



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005445

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000324-90.2024.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante FRANCINE PEDAIS PEDRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, 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 ALCIDES LEOPOLDO (Presidente), MARCIA DALLA DÉA BARONE E CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1000324-90.2024.8.26.0079

Comarca: Botucatu (2ª Vara Cível)

Apelante: Francine Pedais Pedro

Apelado: MRV Engenharia e Participações S/A

Juiz: Fabio Fernandes Lima

Voto n. 36.309

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame. A autora adquiriu um apartamento da requerida, com base em um stand de venda virtual que apresentava fotos ilustrativas de outro empreendimento. Ao receber o imóvel, constatou divergências significativas em relação ao que foi apresentado, como problemas estruturais e de acabamento, e requereu indenização por dano moral no valor de R\$ 20.000,00. A sentença julgou improcedente o pedido, condenando a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se houve propaganda enganosa por parte da requerida, vinculando o negócio às características do apartamento decorado apresentado virtualmente, e divergências suficientes a ponto de resultar dano moral à adquirente. III. Razões de Decidir. 3. O Código de Defesa do Consumidor estabelece que a oferta e apresentação de serviços devem assegurar informações corretas e precisas, vinculando o fornecedor ao que foi veiculado. 4. A autora não conseguiu comprovar as alegadas divergências entre o imóvel decorado referente à oferta e o entregue, não caracterizando violação a direito da personalidade. IV. Dispositivo e Tese. 5. Nega-se provimento ao recurso, majorando-se em 2% os honorários advocatícios devidos pela apelante, observada a gratuidade da justiça. Tese de julgamento: 1. A oferta publicitária vincula o fornecedor ao contrato. 2. A ausência de comprovação das divergências alegadas impede a caracterização de dano moral. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 30 e 31.

Trata-se de ação de indenização por dano moral, alegando a autora que, no ano de 2021, foi convidada a adquirir um apartamento da requerida, onde lhe foi apresentado um stand de venda

virtual com fotos ilustrativas adquiridas pelo website de outro empreendimento que serviram como modelo de decorado para a venda (vídeos e tour virtual), contudo, quando da sua entrega, constatou inúmeras divergências, tais como os cantos do apartamento não foram construídos em 90° na lavanderia e na cozinha, mas sim com colunas que embutem parte dos fios, conduítes e parte do encanamento; o contrapiso estava completamente desnivelado; os tetos e paredes foram chapiscados em todos os cômodos; os canos de esgoto estavam expostos, sem serem embutidos na pia, no lavatório e no tanque; o teto do banheiro, portas e batentes em PVC, além das janelas não terem puxadores, bem como não terem apoio para correr; ausência da divisória de separação da sala com a cozinha e a vaga do estacionamento entregue em grama, ao invés de ser de asfalto, razão pela qual requereu condenação de pagamento pelo dano moral no valor de R\$ 20.000,00.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedentes os pedidos, condenando a requerente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observando-se a gratuidade processual (fls. 564/569).

A autora apelou afirmando que não questiona a regularidade da obra ou se o imóvel corresponderia ao descrito no contrato e planta baixa, mas sim que houve divulgação de propaganda enganosa pela requerida, a qual vincula o negócio, pois a apresentação de um apartamento decorado teve por escopo permitir que o consumidor, leigo em relação a aspectos estruturais e arquitetônicos, conseguisse antecipar visualmente como iria ficar a unidade após a conclusão da obra, aduzindo que as fotos colacionadas nos autos, uma

vez que o pedido de realização de perícia foi indeferido, comprovam que foram instalados diversos shafts e colunas, que diminuem a área útil da unidade, sendo que o memorial descritivo sequer informa a existência desses shafts na cozinha e no banheiro, além de constar que o material utilizado nas portas e batentes seria madeira, não PVC, tendo a recorrente questionado, no momento da vistoria, os representantes da apelada acerca das alterações, porém foi informada de que não poderia haver mudança estrutural no imóvel e que, no momento da compra do imóvel, o memorial e planta do imóvel não lhe forem entregues, caracterizando, assim o dano moral (fls. 572/607).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da decisão (fls. 611/619).

É o Relatório.

As partes firmaram, em 06/12/2021, “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda” (fls. 33/81), para aquisição financiada do imóvel descrito na inicial, mas, segundo a requerente, a unidade entregue foi diferente daquela apresentada no momento da oferta estando em contraiedade com as fotos veiculadas em vídeo publicitário e tour virtual que lhes foram apresentado, o que frustrou suas expectativas, causando-lhe dano moral.

Aplica-se à incorporação, construção e comercialização de unidades habitacionais, o Código de Defesa do Consumidor, o qual é expresso no sentido de que a oferta e apresentação de serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, fazendo constar inclusive prazos de validade (art. 31, Lei n. 8.078/90), e toda

informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado (art. 30).

Este dispositivo consagra o Princípio da Vinculação. No dizer de Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin, a regra do Código é “prometeu, cumpriu”¹.

As características da unidade decorada apresentada à autora integram o contrato e vinculam a alienante, uma vez que utilizada como mecanismo de publicidade para atrair o consumidor. A pessoa comum não tem capacidade de entender os descritivos técnicos, mas impressiona-se pelo marketing visual, que é o grande responsável pela concretização das vendas.

Em que pese a requerida, em sua contestação, alegar que as imagens utilizadas pela autora não são do imóvel adquirido por ela, não traz aos autos as imagens então utilizadas quando realizou a venda, que deveria corresponder ao que foi entregue. Ademais, sustenta que a presença de shafts é apontada no vídeo indicado pela autora, além de constar no projeto aprovado, estando os demais itens questionados de acordo com o memorial descritivo, frisando que as obras foram realizadas em consonância com o projeto arquitetônico e em conformidade com as regras da ABNT, além de ter a compradora recebido o imóvel sem ressalvas.

¹ BENJAMIN, Antônio Herman De Vasconcellos e (et al). Código Brasileiro de Defesa do Consumidor. 7ª Ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2001, p. 232.

Neste ponto cumpre registrar que o recebimento sem ressalvas do imóvel, após toda a espera e expectativa para ter a posse do bem, e o receio de não ter acesso ao imóvel, não afasta o direito posterior de pleitear a devida indenização.

Em suma, em sua inicial aponta a autora as seguintes divergências entre o imóvel prometido pela ré e aquele efetivamente entregue:

1. Cantos da cozinha e da lavanderia não foram construídos em 90°, mas com colunas que embutem fios, conduítes e parte do encanamento;
2. Contrapiso estava completamente desnivelado;
3. Tetos e paredes chapiscados em todos os cômodos;
4. Canos de esgoto expostos, sem serem embutidos na pia, no lavatório e no tanque;
5. Teto do banheiro, portas e batentes em PVC;
6. Ausência de puxares nas janelas e de apoio para correr;
7. Vaga do estacionamento entregue em grama, ao invés de ser de asfalto.

Todavia, cabe ressaltar que, instada autora a se manifestar quanto às questões de fato e de direito pertinentes ao julgamento da lide, quedou-se inerte, razão pela qual não foi realizada

perícia na unidade em questão, havendo o julgamento antecipado do mérito.

No que toca à disposição dos *shafts* e os cantos da cozinha e lavanderia (fls. 05/07), é possível notar sua presença nas fotografias do apartamento decorado do tour virtual apresentado à autora (fls. 616/617) estando, contudo, integrados ao ambiente, em razão da disposição dos móveis, assim, o mesmo comprometimento da área útil do armário da autora se faz presente no armário do apartamento decorado.

Quanto ao alegado contrapiso desnivelado, revestimento do teto e paredes e vaga do estacionamento em grama, não foram juntadas aos autos as respectivas fotografias pela autora.

Quanto aos canos, o que se infere é que somente não estão expostos no apartamento decorado por causa dos armários, que os escondem, e não por serem embutidos.

Em relação ao batente em PVC, as fotografias acostadas na inicial aparentam ser de madeira (fls. 08/09), não divergindo, aliás, das imagens apresentadas no tour virtual (fls. 03/04).

Quanto aos puxadores nas janelas e de apoio para correr, não é possível visualizar nas fotos do apartamento decorado por estarem cobertos pela cortina.

Deste modo, a autora não logrou comprovar as alegadas divergências entre o imóvel decorado e aquele efetivamente entregue, a ponto de resultar-lhe dano moral, o que lhe competia, não se podendo falar em inversão do ônus da prova porque não há

verossimilhança e nem hipossuficiência na demonstração dos fatos alegados, no que foi deficiente a defesa, não se aplicando o inciso VIII do art. 6º do CDC e, por consequência, não restou caracterizada violação a direito da personalidade.

Assim, deve ser mantida a r. sentença por seus fundamentos.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação, majorando-se em 2% os honorários advocatícios devidos pela apelante, em conformidade com o § 11 do art. 85 do CPC/2015, observada a gratuidade da justiça.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica