



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316375

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001430-12.2020.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MRV MDI NASBE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, são apelados RAFAEL ROZA DA SILVA e JAQUELINE RODRIGUES ROZA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº. 1001430-12.2020.8.26.0020

Comarca: 5ª Vara Cível do F. R. Nsa. Sra. do Ó da Comarca de São Paulo

Apelante/Ré: Mrv Mdi Nasbe Incorporações Spe Ltda

Apelados/Autores: Rafael Roza Da Silva e Outra

Juiz: José Roberto Leme Alves de Oliveira

Voto nº. 5868

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame - Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização ajuizada pelo apelado em face da apelante MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda, julgada procedente. A ré apelou, alegando ilegitimidade da autora, cerceamento de defesa e conformidade da obra com o projeto aprovado.

II. Questão em Discussão - A questão em discussão consiste em analisar (i) a alegação de cerceamento de defesa pela ré; (ii) a ilegitimidade da autora para pleitear a construção de cobertura de vaga de garagem; (iii) a conformidade da obra com o projeto aprovado e a convenção de condomínio; (iv) a viabilidade de condenação da ré ao pagamento de indenização por danos material e moral.

III. Razões de Decidir - A alegação de cerceamento de defesa foi afastada, pois o julgamento antecipado da lide foi possível devido à suficiência dos elementos nos autos, conforme o artigo 355, I do CPC.

A ilegitimidade da autora não foi reconhecida, pois a obrigação de cobertura da vaga de garagem está prevista contratualmente e não foi demonstrado prejuízo à fachada do empreendimento a exigir a necessidade de anuência dos demais condôminos.

O recurso não foi provido quanto ao mérito, pois a vaga de garagem foi entregue em desconformidade com o contrato, justificando a indenização por

danos materiais e morais.

IV. Dispositivo e Tese - Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. O julgamento antecipado da lide é válido quando os elementos dos autos são suficientes. 2. A obrigação contratual de cobertura de vaga de garagem é exigível, mesmo sem anuência dos condôminos, se não demonstrado prejuízo à fachada. 3. A indenização a título de danos materiais e morais é devida.

Sentença mantida – recurso desprovido.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização ajuizada por Rafael Roza da Silva e Jaqueline Rodrigues Roza da Silva em face de MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda julgada procedente pela r. sentença de fls. 480/485, cujo relatório se adota.

Ré e autores opuseram embargos de declaração respectivamente a fls. 488/490 e 491/493, que foram acolhidos pela r. sentença de fls. 494/495.

Ré e autores opuseram novos embargos de declaração respectivamente a fls. 498/502 e 503/507, que foram rejeitados pela r. sentença de fl. 509.

Inconformada, apela a ré a fls. 512/529. Preliminarmente, sustenta que a autora não detém legitimidade para pleitear a construção de cobertura de vaga de garagem, porquanto somente os condôminos ou o Residencial Spazio Chácara das Flores seriam parte legítima para tanto. Ainda em sede preliminar, alega a ocorrência de cerceamento do direito de defesa da ré, ao argumento de que não foi oportunizada a produção de prova pericial ou diligência no local. Alega a violação de norma constitucional, em vista da inobservância dos princípios do

contraditório e ampla defesa. No que concerne ao mérito, alega a conformidade da obra com o projeto aprovado perante a Municipalidade, bem como com a convenção de condomínio e projetos. Alega a possibilidade de alteração do projeto mediante prévia informação ao adquirente. Entende que a concessão do pedido de construção de cobertura de vaga de garagem importará violação de direito dos demais condôminos, porquanto se apresenta necessária aprovação assemblear para tanto. A respeito da conversão em perdas e danos, afirma que não se vislumbra a desvalorização do imóvel adquirido no patamar fixado, que se afigura exorbitante. Ainda, alega a inexistência de lucros cessantes, porquanto não demonstrados e informa que o imóvel foi adquirido através do Programa Minha Casa Minha Vida, que se destina à moradia própria, não havendo que se falar em perdas decorrentes da impossibilidade de colocação do imóvel para locação. Pugna pela aplicabilidade do prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra, conforme previsão contratual. Requer, ainda, o afastamento da indenização fixada a título de dano moral ou, alternativamente, sua redução.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 539/548).

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

1 - De início, importa afastar a alegação de

cerceamento de defesa manifestada pela apelante.

Conforme observa Theotonio Negrão, invocando julgado do egrégio Superior Tribunal de Justiça, *“existindo necessidade de dilação probatória para aferição de aspectos relevantes da causa, o julgamento antecipado da lide importa em violação do princípio do contraditório, constitucionalmente assegurado às partes e um dos pilares do devido processo legal (Recurso Especial nº. 7.004-AL, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, 4ª Turma, j. 21.8.91, v.u., DJU 30.9.91, p. 13.489)”* (Código de Processo Civil e Legislação, Saraiva, 35ª edição, 2003, nota 6 ao art. 330, pág. 411).

Todavia, no caso dos autos, a matéria permitiu ao juiz do feito o julgamento antecipado da lide tendo em vista a suficiência dos elementos dos autos para o julgamento da ação, nos termos do artigo 355, I do Código de Processo Civil, verificando-se que o devido processo legal foi observado na íntegra.

Outrossim, não se pode olvidar que ao juiz, destinatário da prova, incumbe o poder-dever de velar pela rápida solução do litígio, indeferindo as diligências inúteis, nos termos dos artigos 139, inciso II e 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil vigente. Ressalte-se que o direito processual adotou o sistema da livre apreciação da prova ou da persuasão racional, por meio do qual resta conferida ampla liberdade ao juiz para avaliar o contexto probatório, desde que indicados os motivos que lhe formaram o convencimento, conforme preceitua o artigo 371 do aludido diploma legal.

De igual modo, instadas as partes a especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 470/471), a apelante deixou transcorrer “in albis”, o prazo legal, conforme se extrai de informação contida na certidão da z. serventia a fl. 479, não se justificando a insurgência a respeito da falta de realização de perícia técnica ou diligência no imóvel.

2 - Por outro lado, também não é o caso de se reconhecer a ilegitimidade da parte autora, ora apelada, para pleitear a condenação da ré a providenciar a cobertura da vaga de garagem adquirida, **seja porque se trata de obrigação contratual prevista no instrumento firmado entre as partes, seja porque não restou demonstrado que a referida construção importará prejuízo à fachada do empreendimento a justificar a anuência dos demais condôminos em assembleia.**

3 - No que concerne ao mérito, o recurso não está em vias de ser provido.

Respeitada a irrisignação manifestada pela ré, ora apelante, nenhum reparo merece a solução empregada pela r. sentença que, concluindo pela ocorrência de violação ao quanto expressamente previsto no instrumento contratual, julgou procedente a demanda “(...) para condenar a ré na obrigação de fazer consistente em entregar a vaga de garagem devidamente coberta, nos termos da inicial e, na impossibilidade do cumprimento, a pagarem aos autores indenização por perdas e

danos correspondente a R\$ 49.338,38, devidamente atualizados e com juros de mora desde 14 de outubro de 2019 (data da vistoria em que foi constatada a divergência)" (fl. 485).

De fato, restou incontroverso o descumprimento da referida obrigação constante do contrato, na medida em que a vaga de garagem entregue aos apelados não apresenta cobertura na forma prevista no referido instrumento.

Não socorre à apelante a tese de que é possível a alteração do projeto apresentado aos adquirentes apelados, em especial diante da falta de comprovação de que estes teriam sido devidamente informados a respeito da referida modificação e que a ela anuíram.

Vale dizer, tratando-se de superveniente alteração unilateral do projeto originalmente apresentado aos compradores apelados, restou descumprido o dever de informação, em violação ao princípio da boa-fé objetiva no momento da execução do contrato.

A este respeito, confira-se o entendimento desta e. Corte:

*"O dever de informar, alerta Cláudia Lima Marques, representa no CDC, 'um verdadeiro dever essencial, dever básico (art. 6º, inciso III) para a harmonia e transparência das relações de consumo. **O dever de informar passa a ser natural na atividade de fomento ao consumo, na atividade de toda a cadeia de fornecedores, é verdadeiro ônus atribuído aos fornecedores, parceiros contratuais ou não do consumidor**' (MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor: O novo regime das relações contratuais. 5ª ed. São*

Paulo: RT. 2005, p.771-2).

"O dever de informação nas relações contratuais é **indissociável dos deveres de boa-fé objetiva, cooperação e cuidado.**

"Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça que:

"1. O direito à informação, no Código de Defesa do Consumidor, é **corolário das normas intervencionistas ligadas à função social e à boa-fé, em razão das quais a liberdade de contratar assume novel feição, impondo a necessidade de transparência em todas as fases da contratação: o momento pré-contratual, o de formação e o de execução do contrato e até mesmo o momento pós-contratual...** (REsp 1188442/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2012, DJe 05/02/2013)."

E, ainda:

"**SEGURO SAÚDE – Reembolso – É da essência do contrato de seguro a limitação do risco coberto – Validade das limitações ainda que, para tanto, haja necessidade da aplicação de fórmulas, valer-se de tabelas e realização de cálculos, o que, por si só, não importa em violação ao dever de informação ou que visem a dificultar a compreensão ou seu alcance pelo consumidor, não caracterizando violação aos arts. 6º, III, 46, 51, IV, art. 54, § 4º, CDC e ao art. 757 do Código Civil – Autora que pediu administrativamente prévia do valor de reembolso à requerida – Reembolso efetivamente realizado em valor cerca de 40% menor que a prévia – Direito de informação e legítima expectativa**

*frustrados – Em que pese a requerida alegue o caráter "meramente informativo" do reembolso, fato é que, nos termos do art. 6º, III do Código de Defesa do Consumidor, **a informação adequada e clara é direito básico do consumidor, gerando a legítima expectativa naquele que a recebe de um fornecedor** - Reembolso devido como previsto – Recurso desprovido" (destaques nossos) (TJSP; Apelação Cível 1128715-05.2021.8.26.0100; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/04/2023; Data de Registro: 24/04/2023)."*

Vale dizer, inegável que a vaga de garagem fora entregue em desconformidade com o conteúdo do projeto original apresentado pela apelante no momento da contratação, a justificar o reconhecimento do descumprimento contratual e a consequente fixação de indenização a título de danos material e moral em favor dos consumidores apelados.

A respeito do tema, aliás, confira-se entendimento recentemente manifestado por esta e. Corte, em casos análogos ao dos autos, envolvendo a mesma construtora apelante, a saber:

"Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais – Procedência em parte – Condenação da requerida para entregar vaga de garagem coberta, livre, tipo M e arcar com indenização pelos danos materiais sofridos pelo autor – Recursos da partes. Apelação da ré – Arguição de ilegitimidade passiva afastada – Ré

participou do negócio como vendedora/incorporadora, sendo seu o dever de restituição da taxa de evolução da obra - Imóvel foi entregue com uma vaga de garagem descoberta – Fato incontroverso – Previsão no contrato de vaga de garagem tipo M, coberta, livre – Somente após a data para a entrega das chaves, o comprador foi informado sobre equívoco no registro do memorial de incorporação do empreendimento e a divergência quanto ao conteúdo do projeto – Violação ao dever de prévia e adequada informação ao consumidor – Falha na prestação de serviços verificada – Obrigação de fazer reconhecida em entregar a vaga coberta – Dever de indenização pelos danos materiais ocorridos – Juros de obra indevidos a partir da data prevista da entrega das chaves e restituição das taxas condominiais pagas sem o recebimento do imóvel – Não provimento. Apelação do autor – Mora caracterizada pelo atraso na entrega das chaves por culpa da ré – Multa contratual devida – Caracterização dos danos morais que extrapolam o mero dissabor - Redução do quantum indenizatório para R\$10.000,00, valor que vem sendo adotado por esta Corte em casos semelhantes nas ações envolvendo o mesmo empreendimento – Provimento em parte (TJSP; Apelação Cível 1014865-04.2020.8.26.0004; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2024; Data de Registro: 07/02/2024)";

E, ainda:

"AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Sentença de parcial procedência para condenar a ré a entregar vaga de

garagem coberta, livre, tipo M ou sua conversão em perdas e danos – Recursos da partes – APELAÇÃO DA RÉ – Arguição de ilegitimidade passiva afastada – Ré participou do negócio como vendedora/incorporadora - Imóvel foi entregue com uma vaga de garagem descoberta – Fato incontroverso – Previsão no contrato de vaga de garagem tipo M, coberta, livre – Somente após a entrega das chaves o comprador foi informado sobre equívoco no registro do memorial de incorporação do empreendimento e a divergência quanto ao conteúdo do projeto aprovado junto à Municipalidade – Violação ao dever de prévia e adequada informação ao consumidor – Falha na prestação de serviços verificada – Dever de indenização – Ocorrência – Mantida a condenação na obrigação de fazer ou sua conversão em perdas e danos – APELAÇÃO DO AUTOR - Danos morais – Ocorrência - Frustração das expectativas do autor e a inconveniência dos problemas apontados não se equiparam a simples aborrecimento do dia a dia – Fixação em R\$ 10.000,00 – Admissibilidade – Precedentes jurisprudenciais – Honorários de advogado – Sucumbência – Condenação da ré ao pagamento por inteiro – Sentença reformada em parte – RECURSO DA RÉ IMPROVIDO – RECURSO DO AUTOR PROVIDO EM PARTE (TJSP; Apelação Cível 1011255-77.2020.8.26.0020; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2023; Data de Registro: 24/10/2023)."

4 - Melhor sorte não assiste à apelante no que tange à pretensão de afastamento dos lucros cessantes.

De início, importa salientar que sequer é o caso de se conhecer o recurso no que tange à alegação de inocorrência de atraso por ocasião da previsão de prazo de tolerância de 180 dias, porquanto tal questão não foi manifestada na peça de contestação de fls. 335/343.

Na ocasião, a ré, ora apelante, limitou-se a alegar a inexistência de lucros cessantes, nada discorrendo acerca do atraso na entrega do imóvel, que restou incontroverso.

Vale dizer, eventual análise por este Tribunal de elementos não examinados na primeira instância acarretaria supressão de grau de jurisdição, com consequente prejuízo à parte contrária, na medida em que não assegurado o contraditório.

Nem se alegue, outrossim, que a aquisição de imóvel para moradia própria estaria a obstar a fixação de indenização a título de lucros cessantes.

A este respeito, importa anotar que inegável o prejuízo causado aos compradores apelados, porquanto frustrada sua expectativa de exercer a posse sobre sua unidade.

Não se pode ignorar que o atraso na conclusão e entrega da obra impediu que os compromissários compradores deixassem de pagar aluguel ou que obtivessem renda com a colocação do imóvel em locação, não havendo que se falar em dano hipotético, presumido ou imaginário.

Ressalte-se, aliás, que aplicável, no caso em tela, a súmula nº 162 do TJSP que estabelece a obrigação da vendedora de indenizar o comprador pelo atraso, independentemente da finalidade do negócio:

"Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio".

Cumprе anotar que a rejeição da pretensão da parte autora em receber indenização pelo não cumprimento do prazo de entrega do imóvel adquirido, em última análise, implicaria o enriquecimento ilícito da ré, ora apelante, o que não se afigura admissível.

5 - Finalmente, descabida a pretensão de afastamento da indenização fixada pelo MM. Juízo "a quo" a título de dano moral.

Com efeito, seja em razão do atraso na entrega do imóvel, seja em vista de sua entrega em desconformidade com o quanto prometido, de rigor o reconhecimento do adimplemento imperfeito do contrato pela apelante, a justificar a fixação da indenização pretendida pelos apelados.

Ademais, cumpre anotar que o abalo de ordem moral causado aos apelados, na hipótese, apresenta-se "in re ipsa".

Vale dizer que, em vista da aplicabilidade das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor e da incontroversa entrega do imóvel em desconformidade com o

projeto apresentado aos compradores, não se faz necessária a prova incontestada da angústia ou humilhação sofridas pelos ofendidos.

Suficiente, no caso dos autos, para fins de reconhecimento da responsabilidade da empresa apelante, a prova dos transtornos causados aos compradores apelados em decorrência da falha do produto para que seja reconhecida sua responsabilidade de indenizar.

Igualmente, também não é o caso de redução do “quantum” indenizatório arbitrado a este título.

É cediço na doutrina e na jurisprudência que o valor deve refletir a reprovabilidade da conduta do ofensor sem, contudo, servir de estímulo ao enriquecimento sem causa do ofendido.

Em suma, a indenização do dano moral abrange o aspecto ressarcitório e punitivo, não devendo ser tão branda a ponto de se tornar inócua, nem tão pesada que se transforme em móvel de captação de lucro (Caio Mário da Silva Pereira, Responsabilidade Civil, Companhia Editora Forense, p. 318). E para que ela se dê de maneira justa, deve-se levar em conta critérios de proporcionalidade e razoabilidade na apuração do “quantum”, atendidas as condições do ofensor, do ofendido, e do bem jurídico lesado, bem como a extensão e a gravidade do dano.

Isto posto, não se afigura exagerado, o montante fixado pela r. sentença, correspondente a R\$ 10.000,00, valor equivalente a 8,25 salários mínimos vigentes à data da prolação da r. sentença.

6 - Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte apelante de 10% para

18% sobre o valor atualizado da condenação, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

7 - Por oportuno, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

8 - Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora