



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298741

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020185-81.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante LUCAS FRANCO ALVES MATTEUSSI (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e PIAZZA FLORENÇA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe parcial provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1020185-81.2022.8.26.0451

APELANTE: LUCAS FRANCO ALVES MATTEUSSI (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A E OUTRA

ORIGEM: FORO DE PIRACICABA – 5ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: FABÍOLA GIOVANNA BARREA MORETTI

VOTO Nº 12220

EMENTA:

APELAÇÃO – DIREITO CIVIL – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – IMÓVEL ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM O APARTAMENTO DECORADO – AUSÊNCIA DE PRÉVIA E ADEQUADA INFORMAÇÃO – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – PLEITO DE CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MATERIAIS POR EMPRESA PARTICULAR A SER CONTRATADA NÃO CONHECIDO – INOVAÇÃO RECURSAL CONSTATADA – REQUERIMENTO SUCESSIVO RECURSAL REJEITADO – RECURSO DO AUTOR CONSUMIDOR CONHECIDO EM PARTE, PROVIDO PARCIALMENTE NA PARTE CONHECIDA.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por LUCAS FRANCO ALVES MATTEUSSI em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e PIAZZA FLORENÇA INCORPORAÇÕES SPE LTDA. julgada parcialmente procedente nos seguintes termos: *“Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, RESOLVO O MÉRITO e ACOLHO EM PARTE OS PEDIDOS, para o fim de condenar as rés a pagar ao autor,*

solidariamente, o montante de R\$ 6.428,40 a título de danos materiais. Sobre tal quantia deverá incidir correção monetária a partir do laudo pericial e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios a serem pagos à parte contrária. A parte ré pagará honorários de 20% sobre o valor da condenação. A parte autora pagará honorários de 10% sobre R\$ 20.000,00 (valor em relação ao qual restou sucumbente), respeitado o benefício da gratuidade”.

Apela o recorrente em busca de reforma parcial da sentença, aduzindo a existência de ato ilícito a permitir o reconhecimento do dano moral em valor sugerido de R\$ 20.000,00. Pleiteia, ainda, a condenação da apelada ao pagamento de indenização pelos danos materiais/vícios construtivos, por empresa particular a ser contratada, diante da perda de confiança do consumidor com a construtora, ora recorrida, após a realização do levantamento em liquidação de sentença, a fim de viabilizar a realização dos reparos de acordo com as boas práticas de engenharia e norma vigente e, sobretudo, de forma definitiva. Sucessivamente requer seja acrescentado o valor de R\$ 8.712,00 a condenação por danos materiais, conforme estimativa de valores pela perita às fls. 536/539 para retirada dos chapiscos das paredes (fls. 632/661).

Contrarrazões às fls. 695/714.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso deve ser conhecido em parte, e na parte conhecida, parcialmente provido.

Trata-se de ação indenizatória promovida por adquirente de imóvel em razão de discrepâncias entre a oferta e o bem ao

final entregue.

Aduz o autor, em sua inicial, ter adquirido das rés apartamento na planta, situado no empreendimento "Piazza Florença", mas que no momento da entrega das chaves foi surpreendido por inconsistências quanto à oferta, notadamente: colunas na cozinha, lavanderia e banheiro, paredes e tetos chapiscados, e encanamentos expostos. Sustenta ter sofrido danos morais em razão da propaganda enganosa ocorrida. Ademais, aduz que o imóvel vem apresentando diversos vícios construtivos, como trincas, rachaduras e pisos ociosos. Pede a procedência da ação para que as rés sejam condenadas em indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00 e em danos materiais em montante a ser apurado por perito ou em liquidação de sentença.

As requeridas, por sua vez, em contestação, afirmaram que o autor tinha conhecimento de que o apartamento decorado serve à finalidade publicística do empreendimento; que o autor, mesmo recebendo o memorial descritivo contendo todos os materiais e especificações do imóvel, manteve seu interesse concluindo a compra do imóvel; que não houve qualquer publicidade enganosa e que o imóvel foi entregue em conformidade com o projeto arquitetônico e com as regras da ABNT; que o cliente não relatou nenhuma anomalia em sua unidade quando do *check-list* final na ocasião da vistoria; e que não há ato ilícito ou danos morais indenizáveis. Quanto aos vícios construtivos, afirmaram inexistir comprovação do nexo causal com os atos praticados pelas requeridas. Ao final, pugnaram pela improcedência da ação.

De início, não há de se acolher a decadência alegada nas contrarrazões, já que o autor não pretende, através da ação indenizatória, qualquer das hipóteses previstas no art. 18, § 1º, do CDC, mas reparação dos vícios construtivos existentes no imóvel.

No cerne, por ser de consumo a relação jurídica

substancial deduzida em juízo, extrai-se do art. [14](#) da lei consumerista, a norma geral atinente ao tema da responsabilidade civil por defeitos do fornecedor:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - o modo de seu fornecimento;

II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi fornecido.

§ 2º O serviço não é considerado defeituoso pela adoção de novas técnicas.

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;

II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

É objetiva a responsabilidade civil ora examinada, de modo que se deve perquirir acerca da existência do defeito do serviço, o evento danoso e o nexo causal entre o fato imputável ao agente e os danos acarretados à vítima.

Demais disso, o art. 30 da Lei Consumerista assim determina:

Art. 30. 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.

Retomando o caso concreto, incontroverso que o autor adquiriu a unidade autônoma apontada na inicial, conforme instrumentos particulares de fls. 31/35 e 36/55.

E as fotografias trazidas na exordial demonstram evidente falha na prestação do serviço pelas rés, ora apeladas (fls. 56/83).

Realizada a prova pericial (fls. 433/473), sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, chegou-se as seguintes conclusões:

a. O apartamento de fato apresenta as divergências em relação ao decorado. Pela análise do material publicitário incontroverso da exordial (fls. 1/7), constata-se que a unidade decorada ocultou a presença de shafts, e canos expostos, além de naturalmente deixar de conter as trincas e rachaduras visualizadas na oportunidade da vistoria (fotografias 8 a 16). Por esta razão, resta positiva a afirmação de que a unidade adquirida possui, sim, diferenças consideráveis em relação ao decorado, que vão além do considerado regular para este tipo de apelativo comercial.

b. houve déficit de informação à parte consumidora. Quanto aos elementos estruturais: A ciência quanto a presença dos elementos estruturais depreciativos no apartamento adquirido estava à disposição da construtora desde o momento da projeção estrutural e hidráulica do empreendimento, razão em que a Construtora deliberadamente optou por omitir estes elementos depreciativos no tour virtual da unidade decorada, de modo a não permitir a constatação e questionamento dos consumidores. Portanto, é possível afirmar que há, sim, discrepâncias sensíveis entre a unidade decorada e entregue em âmbito estrutural.

Quanto aos elementos estéticos: Á latere da beleza dos materiais, adentra-se ao critério da qualidade de sua instalação, que, no caso, foi deficitária, afinal, há azulejos ocos, esquadria em desalinho e pisos trincados – o que denota evidente prejuízo à expectativa do adquirente além do mero aborrecimento; Distinto o caso, quanto às janelas e teto chapiscado, que, pelo entendimento desta signatária possui distinção abarcável no viés publicitário da unidade decorada, que em nada afronta a expectativa real do imóvel entregue visto o modelo da janela e chapiscado estarem expressamente previstos no memorial descritivo.

c. Os itens de acabamento reclamados não discrepam do que havia sido contratado. O problema está na execução dos acabamentos. A presente signatária entende que houve discrepância não no material previsto e o utilizado de fato, mas sim na expectativa sobre a obra em detrimento à qualidade da mão-de-obra empregada, afinal, o desalinho de esquadria, pisos trincados, azulejos ocos e correlatos remetem à qualidade profissional da empresa encarregada e não no item em uso.

Logo, quanto ao imóvel entregue, nota-se a existência de *shafts* e a presença de canos absolutamente expostos, omitidos na unidade decorada. Houve, como apontada pela perita, discrepâncias sensíveis entre a unidade decorada e a entregue em âmbito estrutural, além do déficit de informação à parte consumidora quanto aos elementos

estruturais.

É sabido que um apartamento decorado e disponibilizado para visitação dos possíveis compradores corresponde a uma unidade genérica e é apresentada para diversos empreendimentos. Contudo, patente a sua diferença de acabamento em relação à unidade imobiliária entregue ao autor.

A configuração do apartamento decorado certamente é circunstância que integra a oferta, tanto é que as rés o utilizaram como publicidade para a venda, constituindo, também, um atrativo para a efetiva negociação, vinculando o autor/consumidor.

Mas considera-se inadmissível a entrega de imóvel em manifesto desacordo com imagens divulgadas em material publicitário produzido com vistas a captar potenciais clientes, por se tratar de inegável violação ao dever de informação e à boa-fé objetiva.

Noutro giro, rechaça-se a tese do acesso, por parte do autor, do memorial descritivo e planta do imóvel, isso porque as informações prestadas pelo fornecedor, ainda que de forma publicitária, devem ser, no mínimo, verdadeiras e precisas.

Dito isso, a planta e o memorial descritivo, por si só, não comprovam que no momento da compra o autor foi claramente comunicado da diferença entre o apartamento no empreendimento adquirido e aquele que lhe foi apresentado no estande decorado.

Neste caso, houve um déficit de informação, implicando em violação do dever previsto no art. 6º, III, aplicando-se a responsabilidade objetiva do art. 12, ambos do CDC.

O ato ilícito está evidente e o dano moral é claro, não havendo, respeitado entendimento contrário, de falar-se em mero dissabor.

As rés violaram o dever de informação, consequentemente, causou danos a parte autora, que recebeu apartamento, com disposição diferente da esperada, em razão da expectativa que lhe foi criada com o modelo decorado, o que sem dúvida é fator de frustração, configurando danos morais, sobretudo quando se trata da compra de bem imóvel.

E para a fixação da indenização, há de se observar a extensão do ato ilícito, a desestimular a repetição de conduta pela parte infratora, bem como a capacidade econômica da vítima e do ofensor, evitando o enriquecimento ilícito, mas buscando a satisfação em contraponto a agrura ocorrida.

Na hipótese dos autos, o inadimplemento contratual foi suficiente a causar justificada angústia ao autor. A frustração da entrega do imóvel diferente daquele exibido, anunciado e visitado pelo consumidor, gerou nítida decepção ao adquirente.

Quanto ao tema, recente julgado desta C. 8ª Câmara de Direito Privado, que envolve a mesma ré e beneficia os autores da demanda, com base no mesmo empreendimento:

Apelação Cível. Ação de indenização por danos morais. Apartamento entregue é diverso do decorado apresentado. Restou incontroverso nos autos que havia um apartamento decorado no ato da compra e que de fato o apartamento entregue é diverso do decorado, ainda que a ré tente justificar as alterações. O intuito de apresentar um apartamento decorado e para atrair potenciais consumidores. A apelante não comprovou que informou e explicou sobre as alterações do empreendimento adquirido, como a presença dos shafts, colunas no apartamento, que sem dúvida alguma reduzem a possibilidade de aproveitamento do espaço. Logo, de rigor a indenização. A indenização de R\$ 10.000,00 é razoável e proporcional. Sentença procedente, com inversão dos ônus

sucumbenciais. Apelo provido. (TJSP; Apelação Cível 1006948-29.2022.8.26.0079; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Botucatu; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023).

Observando-se os parâmetros acima delineados, fixa-se o valor da indenização em R\$ 15.000,00. O valor deverá ser corrigido monetariamente pela Tabela Prática do TJSP da data do v. acórdão, acrescidos de juros moratórios legais de 1% ao mês da citação.

O pedido recursal de “condenação da apelada ao pagamento de indenização pelos danos materiais/vícios construtivos, por empresa particular a ser contratada, diante da perda de confiança do consumidor com a construtora” sequer deve ser conhecido.

Assim o é porque ausente pleito nesta direção na petição inicial, o que se fazia perfeitamente possível ao autor quando do ajuizamento da demanda.

Não houve debate no feito neste particular.

Há, pois, patente inovação no recurso interposto pelo autor.

Desse modo, a rigor, nos termos do artigo 1.013, do Código de Processo Civil, não cabe conhecer do apelo, que ventilou requerimento estranho à inicial, não sendo, por óbvio, objeto de exame pelo juiz da causa. Por conseguinte, não cabe ao Tribunal examiná-lo, que a este toca apenas reexaminar o que aquele decidiu, não no seu lugar colocar-se.

Conhecer o apelo tal como formulado, prestigiaria verdadeira supressão de instância, porque matéria não examinada pelo Primeiro Grau, o que não deve ser permitido. Daí a razão do não conhecimento parcial da apelação interposta.

Por fim, no tocante ao pleito sucessivo, o recurso não merece ser provido.

Como apontado pela *expert* em sua petição de esclarecimentos (fls. 536/539), quanto *“a textura constatada nos tetos e paredes da unidade vistoriada, de rigor notar que a presença destes elementos está prevista no memorial descritivo, não servindo o padrão da unidade vistoriada para desenvolvimento de expectativa do consumidor, vez que há elementos que naturalmente não incorporam a oferta, tais como justamente os acabamentos meramente estéticos”*.

O ponto aqui se refere exclusivamente a parte estética, não havendo de se falar em vício a ser reparado.

As rés, sucumbentes em maior proporção, responderão pelas custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da condenação, já com a majoração prevista no art. 85, § 11, do CPC.

3 – Ante o exposto, **CONHECE-SE EM PARTE DO RECURSO, PROVIDO PARCIALMENTE NA PARTE CONHECIDA**, nos termos da fundamentação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR