



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000433

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001278-83.2024.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é parte recorrente Mrv Engenharia e Participações S.a., é a parte recorrida Rafael Eduardo Custodio Farias.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores: ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 6 de janeiro de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 22027

Apelação nº: 1001278-83.2024.8.26.0032

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Araçatuba

Foro de origem: Foro de Araçatuba

Vara de origem: 5ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Marcelo Yukio Misaka

Recorrente: Mrv Engenharia e Participações S.a.

Recorrido(a): Rafael Eduardo Custodio Farias

APELAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Danos morais. Insurgência em face da r. sentença que julgou procedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente, em síntese, na indenização por danos morais em razão de vícios construtivos em imóvel adquirido. Alegações de inexistência de vícios por parte da requerida, não havendo que se falar em danos morais, subsidiariamente, a redução dos valores fixados. Descabimento. Entrega de unidade imobiliária com diferenças de estrutura e acabamento entre o apartamento decorado e o efetivamente entregue. Existência de colunas (“shafts”) para passagem de fios/tubulações que não constavam no modelo apresentado no momento da comercialização. Necessidade de certa similitude com a oferta de publicidade, sob pena de caracterização de propaganda enganosa. Indenização por danos morais. Peculiaridades do caso que justificam o dever de indenização. Ocorrência de desgostos sofridos pela parte autora em razão do recebimento de um produto defeituoso e com características diversas daquele contratado. Dever de reparar moralmente que se impõe. Quantia fixada com parcimônia (R\$ 10.000,00). Precedentes desta C. Câmara. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 255/260, que julgou procedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente,

em síntese, na indenização por danos morais em razão de vícios construtivos em imóvel adquirido, aduzindo que foi lhe entregue de forma diferente da que adquiriu, em contrato de compra e venda.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"(...) Ante o exposto JULGO PROCEDENTE o pedido de indenização por danos morais para CONDENAR a ré a pagar ao autor indenização por danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), nos termos da fundamentação, corrigido monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir desta data, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Ante a sucumbência, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais, e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC. P.R.I. Oportunamente arquivem-se."

Inconformada, a recorrente-requerida interpôs recurso, aduzindo em suas razões: i) que a Apelante cumpriu com seu dever de informar a Apelada sobre todos os itens constantes no imóvel, conforme se vê através do memorial descritivo, de forma que o imóvel anunciado é semelhante ao entregue e inclui todos os materiais informados no memorial descritivo; ii) que na vistoria o Apelado teve o direito de relatar por escrito os itens que não estão de acordo conforme adquirido ou que necessitam ser melhorados antes da entrega das chaves, contudo, o Autor não fez qualquer ressalva, demonstrando que concordava com o imóvel que recebeu; iii) demonstrado documentalmente a regularidade da construção do empreendimento e que inexistiu prática de qualquer ato ilícito que fosse capaz de motivar a imposição ao pagamento de indenização; iv) que o Apelado possuía conhecimento de que o apartamento decorado e os acabamentos nele previsto, não seriam idênticos ao apartamento por ele adquirido; v) não há que se falar em descumprimento do contrato e/ou qualquer ato ilícito praticado; vi) subsidiariamente, requer sejam minorados os

danos morais, em atenção ao princípio da razoabilidade e proporcionalidade; vii) a condenação do Apelado ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios.

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 272/273), complementado às fls. 318/319.

A parte recorrida apresentou contrarrazões (fls. 301/310), aduzindo a manutenção da r. sentença em todos os seus termos. Requer o desprovimento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença deve ser mantida.

Pois bem. No mérito, trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, em que a parte autora alega a existência de vícios construtivos, tais como diferença entre o apartamento entregue e o decorado, a existência de colunas/*shafts*, contrapiso desnivelado, teto com imperfeições, canos de esgoto expostos, portas e batentes de MDF, janelas sem puxadores, cano de gás aparente, além da vaga do estacionamento a menor do prometido.

Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que demonstra-se suficientemente motivada, quanto à responsabilidade da parte requerida-recorrente:

“(…) No caso em exame, não há dúvida quanto à relação de consumo existente entre as partes, donde se extrai que o autor figura como destinatária final do produto (bem imóvel) construído e comercializado pela ré. Assim, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor no que tange à relação em si e às suas consequências, principalmente em relação à inversão do ônus da prova em favor do consumidor desde que haja verossimilhança em suas alegações e comprovada sua hipossuficiência. Pois bem. Em sua contestação, a ré admite a existência de shafts na cozinha e afirma que os cantos sextavados são benéficos ao proprietário do imóvel, acrescentando que toda a construção foi realizada de acordo com o projeto. Argumenta também que o apartamento decorado tem função meramente ilustrativa e não pode ser usado como padrão para todas as unidades do empreendimento. Entretanto, de acordo com as regras de experiência, entende-se que a função do apartamento decorado é justamente atrair compradores para efetivar a negociação, de modo que toda e qualquer alteração no projeto construtivo do imóvel deve ser previamente informada ao consumidor para que ele não se sinta lesado ao receber um imóvel diferente do que lhe foi oferecido. Vale lembrar que é dever do fornecedor de produtos e serviços oferecer a seus consumidores informações claras e adequadas acerca dos mesmos, quando estes entabulam relações de cunho consumerista, conforme se depreende da regra prevista nos artigos 6º, inciso III, 30 e 31, todos do Código de Defesa do Consumidor. No caso dos autos, a ré não produziu provas no sentido de comprovar que a parte autora

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

foi eficientemente comunicada acerca da existência de unidades à venda cuja configuração interna seria diferente do mostruário e não permitiria a instalação de armários na cozinha, com possibilidade de teto e materiais com acabamentos diversos, como constavam do apartamento decorado. E tal prova deveria acompanhar a contestação, por força do princípio da paridade das armas (art. 434 do CPC). Assim não agindo, operou-se a preclusão. Nesse sentido: A prova documental preexiste à lide e deve vir acompanhando a inicial (CPC 321), ou a contestação (CPC 335), se for indispensável à propositura da ação ou à defesa do réu (CPC 434). Depois, pode a parte fazer a juntada de documentos novos (CPC 435) e o autor contrapor com prova documental as preliminares opostas pelo réu (CPC 351). (NERY, Nelson Jr, CPC Comentado, 16ª edição, RT, 2016, p.1145). Ante a inexistência de demonstração de esclarecimentos claros ao consumidor, conclui-se que o autor foi levado a erro, já que foi induzido a crer que seu apartamento seguiria o mesmo padrão do apartamento decorado, o que não se concretizou, sofrendo ele o considerável dissabor de constatar a configuração diversa. Devido, portanto, o ressarcimento da parte autora por danos morais, tendo em vista que houve defeito na prestação de serviços pela ré ao não alertar devidamente o consumidor sobre esses aspectos construtivos. Nesse sentido, confira-se a jurisprudência em casos semelhantes: “Indenização por danos morais. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Por ocasião do negócio, existia apartamento decorado no 'stand' de vendas, apontando que o imóvel a ser concluído teria aquelas características. Na época da imissão na posse, foram constatadas diferenças consideráveis que impossibilitaram que a apelada inclusive instalasse equipamentos de purificação de ar, bem como outros itens correlatos, destacando-se também a posição em relação à janela. Alterações ocorridas por ocasião da edificação trouxeram angústia e desgosto. Danos morais caracterizados, ante a excepcionalidade do caso. Verba reparatória compatível com as peculiaridades da demanda. Apelo desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1000707-92.2019.8.26.0451; Relator(a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2019; Data de Registro: 15/08/2019). “COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Unidade autônoma entregue em desconformidade com o apartamento decorado visitado. É certo que a alteração da disposição de janelas e formato de paredes supera em muito dissabores do dia a dia e pequenos aborrecimentos do cotidiano, frustrando as legítimas expectativas de o adquirente dispor os móveis e eletrodomésticos, conforme imaginou, dada a impossibilidade de mobiliar a unidade autônoma na sua inteireza, a gerar padecimento moral e o dever de indenizar. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1006527-92.2019.8.26.0451; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Julgamento:18/02/2014; Data de Registro: 19/01/2020). Diante disso, passo à análise do montante da indenização. O “quantum” da indenização não pode funcionar como fonte de enriquecimento indevido de quem a postula, e, diante da ausência de critérios objetivos, deve o juiz usar de discricionariedade para arbitrar a indenização por danos morais. No caso em exame, o autor é pessoa de restrita condição econômica, enquanto a ré é construtora de grande porte, com empreendimentos imobiliários em todo o país, o que faz presumir ser detentora de considerável poder econômico. Destarte, considerados os parâmetros acima mencionados e as circunstâncias peculiares ao caso, razoável a fixação do valor da indenização em R\$10.000,00 (dez mil reais), valor este que não redundará no enriquecimento sem causa da autora, tampouco sacrificará sobremaneira a ré."

Em complemento à r. sentença, tem-se que a lesão de interesses extrapatrimoniais tutelados pelo ordenamento jurídico não comporta ressarcimento, tida por materialmente inviável a recomposição de um bem imaterial violado, inexistentes condições práticas que possibilitem a restauração do direito ofendido com fiel equivalência à sua extensão.

Entretanto, a compensação pecuniária do dano moral corresponde ao preço da dor sofrida pela parte ofendida, bem como à sanção ao responsável ofensor e, simultaneamente, na satisfação (compensação) da parte ofendida.

Ademais, no presente caso, vislumbra-se situação de excepcionalidade apta a justificar a indenização desta espécie, uma vez que o consumidor não foi devidamente informado das diferenças de acabamento entre o imóvel decorado que visitou e o que seria entregue posteriormente.

Com relação ao *quantum* indenizatório, à luz da prudência e

razoabilidade, o julgador deve considerar quando de sua fixação, a princípio: a extensão e gravidade do dano, as circunstâncias (objetivas e subjetivas) do caso, a situação pessoal e social do ofendido e a condição econômica do lesante, na busca de relativa objetividade com relação à satisfação do direito atingido, preponderando, como orientação, a ideia de sanção do ofensor, como forma de obstar a reiteração deste tipo de conduta.

Assim, a indenização moral deve ser mantida em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo este o que melhor se adapta às circunstâncias do caso em tela, não proporcionando enriquecimento ilícito para a parte ofendida, nem consequências irrisórias para parte ofensora.

Este é o entendimento deste E. TJSP quando do julgamento de casos símiles ao presente:

“Promessa de compra e venda. Vícios de construção. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais decorrentes de vício de qualidade por inadequação de produto. Preliminar de decadência. Inadmissibilidade. Aplicação do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor. Ilegitimidade passiva fundada na ausência de participação de uma das rés no contrato firmado com o autor. Descabimento. Relação de consumo. Documentos presentes nos autos permitem concluir que a corré em questão interveio efetivamente no negócio jurídico firmado. Danos morais caracterizados. Indenização por danos morais bem fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Sentença mantida. Recurso desprovido.”
(TJSP; Apelação Cível 1015068-48.2018.8.26.0161; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2020; Data de Registro: 07/10/2020)

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a

r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, sendo que foram arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, mas em razão do presente desprovimento, majorados em 13% deste referencial, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)