



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Itu
FORO DE ITU
2ª VARA CÍVEL
RUA LUIZ BOLOGNESI, S/Nº, ITU - SP - CEP 13301-390
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008652-09.2020.8.26.0286**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Vícios de Construção**
 Requerente: _____
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **KARLA PEREGRINO SOTILO**

Vistos.

_____, já qualificada nos autos, propôs Ação de Procedimento Comum, em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, também já qualificada, alegando, em síntese, que adquiriu da ré, um apartamento tipo giardino, com uma área privativa, a ser construído em data futura. Ocorre que, após a entrega das chaves, foi surpreendida com a instalação, na área privativa de seu apartamento, de caixas de inspeção e contenção. Asseverou que as caixas exalam mau cheiro e a instalação ocorreu sem aviso prévio, importando em enorme frustração e desvalorização do imóvel.

Requeru a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita e a procedência da ação, com a condenação da ré ao pagamento do valor de R\$20.000,00, a título de danos morais, pelos transtornos que alega estar sofrendo, bem como da indenização por danos materiais, decorrentes da desvalorização do imóvel, no valor de R\$ 15.000,00, sem prejuízo das demais cominações de estilo.

Juntou documentos às fls. 17/189.

Os benefícios da justiça gratuita foram deferidos à autora e determinada a citação da ré (fls. 209).

Devidamente citada, a ré apresentou contestação às fls. 214/239, arguindo, preliminarmente, defeito na representação e desejo de litigar; litigância de má-fé por fatiamento de ações e alteração da verdade dos fatos. Asseverou que a autora nunca realizou qualquer reclamação sobre o imóvel e o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Itu
FORO DE ITU
2ª VARA CÍVEL
RUA LUIZ BOLOGNESI, S/Nº, ITU - SP - CEP 13301-390
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1008652-09.2020.8.26.0286 - lauda 1

vendeu, no ano de 2015, por valor superior ao que pagou, tendo adquirido o bem por R\$ 92.654,00 e o revendido por R\$ 220.000,00. Sem mencionar a venda, ingressou com a presente ação, apenas cinco anos após. A contestante também destacou a ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação e utilização de imagens aleatórias. Por fim, afirmou a decadência do direito da autora e requereu a improcedência da ação.

Juntou documentos de fls. 240/372.

Houve réplica às fls. 376/398.

Instadas a especificassem outras provas (fls. 399), a autora pugnou pela produção de prova pericial (fls. 402/404), enquanto a ré requereu seja realizada constatação no imóvel (fls. 409/411).

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Desnecessária a realização de outras provas, posto que os documentos e argumentos juntados ao processo são suficientes para solução da lide, nos termos do art. 355, inciso I, do Novo Código de Processo Civil.

É sabido que “caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito” (artigo 370 do Código de Processo Civil).

Afasto a preliminar de prescrição arguida pela ré. Aplicável ao caso em análise, o prazo decenal, previsto no art. 205 do Código Civil, como já decidido reiteradamente pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em casos análogos.

A autora recebeu as chaves do imóvel em 30/11/2010 (fls. 257) e ingressou com a presente ação em 27/11/2020, portanto, dentro dos dez anos previstos em lei.

Também não se verifica defeito na representação. A autora outorgou procuração ao seu patrono, datada de 26/11/2020, apondo regularmente a sua assinatura (fls. 17).

O ajuizamento de três ações fundadas no mesmo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Itu
FORO DE ITU
2ª VARA CÍVEL
RUA LUIZ BOLOGNESI, S/Nº, ITU - SP - CEP 13301-390
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contrato firmado entre as partes, por si só, não indica má-fé processual, mormente

1008652-09.2020.8.26.0286 - lauda 2

porque ajuizadas em contextos diversos.

A peça inicial narra logicamente os fatos e deles decorrem os pedidos, que são certos, determinados e possíveis. Além disso, vem devidamente instruída com documentos necessários à solução da lide.

