mercado (fls. 1082).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Observa-se ainda que, não obstante o perito tenha sido acompanhado por assistente técnico nomeado pela ré, não foi apresentado laudo divergente por esta, apenas questionamentos genéricos que não atacaram a fundamentação do laudo pericial (fls. 1254/1258), ficando nitidamente demonstrado o dano material no que diz respeito à desvalorização dos imóveis.

Com efeito, trata-se de causa permanente de desvalorização, a macular os imóveis dos autores perante qualquer potencial comprador. Desta forma, a indenização pela desvalorização do imóvel é efetivamente devida.

Neste sentido já entendeu este Tribunal em caso semelhante:

“Responsabilidade civil. Indenizatória por danos materiais e morais julgada procedente. Insurgência da ré. Não acolhimento. Ação movida em decorrência da notícia de averbação na matrícula do imóvel de que o empreendimento foi edificado em solo contaminado. Danos materiais. Desvalorização do imóvel. Danos morais. Configuração. Sentença mantida. Recurso desprovido”.
 (Apelação nº 0049500-75.2012.8.26.0564, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Desª **MARY GRÜN**).

A alegação da apelante de que o perito, por ser engenheiro ambiental, não estaria apto a realizar avaliação imobiliária, ataca a qualidade do perito, entretanto sem desqualificar o trabalho realizado.

O laudo pericial analisou a situação dos imóveis dos autores com notável profundidade, apresentando comparativo com demais imóveis referenciados, e cálculos detalhados para a obtenção dos coeficientes de desvalorização. O cálculo de desvalorização foi bem fundamentado, de modo que sua adoção pelo Magistrado sentenciante não comporta afastamento.

3.2. Da impossibilidade de captação de água do subsolo.

A apelante afirma que a impossibilidade de utilização das águas subterrâneas do condomínio também não se traduziria em danos aos autores, uma vez que o condomínio é servido por água encanada da SABESP e que a extração de águas do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

subsolo não faria parte da fruição normal de um imóvel residencial.

A MM. Juíza *a quo* entendeu que os autores suportaram danos materiais devido à poluição das águas subterrâneas, uma vez que isto impediria sua captação para utilização futura, de modo que fariam jus à indenização.

O laudo pericial entendeu que a indisponibilidade destes recursos implicaria em uma perda de R\$ 15.301,44 para cada uma das unidades.

Contudo, neste ponto, os argumentos da apelante comportam acolhimento. O aproveitamento das águas subterrâneas do terreno onde se situa o condomínio não faz parte das expectativas razoáveis de quem adquire um novo imóvel na planta.

Não há qualquer elemento que demonstre que os autores tenham adquirido os imóveis já contando com a possibilidade de extração as águas subterrâneas, de modo que neste ponto é forçoso reconhecer que não houve efetivamente dano material experimentado.

As unidades dos autores são abastecidas por água encanada fornecida pela SABESP e foram adquiridas entre os anos de 2009 e 2011, época na qual não se previa o acontecimento de uma crise no abastecimento de água no município de São Paulo.

Desta forma, a sentença recorrida comporta reparo, neste ponto, para afastar a condenação da ré ao pagamento de indenização pela impossibilidade de captação de águas subterrâneas, no importe de R\$ 15.301,44, para cada um dos autores.

4. Dos danos morais.

A apelante pugna pelo afastamento da condenação ao pagamento de indenização por danos morais. Afirma que a área foi reabilitada de modo que não traz qualquer prejuízo à saúde dos apelados, de forma que não se justificaria o sofrimento psíquico alegado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Contudo, as peculiaridades do caso concreto indicam que não houve um simples aborrecimento.

SÉRGIO CAVALIERI FILHO

“Programa de Responsabilidade Civil”, Malheiros, 2ª ed., n. 19.4) afirma que “só deve ser reputado dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada está fora da órbita do dano moral”.

Para que se possibilite indenização por dano moral, é necessário que ocorram os pressupostos da responsabilidade civil, ou seja, o dano moral indenizável exige a conjugação de fatores (dano, ilicitude e nexos de causalidade).

O dano moral tem por escopo indenizar quem efetivamente sofreu angústia, desgosto ou passou por situação vexatória; algo que efetivamente macula a dignidade da pessoa.

Entendo presentes, no caso concreto, esses requisitos. A aquisição de bem imóvel é um importante acontecimento da vida civil. Neste contexto, os autores sofreram verdadeira quebra da confiança depositada na ré no momento da contratação, uma vez que descobriram a existência da contaminação apenas após o aperfeiçoamento do contrato.

Demais disso, ainda que não haja risco efetivo à saúde dos moradores, é inevitável que a notícia da contaminação sujeite os adquirentes a situação de apreensão e incerteza acerca da salubridade do empreendimento em que residem. A situação ultrapassa o limite do mero aborrecimento decorrente da descoberta de vício redibitório.

Também o pedido pela redução do montante fixado a título de indenização não comporta provimento. A indenização no montante de **R\$ 20.000,00** para cada autor mostra-se razoável em face da gravidade da conduta lesiva, sem, contudo, implicar em vedado enriquecimento sem causa por parte das vítimas da ofensa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Portanto, neste ponto, a decisão recorrida não comporta qualquer reparo.

5. Da sucumbência.

Não obstante a reforma parcial da sentença, a ré permanece sucumbente em maior grau, e deverá arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do autor, os quais ficam mantidos em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 20 do Código de Processo Civil.

Conclusão.

O recurso é parcialmente provido, para afastar a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais, relativa à impossibilidade de captação de água do subsolo.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso.**

VIVIANI NICOLAU
Relator