



## Notícias



### **A OBRIGAÇÃO DE PROVAR AQUILO QUE O COMPRADOR ALEGA NÃO PODE SER IMPOSTO AO INCORPORADOR SEM O PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS À INVERSÃO DO ÔNUS – LIMINAR DEFERIDA, EM SEDE RECURSAL, PARA DESOBRIGAR O INCORPORADOR DE PROVAR AQUILO QUE CABE AO COMPRADOR**

O juiz da 2º Vara Cível de Águas Claras, ao analisar o pedido de inversão do ônus da prova formulado por um adquirente, entendeu por determinar que o incorporador provasse aquilo que estava a constar da ação de revisão contratual cumulada com repetição de indébito.

O incorporador recorreu de tal decisão, mediante a interposição do Agravo de Instrumento 0713432-10-2022.8.07.0000, tendo a **7ª Turma Cível do TJDF**, por unanimidade, decidido que:

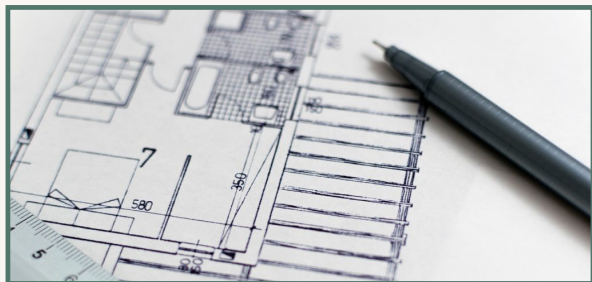
- 1. A inversão do ônus da prova prevista no artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, constitui exceção à regra geral de sua incumbência ao autor (art. 373, inciso I, do CPC), **não podendo ser operada de forma automática.***
- 2. No caso dos autos, não prospera a alegação de hipossuficiência técnica se o consumidor não demonstra fundamentadamente a impossibilidade de produzir prova específica para a defesa de seu suposto direito e sequer indica, de forma específica, qual seria a prova cuja produção lhe seria dificultosa. (grifo nosso)*

A desembargadora Relatora, em voto tecnicamente irretocável, afirma que: *A inversão do ônus da prova, em que pese consistir em direito básico do consumidor, não é medida automática, pois depende da análise dos requisitos previstos no artigo 6º, VIII da Lei 8.078/90, quais sejam: verossimilhança das alegações e hipossuficiência, que não se confunde com vulnerabilidade, mas está atrelada à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo da distribuição ordinária do ônus probatório ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário, nos termos do artigo 373, §1º do Código de Processo Civil. Quadra dizer, o consumidor deve justificar e demonstrar fundamentadamente a sua impossibilidade ou dificuldade de produzir determinada prova (que deve ser indicada especificamente) para a defesa de direito subjetivo (que também deve ser especificado).*

O efeito prático da liminar recursal que afastou a inversão do ônus da prova repousa no fato de que caberá ao comprador provar que o contrato de promessa de compra e venda celebrado para a aquisição de unidade imobiliária possui, de fato, *cláusulas abusivas e ilegais*, bem como que houve o pagamento de valores indevidos.

Tal decisão é por demais significativa porque tem o condão de aplicabilidade das normas consumeristas de forma equânime, proporcional e tecnicamente adequada ao caso concreto.

O referido Processo é administrado pela Advogada Andréia Moraes de Oliveira Mourão, da Mourão e Moraes Advogados Associados.



## COMPRADOR BUSCA INDENIZAÇÃO E REPARAÇÃO DE DANOS SOB A ALEGAÇÃO DE METRAGEM DE ÁREA PRIVATIVA A MENOR DA CONTRATADA - SENTENÇA E JULGAMENTO DE 2ª INSTÂNCIA DETERMINARAM A APLICAÇÃO DA NBR 12721

O autor de ação de reparação de danos afirmou ter adquirido imóvel com uma área privativa determinada, mas por ocasião do recebimento do bem constatou que as medidas da área privativa seriam menores do que as contratadas.

Em razão dessa alegada discrepância de metragem, entrou com a ação buscando o pagamento da diferença verificada na área privativa do imóvel; o ressarcimento do valor pago a maior a título de ITBI; e, a retificação da metragem do imóvel junto ao registro público, dentre outros.

Alegou o comprador que o mezanino e a escada (em estrutura metálica) não poderiam ser consideradas áreas edificadas e, desta forma, não integrariam o cálculo da área privativa do imóvel.

A 6ª Turma Cível do TJDFT, por unanimidade e em conformidade com as razões do voto da desembargadora Relatora, assim, decidiu:

*AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMERCIAL EM CONSTRUÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES. ÁREA PRIVATIVA. METRAGEM INFERIOR. MEZANIÑO. NBR 12721.*

*I – O mezanino, ainda que em estrutura metálica, é um pavimento acima do pavimento térreo, de uso exclusivo dos proprietários do imóvel, portanto deve ser considerado como área edificada de uso privativo, nos termos da NBR 12721.*

*II – A promessa de compra e venda de imóvel comercial, posteriormente objeto de cessão de direitos e obrigações em favor das autoras, previu expressamente a área privativa do imóvel, resultado da soma das metragens do pavimento térreo e do mezanino, que foram consideradas tecnicamente compatíveis por meio de perícia judicial, razão pela qual improcede a pretensão de restituição de valores decorrentes de suposta metragem inferior.*

O Acórdão – APC 0701388-74.2018.8.07.0007 – asseverou, ainda, que:

*Por outro lado, com relação ao mezanino em estrutura metálica, o Perito Judicial entendeu pela impossibilidade de considerá-lo como área construída para fins de aferição da área privativa do imóvel, in verbis: “Por fim, esta Perícia NÃO considera a Estrutura Metálica, composta de Escada de acesso para Mezanino, incluindo Guarda Corpo, como área de Edificação Construída, guardando as devidas relevâncias técnicas, econômicas e financeiras que o caso exige” (id. 35993737, pág. 23).*

*Nesse ponto, cumpre transcrever trechos da NBR 12721 (id. 9246986):*

*[...]*

*3.5 andar: Pavimento que está acima ou abaixo do pavimento térreo, podendo receber diferentes nomenclaturas, a serem especificadas no respectivo projeto arquitetônico, tais como mezanino, sobreloja, andar-tipo, subloja, subsolo, etc.*

*[...]*

3.7 áreas de edificação: Áreas estabelecidas a partir da seguinte classificação geral:

- a) áreas reais de projeto;
- b) áreas em relação ao uso;
- c) áreas equivalentes em relação às áreas padronizadas; e
- d) áreas em relação à forma de divisão (distribuição)

3.7.1 áreas reais de projeto: Medidas de superfície tomadas a partir do projeto arquitetônico utilizadas para os cálculos dispostos nesta Norma

3.7.1.1 áreas reais: Medida da superfície de quaisquer dependências, ou conjunto de dependências, cobertas ou descobertas, nela incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos

3.7.1.2 área real total do pavimento: Soma das áreas cobertas e descobertas reais de um determinado pavimento medidas a partir do projeto arquitetônico

3.7.1.3 área real total da unidade autônoma: Soma das áreas cobertas e descobertas reais e condôminiais que definem a área total da unidade autônoma considerada, calculadas a partir do projeto arquitetônico aprovado e com auxílio do Quadro II do anexo A.

3.7.1.4 área real global da edificação: Soma das áreas cobertas e descobertas reais, situadas nos diversos pavimentos da edificação, calculadas a partir do projeto arquitetônico aprovado e com auxílio do Quadro I do anexo A.

3.7.2 áreas em relação ao uso: Áreas do projeto arquitetônico estabelecidas pelos seguintes tipos:

- a) uso privativo; e
- b) uso comum

3.7.2.1 áreas de uso privativo: Áreas cobertas ou descobertas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, cuja utilização é privativa dos respectivos titulares de direito, calculadas pelo critério definido no item 7.2 da presente Norma. Subdividem-se em áreas privativas principais e áreas privativas acessórias

3.7.2.1.1 área privativa principal: Área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo

3.7.2.1.2 área privativa acessória: Área da unidade autônoma de uso exclusivo, situada fora dos limites físicos de sua área privativa principal, destinada a usos acessórios, tais como: depósitos, box de lavanderia, vagas de garagem

[...]

5.3 Área real privativa da unidade autônoma Área da superfície limitada pela linha que contorna as dependências privativas, cobertas ou descobertas, da unidade autônoma, excluídas as áreas não edificadas, passando pelas projeções:

- a) das faces externas das paredes externas da edificação e das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma, das dependências de uso comum; e
- b) dos eixos das paredes que separam as dependências privativas da unidade autônoma considerada, das dependências privativas de unidades autônomas contíguas.

[...].”

Depreende-se da referida norma técnica que o mezanino é um pavimento acima do pavimento térreo, de uso exclusivo dos proprietários do imóvel, portanto deve ser considerado como área edificada de uso privativo. As ponderações do Perito Judicial acerca dos custos da estrutura metálica prevista na planta baixa do imóvel, anexada à promessa de compra e venda, e da ausência de valor agregado aos adquirentes, dizem respeito à negociação entre as partes e à livre contratação.

Entendemos por oportuno transcrever os itens da NBR 12721 acima citados em razão de termos percebido que alguns profissionais de engenharia não tinham conhecimento das suas disposições – fato que dificultou

por demais a realização da prova pericial de forma adequada e técnica quanto ao seu conteúdo, alcance e efeitos.

O referido Processo é administrado pela Advogada Andréia Moraes de Oliveira Mourão, da Mourão e Moraes Advogados Associados.



## COMPRADOR BUSCA RESCISÃO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA SOB A ALEGAÇÃO DE QUE O INCORPORADOR NÃO PROCEDEU A REFORMAS PARA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL AO “APARTAMENTO-MODELO”

A **3ª Turma Cível do TJDF**, por unanimidade e em conformidade com as razões do voto do desembargador Relator, decidiu que: *não comprovado que a construtora teria assumido obrigação de reformar determinado imóvel, de modo a possibilitar a aposição de desconto durante a negociação, facultando ao promitente comprador a opção de finalizar o negócio em preço inferior ao dito “apartamento-modelo”, não há que se falar em sua condenação ao pagamento de obrigação que não assumiu, tampouco de indenização por supostos danos materiais e morais oriundos dessa invocada obrigação. Como dito alhures, o contrato celebrado e firmado entre as partes demonstra que os adquirentes vistoriaram e tinham plena ciência das condições do imóvel objeto da negociação. Por derradeiro, é de se lembrar que a alegação posterior de descumprimento de obrigação que não fora objeto da negociação/contratação atenta contra a boa-fé objetiva e seus deveres anexos, notadamente o que implica na vedação de comportamento contraditório das partes contratantes.*

Os pedidos formulados pelo comprador de obrigação de fazer cumulados com indenização por danos materiais e morais não foram aceitos, na 1ª e 2ª instâncias, tendo o Acórdão (APC 0003592-24.2016.8.07.0001, em julgamento datado de 06/10/2022, asseverado:

*CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO. SUPOSTO DESCUMPRIMENTO. OBRIGAÇÃO DE REFORMA DE IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÃO. ILÍCITO CONTRATUAL NÃO CONFIGURADO.*

*Não comprovado que a construtora teria assumido obrigação de reformar determinado imóvel, de modo a possibilitar a aposição de desconto durante a negociação, facultando ao promitente comprador a opção de finalizar o negócio em preço inferior ao dito “apartamento-modelo”, não há que se falar em sua condenação ao pagamento de obrigação que não assumiu, tampouco de indenização por supostos danos materiais e morais oriundos dessa invocada obrigação.*

*O contrato celebrado e firmado entre as partes demonstra que os adquirentes vistoriaram e tinham plena ciência das condições do imóvel objeto da negociação.*

*A alegação posterior de descumprimento de obrigação que não fora objeto da negociação/contratação atenta contra a boa-fé objetiva e seus deveres anexos, notadamente o que implica na vedação de comportamento contraditório.*

O referido Processo é administrado pela Advogada Andréia Moraes de Oliveira Mourão, da Mourão e Moraes Advogados Associados.

### EXPEDIENTE

**Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)**

Eduardo Aroeira Almeida  
Presidente

**Mourão e Moraes Advogados**

Andréia Mourão  
Assessora Jurídica da ADEMI DF