No mais, aplicável ao presente caso as regras do Código de Defesa do Consumidor, posto que a parte ré se enquadra no conceito de fornecedor de produtos e serviços no mercado de consumo, conforme expressamente previsto no art. 3º, da Lei nº 8078/90, sendo a parte contrária consumidora final de seus produtos, conforme art. 2º do mesmo Diploma Legal.

Diz o art. 3º, do CDC:

"Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Assim, indiscutível que a parte autora é a parte hipossuficiente e vulnerável da relação jurídica estabelecida.

Por outro lado, a parte ré é detentora de todos os registros (gravação de ligações telefônicas, informações sobre reclamações, laudos emitidos por sua equipe técnica, entre outros) que poderão elucidar os pontos controvertidos da presente lide. Assim, em observância ao art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, o ônus da prova deve ser invertido.

No mérito, contudo, o pedido é improcedente.

Conforme se verifica do quadro resumo do contrato firmado entre as partes, em 05.05.2008 (fls. 19/32), a autora adquiriu um apartamento de ___, pelo valor de R\$ 92.554,00.

A obra foi entregue em 30/11/2010 (fls. 257/258).

Após o recebimento das chaves do imóvel, a autora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Itu
FORO DE ITU
2ª VARA CÍVEL
RUA LUIZ BOLOGNESI, S/Nº, ITU - SP - CEP 13301-390
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ingressou com duas ações judiciais contra a ré, conforme informado às fls. 219:

1008652-09.2020.8.26.0286 - lauda 3

- Processo nº 00012472-68.2011.8.26.0286, que tramitou pela 3ª Vara Cível local, requerendo indenização pelo atraso da obra;

- Processo nº 00010433-64.2012.8.26.0286, que tramitou pelo Juizado Especial Cível local, requerendo restituição de valores

Mesmo tendo conhecimento da existência das caixas de contenção/inspeção na área privativa de seu apartamento, em nenhuma das duas ações a autora demonstrou arrependimento ou frustração com tal circunstância.

Em 05/05/2015, a autora vendeu o apartamento ao terceiro ____, pelo valor de R\$ 220.000,00, conforme se observa da matrícula do imóvel, juntada às fls. 245/248.

Observa-se uma valorização imobiliária da ordem de 237% em relação ao valor pago.

Portanto, completamente inadequada e desarrazoada a pretensão indenizatória decorrente da alegada perda imobiliária.

Note-se claramente que a autora age com má-fé ao ajuizar a presente ação, alterando a realidade dos fatos e deixando de comunicar fato relevante ao desfecho processual.

O feito foi intentado mais de cinco anos após a venda do imóvel, sem que nada fosse ressalvado a esse respeito.

Estabelece o art. 80, do Código de Processo Civil:

Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:

- I – deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;
- II – alterar a verdade dos fatos;
- III – usar do processo para conseguir objetivo ilegal;
- IV – opuser resistência injustificada ao andamento do processo;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Itu
 FORO DE ITU
 2ª VARA CÍVEL
 RUA LUIZ BOLOGNESI, S/Nº, ITU - SP - CEP 13301-390
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

V – proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;
 VI – provocar incidente manifestamente infundado; VII – interpor recurso com intuito manifestamente protelatório.

1008652-09.2020.8.26.0286 - lauda 4

DISPOSITIVO

Diante do exposto e considerando o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE** os pedidos deduzidos na inicial e CONDENO a autora nas penas de litigância de má-fé, aplicando-se sanção equivalente a R\$3.500,00, equivalente a 10% do proveito econômico (danos materiais + morais) que a autora pretendia obter por meio da presente ação, que reverterá em favor da ré, não sendo abarcada pela gratuidade processual deferida.

Condeno a autora no pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 20% sobre o valor da causa, observada a gratuidade processual.

Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.

Itu, 20 de maio de 2021.

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

1008652-09.2020.8.26.0286 - lauda 5