



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302164

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008931-48.2021.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante CLARIANE APARECIDA CASTRO DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A. e PARQUE PIAZZA VERONA 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: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 28 de março de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.466

Apelação Cível nº: 1008931-48.2021.8.26.0451

Comarca: Piracicaba-SP

Apelante: Clariane Aparecida Castro do Nascimento

Apelado: MRV Engenharia e Participações S. A. e outro

EMENTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – OBRIGAÇÃO DE FAZER – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – ENTREGA DE UNIDADE EM CONFORMAÇÃO DIVERSA DO APTO. DECORADO APRESENTADO AO COMPRADOR. Sentença de improcedência. Ausência de propaganda enganosa, fundada em prova pericial. Insurgência. Descabimento. Autora que recebeu a planta e o memorial descritivo, dos quais é possível verificar que o imóvel foi entregue sem qualquer discrepância, o que foi comprovado, por regular prova pericial. Ademais, a autora vistoriou o imóvel e o recebeu sem qualquer ressalva, em que pese os vícios alegados serem aparentes. Sentença de improcedência mantida por seus próprios fundamentos – Art. 252 do RITJSP, majorada a verba honorária, observada a justiça gratuita. Improcedência mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida nos autos da ação de indenização por danos morais, fundada em entrega de apartamento em configuração diversa do apartamento decorado exposto em propaganda, que julgou improcedentes os pleitos autorais nos seguintes termos:

“Ante o exposto, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, condenando a autora no reembolso das custas e despesas processuais corrigidas do desembolso e em honorários advocatícios arbitrados no montante de 10% do valor atualizado da causa, observando-se a gratuidade processual concedida.

Ficam as partes desde já advertidas de que a

oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Sendo a parte vencida beneficiária da gratuidade da Justiça, só responde pela sucumbência pelo prazo de cinco anos e se, dentro desse prazo, vier a ser provado que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão da gratuidade (CPC, art. 98, § 3º). Como só restou condenação em sucumbência, aguarde-se provocação em arquivo.

Assim, com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas e anotações de praxe.

P. I. C.”

Inconformada, apela a parte autora, vencida, sustentando em síntese: a) quando a requerente recebeu o imóvel verificou: “a disposição e condições em que estava o imóvel era totalmente diferente ao que foi ofertado pelas requeridas; (i) os cantos da cozinha e da lavanderia não foram construídos em 90º, mas com colunas que embutem fios, conduítes e parte do encanamento; (ii) acabamento dos batentes de porta estarem em péssimo estado de conservação; (iii) impossibilidade de instalação de ar condicionado; (iv) falta de instalação de interfone.; (v) Infiltrações nas janelas.; e, (vi) Acabamento dos batentes de porta estarem em péssimo estado”; b) “dentre outras coisas mais, prevê no item das Instalações Complementar a total impossibilidade de instalação de aparelho de ar-condicionado, o que está em total desconformidade as propagandas anteriormente ofertadas”; c) “no apartamento decorado visto pela autora, não tinha os shafts na cozinha e lavanderia”; d) “as instalações hidráulicas, impede

a instalação de móveis planejados”; e) “não está sendo objeto se o empreendimento seguiu corretamente nas normas de engenharia e construção, mas sim de que houve flagrante publicidade enganosa perpetrada em desfavor do Autor; pois o apartamento decorado ofertado não condiz com o que foi entregue”; f) “há comprovação acerca da existência dos "shafts", afirmando a parte autora que os mesmos não estavam no apartamento decorado, e também da oferta ao ar condicionando e sendo impossível a sua instalação, caracterizando desta forma, a publicidade enganosa”; g) “é possível constatar que a situações dos autos é de desgaste que gerou o esgotamento emocional da consumidora por culpa exclusiva da recorrida, que a forçou a permanecer constantes períodos para tentar desfazer erros cometidos pela própria prestadores de serviço, tendo que socorrer ao Judiciário para a solução, dado a inércia da apelada em resolver tudo administrativamente, e assim dando ensejo a indenização por danos morais”; h) “as considerações levadas a efeito no laudo pericial, com base nos fundamentos, dão parcial razão as alegações da demandante, havendo divergências, em tese, quanto a regularidade constatada em algumas das alterações verificadas, das quais, data vênia, não foram informadas previamente a Autora”; i) “inegavelmente restou demonstrada a existência da culpa das Réus, bem como o nexo de causalidade”; j) “A Constituição Federal de 1988, no art. 5º, incisos V e X, assegura o direito à indenização pelo dano moral decorrente de violação à intimidade, à vida privada, à honra e à imagem das pessoas. O desiderato também está sob a proteção da Lei Civil brasileira”; l) invoca os arts. 186; 187 e 927 do Código Civil.

Requer o integral provimento do recurso, declando-

se a procedência dos pleitos formulados na exordial.

Recurso regularmente recebido e processado, intimando-se a parte apelada para resposta (fls. 906/908).

Contrarrazões às fls. 909/921.

É o relatório.

A demanda decorre de aquisição de uma unidade autônoma, apartamento nº 401, bloco 08, do Residencial Piazza Verona, com 2 quarto(s), situado na Rua Antônio de Moraes Barros, nº 264, bairro Dois Córregos, na cidade de Piracicaba - SP.

A parte apelante sustenta que sofreu uma enorme decepção quando do recebimento do imóvel, pois o apartamento entregue é divergente do decorado apresentado em propaganda, possuindo inúmeras alterações que inviabilizavam o projeto mobiliário, além de irregularidades nos materiais das portas e batentes, "*shafts*", e impossibilidade de instalação de aparelho de ar-condicionado.

A empresa ré, por sua vez, assevera que a unidade está de acordo com o projeto entregue à compradora, estando este também aprovado pelos órgãos competentes, de forma que foi obtido habite-se.

Pois bem.

A r. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte, cumprindo apenas fazer algumas considerações.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece "*a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que*

tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisorum" (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 1º.12.2003). (g. n.)

E também o Colendo Supremo Tribunal Federal tem decidido correntemente que é possível adotar os fundamentos de parecer do Ministério Público para decidir, assim o tendo feito recentemente na decisão da lavra do eminente Ministro DIAS TOFFOLI, nos RE nº 591.797 e nº 626.307, em 26.8.2010, em que assenta, textualmente, o que segue: *“Acompanho na íntegra o parecer da douta Procuradoria-Geral da República, adotando-o como fundamento desta decisão, ao estilo do que é praxe na Corte, quando a qualidade das razões permitem sejam subministradas pelo relator”* (Cf. ACO 804/RR, Relator Ministro CARLOS BRITTO, DJ 16/6/2006; AO 24/RS, Relator Ministro MAURÍCIO CORRÊA, DJ 23/3/2000; RE 271771/SP, Relator Ministro NÉRI DA SILVEIRA, DJ 1º/8/2000). (g. n.)

Com efeito, andou bem o julgador de base quando explana:

“(…)

No mérito, revendo entendimento anterior diante do melhor aprofundamento do tema e revisão de entendimento jurisprudencial sobre a matéria, o pedido deve ser julgado improcedente.

Do exame do manual básico do proprietário (fls.

227/244), do memorial descritivo (fls. 282/292) e da planta do imóvel, verifico que ambos descrevem, detalhadamente, todas as informações pertinentes ao imóvel, desde materiais, forma de construção, tamanhos, manutenções, entre outros dados, havendo expressa previsão dos itens indicados na exordial, quais sejam: existência de enchimentos externos para proteção das tubulações ("shafts") e encanamentos expostos, inexistindo previsão de circuito para ar-condicionado e de instalação de interfone.

Frise-se que os documentos supramencionados são de fácil compreensão e que o apartamento decorado e o material publicitário referente ao decorado possui caráter meramente ilustrativo, com finalidade de divulgar o empreendimento.

Em verdade, a existência de shafts e de canos sem embutimento se justifica pelo tipo construtivo adotado. Tratando-se de construção em alvenaria estrutural, torna-se impossível embutir conduítes e encanamentos, que precisam estar livres para eventual manutenção.

Tal observação se estende aos "shafts", os quais visam recobrir tais encanamentos e conduítes por gesso, permitindo a realização de obras em caso de problemas hidráulicos e/ou elétricos sem colocar em risco a integridade da construção e sem exigir demasiado gasto do morador e/ou condomínio caso necessário o reparo.

Ainda, a experiência vivenciada em casos análogos demonstra que a perda de área útil do apartamento em decorrência dos "shafts" é ínfima, inferior ao valor de 5%, sendo plenamente possível a instalação de móveis planejados mesmo com a existência dos "shafts" e

canos aparentes.

Ademais, a perícia judicial realizada nos autos (fls. 725/750), concluiu que o apartamento foi entregue conforme as especificações e apresentações prometidas pela parte requerida (fls. 745).

De acordo com a conclusão do perito:

“Após vistoria no local e análise das documentações, concluiu-se:

- O ar-condicionado foi utilizado para climatizar o ambiente do decorado, porém não foi especificado no memorial descritivo um circuito para o ar-condicionado.

- A diferença em relação ao decorado é um assunto relativo. Vale lembrar que o decorado é um genérico apresentado para diversos empreendimentos, com plantas relativamente variadas. Existe sim a diferença, mas não apresenta nenhum problema em relação a convívio ou utilização dos equipamentos da unidade.

- Os "shafts" são apresentados na planta do projeto arquitetônico.

- O aparelho de interfone não foi especificado em memorial e foi feito o serviço de intercomunicação entre guarita e unidades privativas.

- O acabamento dos batentes pode ser resolvido com um encaixe melhor das peças, e utilização de um embono ou calço para complementar o vão.

- Nas janelas aparecem pequenas fissuras nos cantos, provenientes de movimentação natural. São patologias básicas e de simples reparo”.

Desse modo, não estando configurado defeito na prestação de serviços, não há responsabilidade civil por parte das rés, o que determina a improcedência do pedido.

A respeito:

Indenização por danos morais. Compra e venda de unidade imobiliária. Alegados vícios construtivos no imóvel. Hipótese em que não se verifica a entrega com os alegados vícios. Autor que recebeu a planta e o memorial descritivo, dos quais é possível verificar que o imóvel foi entregue sem qualquer discrepância, o que foi comprovado, por regular prova pericial. Ademais, Autor vistoriou o imóvel e o recebeu sem qualquer ressalva, em que pese os vícios alegados serem aparentes. Sentença de improcedência mantida, majorada a verba honorária, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1014399-56.2022.8.26.0451; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 6/9/2024; Data de Registro: 6/9/2024)

APELAÇÃO. Vícios de construção. Ação de indenização moral. Insurgência contra r. sentença que julgou improcedente o pedido. Reforma impertinente. Alegada existência de "shafts" que diminuem o espaço útil e prejudicam a instalação de móveis. Descabimento. Fotos do apartamento decorado juntadas pela própria autora que demonstram a existência dos "shafts" no modelo. Circunstância confirmada no laudo pericial, que também atestou a adequação do apartamento entregue. Propaganda enganosa não detectada. Demais apontamentos quanto aos encanamentos e tubulações expostas que não afetam a utilização normal do imóvel e

foram devidamente "escondidos" com a colocação de móveis planejados pela autora. Dano moral não demonstrado. Pagamento de ITBI. Responsabilidade do comprador. Pagamento pela requerida demonstrado e que justificou a quitação pela autora. Possível isenção do imposto previsto em lei complementar que não pode ser considerada, ante a quitação dos valores já realizada. Eventual pedido de restituição que deve se dar perante a municipalidade. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1024240-75.2022.8.26.0451; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/9/2024; Data de Registro: 20/9/2024)

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de indenização por dano moral – Divergência entre o apartamento decorado e a unidade entregue – Sentença de improcedência – Insurgência do autor – Descabimento – Apartamento entregue em conformidade com a planta do imóvel e memorial descritivo – Termo de recebimento das chaves assinado sem ressalvas, nem mesmo quanto a eventuais vícios aparentes – Ausência de informações inexatas ou publicidade enganosa – Perspectiva da decoração exibida durante a exposição dependente da introdução dos melhoramentos e dos acessórios pelos adquirentes – Dano moral não caracterizado – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1011749-70.2021.8.26.0451; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/8/2024; Data de Registro: 23/8/2024)

Ante o exposto, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO

IMPROCEDENTE a presente ação (...)” (g. n.)

Anoto ainda, que não há nos autos qualquer elemento que comprove efetivamente a promessa de entrega de apartamento com estrutura para instalação de ar-condicionado.

Com efeito, 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 a 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.

Esse também é o entendimento deste E. Tribunal, notadamente desta C. Câmara. Veja-se:

*COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Pretendida indenização a título de danos morais, face a entrega de unidade em desconformidade com o material publicitário e a unidade decorada - Alegados vícios apontados que são aparentes - Sentença de improcedência, ante a não comprovação do alegado na exordial - Irresignação dos autores - Descabimento - Aplicação das normas e princípios consumeristas que, no entanto, não descarta a necessária plausibilidade do quanto alegado pela parte autora - Inversão do ônus da prova que não exclui o ônus probatório do consumidor - **Obras executadas de acordo com o memorial descritivo - Recebimento do imóvel pelos autores sem quaisquer ressalvas - Ausente comprovação de qualquer vício - Indenização afastada - Sentença confirmada - Honorários sucumbenciais devidos pela autora que devem majorados conforme previsão contida no art. 85 do Código de Processo Civil,***

diante do trabalho adicional realizado em grau recursal - Recurso improvido. (TJ-SP 10106273720228260079 Botucatu, Relator: Salles Rossi, Data de Julgamento: 6/11/2023, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 6/11/2023) (g. n.)

APELAÇÃO CÍVEL – Indenização por dano moral – Divergência entre o apartamento decorado e a unidade entregue – Sentença de improcedência – Insurgência da autora – Descabimento – (...) – Apartamento entregue em conformidade com a planta do imóvel e memorial descritivo – Termo de recebimento das chaves assinado sem ressalvas, nem mesmo quanto a eventuais vícios aparentes, tais como teto apenas chapiscado e inexistência de puxadores na janela, que prescindem de conhecimento técnico e são de fácil solução – Inexiste propaganda enganosa – Dano moral não caracterizado – RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - Apelação Cível: 1007279-11.2022.8 .26.0079 Botucatu, Relator.: Fernando Reverendo Vidal Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/2/2024) (g. n.)

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.

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:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. FALHA NA ENTREGA DE MERCADORIA ADQUIRIDA PELA INTERNET. INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte entende que o simples inadimplemento contratual não gera, em regra, danos morais, por caracterizar mero aborrecimento, dissabor, envolvendo controvérsia possível de surgir em qualquer relação negocial, sendo fato comum e previsível na vida social, embora não desejável nos negócios contratados. 2. "A falha na entrega de mercadoria adquirida pela internet configura, em princípio, mero inadimplemento contratual, não dando causa a indenização por danos morais. Apenas excepcionalmente, quando comprovada verdadeira ofensa a direito de personalidade, será possível pleitear indenização a esse título" (REsp nº 1.399.931/MG, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/2/2014, DJe de 6/3/2014). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: nº 1.667.103 SP 2020/0040301-0, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 14/9/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 1º/10/2020) (g. n.)

Não há, portanto, o que se retificar na decisão vergastada, que deve ser mantida em todos os seus termos.

No mais, outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no C. Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS 18.205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ 8.5.2006 p. 240).

Não havendo o que se alterar na decisão guerreada, fica mantida a sucumbência, e nos moldes do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a 12% (doze por cento) o percentual devido a título de honorários advocatícios, mantido sua incidência segundo as bases fixadas na origem, ressalva à gratuidade concedida.

Face ao exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator