



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291507

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008685-33.2023.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante BRUNA RODRIGUES MANSANO, 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MAURICIO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16121

APELAÇÃO Nº 1008685-33.2023.8.26.0079

APELANTE: BRUNA RODRIGUES MANSANO

APELADO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

COMARCA DE BOTUCATU

JUIZ SENTENCIANTE: DR. JOSÉ ANTÔNIO TEDESCHI ©

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. IMPROCEDÊNCIA.

I. CASO EM EXAME. Ação indenizatória por danos morais calcada em propaganda enganosa e entrega de imóvel com alterações estruturais que reduzem a área útil, tornando impossível a instalação de coifa, armários e box no banheiro, além de outras divergências em relação ao apartamento virtual decorado apresentado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se determinar se as alegadas alterações estruturais e divergências entre o imóvel entregue e o apartamento virtual decorado configuram propaganda enganosa e ensejam indenização por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR. O imóvel entregue corresponde ao previsto no contrato, planta baixa e memorial descritivo, conforme imagens e documentos apresentados. A autora assinou o termo de vistoria sem ressalvas, o que equivale ao reconhecimento de se achar o bem em conformidade com o previsto. O vídeo do imóvel decorado refere-se a empreendimento diverso. A autora não comprovou a redução de área útil ou inviabilidade de instalação de móveis.

IV. DISPOSITIVO. Recurso desprovido.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 766/769, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação indenizatória por danos morais proposta por **Bruna**

Rodrigues Mansano em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, carreando ao autor os ônus sucumbenciais, ressalvado o disposto no §3º do art. 98 do CPC.

Apela a autora insistindo em que houve propaganda enganosa, de se ver que a unidade adquirida foi entregue com alterações estruturais na cozinha e no banheiro (shafts/colunas) que reduzem a sua área útil e impossibilitam a instalação de coifa, armários e box no banheiro, bem como com parte do encanamento exposto, janelas sem puxadores e batentes e portas em PVC, em total divergência com o apartamento virtual decorado que lhe fora mostrado. Por ser assim, pede a reforma da sentença, para que seja a ré condenada a indenizá-la pelos danos morais sofridos, mencionando a existência de julgados favoráveis em situações análogas.

O recurso é tempestivo, está isento de preparo e a apelada ofertou contrarrazões, sem preliminares.

É o relatório.

II – VOTO.

Emerge incontroverso dos autos a aquisição, pela autora, de unidade autônoma localizada no empreendimento “Residencial Barão de Linhares”, mais bem descrita na inicial.

Diz a autora que a unidade entregue não corresponde ao apartamento decorado “visitado” virtualmente em razão dos diversos vícios apontados na exordial, fato que lhe causou imensa frustração e abalo moral passível de indenização.

O MM. juízo *a quo* julgou improcedente a demanda, conforme supra relatado. Para tanto, observou o magistrado que “*A inicial aponta a frustração da parte autora acerca da impossibilidade de reproduzir a decoração e disposição dos móveis como vislumbrado no apartamento apresentado no site de vendas, limitando-se a requerer condenação da ré ao*

pagamento de indenização moral, sem sequer especificar em que eventual descumprimento do contrato atingiria seus direitos de personalidade, tais como a saúde, a vida privada e a imagem. Meros dissabores cotidianos, frutos do convívio social, ou o mero descumprimento de obrigação contratual, contratempos aos quais todos estamos sujeitos, não são capazes de ensejar o dever de reparação. Eventuais vícios, se enquadrados como construtivos e com efetiva desvalorização do imóvel, poderiam ensejar o ajuizamento de pedido de indenização material, jamais ventilado no caso dos autos. _Nesse diapasão, o C. Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado no sentido de que o simples descumprimento contratual, sem circunstâncias excepcionais que demonstrem a violação de direitos fundamentais, não tem o condão de configurar o dever de indenizar por danos morais, inclusive nos casos de vícios construtivos: (...) Anoto ainda que não se vislumbra a ocorrência de falha na prestação do serviço, insinceridade da propaganda ou má-fé da vendedora, uma vez que se mostra plenamente justificável que o apartamento modelo apresentado esteja decorado da forma o mais harmônica e estética possível, fato que não configura qualquer ato ilícito, engano ou ilusão perpetrados contra o consumidor, a ensejar a imposição da almejada obrigação de indenizar. Ainda que assim não fosse, não é demais lembrar que “não é qualquer tipo de desgosto ou frustração que justifica a responsabilidade pelo dano moral. Somente se justifica a qualificação de 'dano moral' àquele dano que possui o caráter atentatório à personalidade, lesando elementos essenciais da individualidade, que devem ser protegidos em defesa dos valores básicos da pessoa e do relacionamento social. (...) Sob pena de ser extensível a todas as situações da vida psíquica humana, em que contrariar o mero capricho poderia dar ensejo a verdadeiras extorsões de caráter patrimonial, a reparação civil por danos morais deve encontrar limite nas situações que não produzem efeito negativo algum na pessoa do lesado ou de maneira nenhuma ameacem a preservação da individualidade da pessoa; em contrapartida, deve alcançar o acontecimento grave, capaz de deixar marcas profundas na generalidade das pessoas, no homem e na mulher medianos. (...) O texto constitucional – art. 5º, inc. X – assegura a indenização pelo dano moral, restringindo-o à violação da intimidade, da vida privada, da honra e da imagem das pessoas, enfim, sempre que ocorra a violação aos direitos fundamentais do ser humano. Assim, o simples 'desconforto', a mera 'frustração', a não-concretização de um negócio, não se enquadram dentre as possíveis violações aos direitos contemplados na Carta Magna.”.

Pois bem.

Ainda que a existência de vícios construtivos, em certas situações, possa ocasionar abalo moral indenizável, *in casu*, a unidade entregue corresponde àquilo que foi

previsto no contrato, planta baixa e memorial descritivo, e, mais, às próprias imagens veiculadas na propaganda do empreendimento em questão, consoante se verifica, sem esforço, pelas imagens colacionadas a fls. 515 e 524/525 (planta baixa), na qual é possível se observar a existência de *shafts* ao lado do tanque e no banheiro, o que, de todo modo, também se observa no vídeo cujo *link* foi colacionado na exordial, embora referente a empreendimento distinto.

Além disso, quando do recebimento das chaves e realização da vistoria, a autora assinou o respectivo termo **sem ressalvas**, o que implica no reconhecimento de que todos os itens vistoriados estavam em conformidade com o previsto e sem necessidade de reparos (fls. 496/502).

Ademais, verifica-se que o vídeo do imóvel decorado (*link* a fls. 2) refere-se a empreendimento diverso-, Piazza di Roma, localizado em Piracicaba - ao passo que o imóvel objeto destes autos se refere ao empreendimento Residencial Barão de Linhares, localizado em Botucatu.

Não bastasse isso, analisando-se os processos mencionados pela própria autora na exordial, é possível se verificar que grande parte das imagens apresentadas como supostamente sendo relativas ao imóvel objeto destes autos, também foram apresentadas em outras demandas¹; e fotos de outro apartamento não comprovam que o imóvel entregue à autora seja igual àquele ali fotografado.

Seja como for, as fotos colacionadas (fls. 5/7), não se prestam a comprovar a redução de área útil, tampouco a inviabilidade da realização de um projeto mobiliário e box no banheiro. Em verdade comprovam o contrário, já que naquele imóvel foram instalados armários e box.

Por derradeiro, anoto que, instada a especificar as provas que pretendia produzir, a autora se quedou silente (fls. 765), não se desincumbindo do ônus de demonstrar minimamente os fatos constitutivos de seu direito (art. 373, I, do CPC).

¹ vg. autos nº 1002286-22.2022.8.26.0079



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, não tendo sido constatado que o imóvel foi entregue em desconformidade com aquilo que foi contratado, não há que se falar em abalo moral indenizável, pelo que o presente recurso não merece provimento.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso e majora-se os honorários devidos pelo autor ao patrono adverso para 15% do valor atualizado da causa, ressalvado o disposto no §3º do art. 98 do CPC.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator