



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000326719

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004210-97.2024.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante NATÁLIA DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1004210-97.2024.8.26.0079

Apelante: Natália de Melo

Apelado: Mrv Engenharia e Participações S.a.

Relator(a): ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Voto n. 261

Direito Civil. Apelação. Contratos. Pedido julgado improcedente.

I. Caso em Exame

A autora adquiriu um apartamento, atraída pelas imagens em *stand* de vendas, mas ao receber as chaves constatou alterações que inviabilizavam o projeto mobiliário idealizado. Requereu indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00. A sentença julgou o pedido improcedente, destacando a ausência de provas suficientes para comprovar as alegações da autora.

II. Questão em Discussão. 2. Consiste em (i) verificar se houve publicidade enganosa por parte do réu e (ii) se a autora comprovou a verossimilhança de suas alegações para justificar a inversão do ônus da prova.

III. Razões de Decidir

3. A autora não conseguiu demonstrar, minimamente, os fundamentos de suas alegações, não apresentando provas suficientes para comprovar a publicidade enganosa, bem como não requereu indenização material ou prova pericial.

4. A inversão do ônus da prova, prevista no artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, não se aplica automaticamente, sendo indispensável a verossimilhança das alegações, o que não ocorreu no caso.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A inversão do ônus da prova no CDC requer comprovação mínima da verossimilhança das alegações. 2. Ausência de provas suficientes impede o reconhecimento de publicidade enganosa.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no REsp nº 1.717.781/RO, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 05.06.2018. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2175073-20.2021.8.26.0000, Rel. Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 16.09.2021. TJSP, Apelação Cível nº 1007231-52.2022.8.26.0079, Rel. Erickson Gavazza Marques, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 03.07.2024. TJSP; Apelação Cível 1007225-45.2022.8.26.0079; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2025; Data de Registro: 15/01/2025.

Trata-se de ação de indenização por danos morais na qual a autora alegou ter adquirido um apartamento do réu no ano de 2023, atraída pelas imagens do decorado em *stand* de venda *virtual*, que chamaram bastante a atenção, pois, dentre outras características, a cozinha foi amplamente desenvolvida, de modo que houvesse maior aproveitamento dos armários, tornando o espaço mais amplo, bem como a possibilidade de instalação de coifa. Ocorre que, ao receber as chaves para realizar a vistoria, foi surpreendida por inúmeras alterações que inviabilizavam o projeto mobiliário que tanto idealizou por anos, pois a disposição do imóvel era totalmente diferente da apresentada pela empresa, no apartamento decorado. Referida situação causou-lhe extrema. Requereu a procedência do pedido indenizatório no valor de R\$30.000,00.

Contestação de fls. 563/586, na qual destacou que o projeto foi devidamente aprovado, para construção do condomínio em apreço, não havendo, portanto, qualquer irregularidade na obra que possa ter ocasionado os supostos danos alegados pela autora. Ademais, toda documentação pertinente à conclusão do empreendimento foi levada ao conhecimento da Prefeitura, que expediu competente alvará de construção e que, ao final, após vistoriar o bem, vislumbrou que estava de acordo com todas as normas da municipalidade e em plenas condições de uso e habitação, tendo expedido o Habite-se. Não obstante, antes de receber as chaves, a parte requerente vistoriou o imóvel e não apontou qualquer ressalva ou formulou reclamação. Portanto, defendeu que nenhuma das teses expostas na petição inicial deveria prosperar, devendo o pedido ser julgado improcedente.

Sentença de improcedência do pedido a fls. 769/772.

Recurso da autora a fls. 775/811 insistindo nos mesmos argumentos: em síntese, sutenta caracterizada a propaganda enganosa e defeito na prestação de serviços, já que não informado que o apartamento seria diverso do decorado, com coluna no chão da cozinha; que não poderia ter coifa; que o contrapiso seria entregue desnivelado, ou que teria cantos sextavados por todo o apartamento, transcrevendo Sentenças e Acórdãos favoráveis à sua pretensão.

Foram oferecidas contrarrazões a fls. 815/25 pela manutenção integral da sentença.

É o relatório.

VOTO.

A r. Sentença de improcedência de fls. 769/772, conforme trechos relevantes abaixo, merece ser mantida integralmente.

“Quanto ao mais, o cerne da questão gravita sobre a existência ou não de responsabilidade do réu em relação a algumas alterações existentes no imóvel adquirido pela autora.

Partindo desse pressuposto, não vislumbro no caso concreto a possibilidade legal de inversão do ônus da prova prevista no art. 6º, VIII, do CDC, a qual opera ope judicis, vez que ausente a verossimilhança das alegações da autora. Ademais, ela é parte capaz e não trouxe aos autos elementos de prova suficientes para comprovar os fatos alegados.

Por oportuno, anoto que a autora assinou o auto de vistoria e o termo de entrega das chaves sem fazer qualquer ressalva (fls. 611/626 e 628).

Deve ser registrado, por conseguinte, que as fotografias que acompanharam a petição inicial não demonstram o direito da autora, seja porque não é possível delas se extrair o local e data de onde foram tiradas, seja porque melhor perícia e estudo não foram realizados.

Sendo assim, a autora não produziu qualquer prova técnica das alegações, tampouco da suposta inviabilidade do projeto mobiliário que tanto idealizou por anos. Ao contrário, apenas trouxe comparativos fotográficos sem aparato técnico, cujas alegações ficaram restritas ao campo das meras conjecturas.

O réu, por sua vez, apresentou toda a documentação atinente à obra e em especial ao apartamento entregue à autora. Não se pode olvidar, destarte, que obteve todas as licenças e alvarás das autoridades públicas, não impugnadas especificamente pela autora.

Dessa maneira, inviável o acolhimento da pretensão da parte autora, já que

não há elementos probatórios suficientes para se chegar em algum equívoco na construção do imóvel que possa ser imputado ao réu.

Portanto, de rigor a improcedência do pedido.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido nos termos do art. 487, I, do CPC. (...)”

Isto porque os vídeos indicados na inicial (fls. 2), disponíveis no Youtube, são dos Condomínios Brunello e Piazza di Roma, enquanto a autora adquiriu unidade do Residencial Bella Rússia, não tendo a consumidora comprovado que foi induzida a crer, antes do negócio, que o seu imóvel ostentaria itens que não foram fornecidos.

Observe-se que a apelante não esteve em unidade decorada no próprio condomínio, *reconhecendo que apresentadas imagens ilustrativas de outro empreendimento*, bem como alega que quando recebeu as chaves e realizada a vistoria do apartamento *“foram surpreendidos por inúmeras alterações que inviabilizavam o projeto mobiliário que tanto idealizaram por anos”*.

Contudo, a apelante não logrou demonstrar a divergência alegada na disposição dos ambientes, comparando o material publicitário ilustrativo fornecido antes da contratação e as plantas da unidade entregue, bem como que teria realizado projeto mobiliário cuja implantação teria restado frustrada.

É certo que apresentados defeitos construtivos nas fotos transcritas na inicial e juntadas a fls, 137/177 , como o “estouro de disjuntor”, problema em tomada, piso desalinhado, vazamento/infiltração, acabamentos (cantos sextavados x 90°) e material do batente (PVC x madeira), mas estes, em princípio, além de ínfimos, foram sanados, já que não houve pedido de indenização material ou de perícia neste sentido.

Anote-se que eventual necessidade de uma reforma para que o imóvel fique próximo ao “decorado” não configura propaganda enganosa, pois, repita-se, não houve promessa descumprida pela construtora. Outrossim, a circunstância da

tubulação de gás não ser embutida, também não caracteriza ilícito, já que não indicado o desacordo com normas construtivas, não sendo este custo de responsabilidade da construtora, que não prometeu a entrega de outra forma, ao menos, pela documentação apresentada, sendo, em princípio, possível a instalação de coifa, ainda que com tubulação exposta, considerando que o custo para eventual “embutimento” de acessório não previsto nunca esteve incluído no projeto do empreendimento.

Diante da falta de prova de permanência dos defeitos – ínfimos, diante da obra - e principalmente, da ocorrência de propaganda enganosa e entrega de ambientes em desacordo com as plantas, a improcedência era de rigor. Neste sentido o posicionamento desta Câmara. A título de ilustração:

APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. PUBLICIDADE ENGANOSA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido inicial de indenização por danos morais decorrente de alegada publicidade enganosa na venda de imóvel. O apelante alega que a publicidade da MRV gerou expectativa que não foi atendida, pois o imóvel entregue divergia do apresentado no decorado. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se houve publicidade enganosa por parte da MRV e (ii) se o apelante comprovou a verossimilhança de suas alegações para justificar a inversão do ônus da prova. III. Razões de Decidir. 3. A parte autora não conseguiu demonstrar, minimamente, os fundamentos de suas alegações, não apresentando provas suficientes para comprovar a publicidade enganosa. 4. A inversão do ônus da prova, prevista no artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, não se aplica automaticamente, sendo necessária a comprovação da verossimilhança das

alegações, o que não ocorreu no caso. IV. Dispositivo e Tese.

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A inversão do ônus da prova no CDC requer comprovação mínima da verossimilhança das alegações. 2. Ausência de provas suficientes impede o reconhecimento de publicidade enganosa. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, VIII; Código de Processo Civil, art. 373, I; art. 85, § 11; art. 98. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no REsp nº 1.717.781/RO, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 05.06.2018. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2175073-20.2021.8.26.0000, Rel. Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 16.09.2021. TJSP, Apelação Cível nº 1007231-52.2022.8.26.0079, Rel. Erickson Gavazza Marques, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 03.07.2024. (TJSP; Apelação Cível 1007225-45.2022.8.26.0079; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2025; Data de Registro: 15/01/2025)

Compromisso de venda e compra. Danos morais. Condições de entrega da unidade. Alegação de que o apartamento entregue está em desacordo com o projeto e com o apartamento decorado apresentado em publicidade. Vícios no bem não comprovados. Fotografias trazidas na inicial, da unidade, que não parecem ser do apartamento do autor, tendo sido utilizadas em dezenas de outras demandas ajuizadas nesta Corte. Incumbe ao autor o ônus de provar o fato constitutivo do seu direito. Art. 373, I, CPC. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1007545-95.2022.8.26.0079; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de

Botucatu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2024;
Data de Registro: 27/05/2024)

APELAÇÃO – Compra e venda de imóvel – Alegação de publicidade descuidada e inverídica – Unidade decorada com características diversas daquela que foi comprada – Ação indenizatória - A inversão do ônus probatório do artigo 6º, VIII, do CDC não é automática, cabendo ao autor comprovar minimamente seu direito – Ausência de verossimilhança – Impossibilidade de inversão do ônus da prova – Oferta não demonstrada – Apartamento entregue nos termos do memorial descritivo – Improcedência – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1008062-03.2022.8.26.0079; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/07/2024; Data de Registro: 24/07/2024)

Acrescente-se, ainda, que o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que “a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível” (RESP n. 876.527/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ 28.4.2008). (STJ, AgRg-AgRg-Ag1.033.070, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 16/09/2010).

“O inadimplemento da obrigação contratual não é imprevisível, não gerando, de forma extraordinária, ofensa a direito de personalidade, ainda que enseje desconforto e frustração na esfera íntima do indivíduo” (STJ, AgRg-Ag 506.143/RJ, 3ª Turma, Rel. Des. Conv. Vasco Della Giustina, j. 15/09/2009).

Desta forma, conforme ressaltado, caberia à parte autora a

demonstração de que a necessidade de reparos – módicos - ou reforma para a instalação de coifa causou um impacto tão grande a ponto de abalar sua sensibilidade e caracterizar o perseguido dano moral, ônus que não se desincumbiu, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Em sentido próximo:

Indenização por danos morais. Compra e venda de imóvel. Vícios construtivos. Imóvel entregue em desconformidade com o projeto decorado apresentado por ocasião da venda. Improcedência. Insurgência das autoras. Desacolhimento. Imagens do imóvel decorado meramente ilustrativas. Mero descumprimento contratual. Ausência de ofensa a direitos de personalidade das requerentes. Discussão meramente patrimonial. Entendimento pacificado na Câmara. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais elevados, observada a gratuidade das autoras. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1008688-07.2021.8.26.0451; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2021; Data de Registro: 03/12/2021)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Autora que pretende indenização pela existência de caixa de espuma/água pluvial no interior do imóvel adquirido da ré - Procedência do pedido - Inconformismo de ambas as partes - Preliminares de prescrição e decadência afastadas. Existência de caixa de espuma/água pluvial que restou incontroversa. Dever de informação não observado. Necessidade de realização de manutenção periódica. Laudo que apura a existência de desvalorização do imóvel. Danos materiais apurados no valor de R\$ 23.129,70. Correção monetária que deve incidir a partir da aquisição do imóvel. Danos morais afastados. Entendimento da 6ª

Câmara que o mero descumprimento contratual não enseja o pagamento de indenização por danos morais. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca caracterizada. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1000162-22.2019.8.26.0451; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2021; Data de Registro: 08/09/2021; g.n)

Por fim, a celebração de acordos em casos distintos constitui mera faculdade das partes e não um reconhecimento de direito no caso concreto.

Logo, a sentença não comporta qualquer reparo, merecendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, por meu voto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, ficando majorada, conforme art. 85, § 11, do CPC, a condenação da parte autora ao pagamento de honorários para 12% do valor atualizado da causa, cuja execução restará suspensa, por força do disposto no art. 98, §3, do CPC.

No mais, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR