



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336477

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009583-80.2022.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante ALINE APARECIDA DE OLIVEIRA, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1009583-80.2022.8.26.0079
Parte Apelante: Aline Aparecida de Oliveira
Parte Apelada: Mrv Engenharia e Participações S.a.
Comarca: Botucatu
Voto nº 01003

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - ALEGAÇÃO DE PROPAGANDA ENGANOSA - DIVERGÊNCIA ENTRE APARTAMENTO DECORADO E UNIDADE ENTREGUE - ALEGAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS - AUSÊNCIA DE PROVA TÉCNICA - MEMORIAL DESCRITIVO EM CONFORMIDADE COM O IMÓVEL ENTREGUE - MATERIAL PUBLICITÁRIO QUE NÃO DIVERGE DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS - PROVA PERICIAL NÃO REQUERIDA OPORTUNAMENTE - IMÓVEL RECEBIDO SEM RESSALVAS - SHOWROOM COM CARÁTER MERAMENTE ILUSTRATIVO - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO - MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto pela parte autora contra a sentença proferida às fls. 602/605, cujo relatório ora se adota, que julgou improcedente a ação de indenização por danos morais.

Inconformada, a parte autora pugna pela reforma da sentença, sob a alegação de que houve propaganda enganosa para que a empresa ré conseguisse vender um determinado número de produtos, operação que lhe renderia lucro suficiente para custear eventuais punições administrativas ou judiciais. Sustenta, em breve síntese, que a propaganda enganosa ocorreu em relação ao material publicitário apresentado, concernente ao modelo de apartamento que seria futuramente entregue para que os compradores visualizassem o produto e tomassem conhecimento de como a unidade seria entregue. Diz que sua pretensão poderia ser comprovada por perícia, mas como o juízo julgou o feito antecipadamente, fundamentou a improcedência do pedido na ausência dessas provas. Argumenta que as fotos juntadas aos autos comprovam que foram instalados diversos *shafts* e colunas que, inclusive, diminuem a área útil da unidade, que já possui pequenas dimensões. Quanto ao encanamento exposto, diz ser evidente que poderiam ser mais bem instalados. Afirma que a sentença foi contraditória ao ignorar a prova produzida nos autos, bem como a sua condição de leiga, as suas frustradas expectativas e a sua vulnerabilidade. Assevera que será obrigada a instalar móvel planejado para que possa ser ajustado aos *shafts* e lidar com a diminuição da área útil. Assim, conclui ter sido lesada moralmente. Destaca que as imagens colacionadas com a inicial não indicam a presença, no apartamento decorado, de colunas nos cantos, os quais formavam um ângulo perfeito de 90°. Ressalta o direito à informação e que o déficit deveria ser interpretado em favor do consumidor. Alega que o memorial descritivo não lhe foi entregue no momento da compra do imóvel. Aponta falha na prestação do serviço. Registra que outras decisões, em casos análogos,

concluíram pela procedência do pedido de indenização e que a apelada celebrou acordo em diversos outros processos, de modo que já teria reconhecido o direito de indenização. Salienta, por fim, que os eventos narrados constituem quebra de expectativa em relação à aquisição do imóvel, que encerra o planejamento de toda uma vida, o que lhe causou angústia e desespero, o que caracteriza dano moral. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar integralmente a sentença.

Recurso tempestivo, processado e preparado (fl. 646). Resposta da parte adversa às fls. 1.060/1.074.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 216/2024, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Ausentes objeções preliminares, presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido do processo, passa-se ao julgamento do mérito.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que

a irresignação recursal não comporta provimento.

A controvérsia instaurada nos autos gira em torno da suposta desconformidade entre o imóvel adquirido pela apelante e o apartamento decorado exibido no momento da celebração do contrato. A parte autora sustenta que a unidade habitacional entregue apresenta divergências substanciais em relação ao modelo decorado, aduzindo que tais discrepâncias configuram publicidade enganosa. Pugna, assim, pelo reconhecimento da falha na prestação do serviço e pela consequente condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

De início, cumpre ressaltar que a decisão de fl. 550 determinou que as partes especificassem as provas que pretendiam produzir. A ré apresentou a petição de fls. 553/560, mas o prazo transcorreu sem que a parte autora especificasse qualquer prova, conforme certificado à fl. 601.

Nesse contexto, o juízo encontrou documentos nos autos suficientes para decidir, não se justificando a dilação probatória que só foi requerida após a sentença desfavorável à pretensão da recorrente.

A parte autora também não impugnou os documentos apresentados pela ré quando apresentou a réplica de fls. 407/440.

Especificamente quanto ao memorial descritivo, ele

foi juntado pela própria parte autora às fls. 65/73. Inequívoco que ela teve acesso ao documento.

Assim, seja por não ter impugnado os documentos juntados com a contestação, seja por ter apresentado com a petição inicial, o documento que afirmou não ter recebido, não há como admitir a alegação de desconhecimento de tal documento.

No mérito, a tese recursal não se sustenta, pois os elementos probatórios colacionados aos autos não demonstram a ocorrência de qualquer ilicitude por parte da construtora, tampouco evidenciam o descumprimento das disposições contratuais.

O CDC considera enganosa, no § 1º, do art. 37:

“qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade (...)”

E, ainda, o art. 47 estabelece que:

“Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.”

Os mencionados dispositivos legais, examinados em conjunto, deixam claro que o *apartamento decorado*:

deve ser considerado *parte da publicidade* do apartamento que será entregue ao consumidor, orientando-o tanto quanto às dimensões quanto aos materiais que serão utilizados, somente não vinculando a construtora no que tange a elementos de decoração;

integra o contrato e eventual divergência em relação ao memorial descritivo deve ser expressamente informada pelo fornecedor, sob pena de induzir o consumidor em erro, permitindo, assim, interpretação favorável ao aderente.

No caso dos autos, entretanto, o material publicitário (fls. 244/263) não apresenta divergência em relação ao memorial descritivo (fls. 369/377). Especificamente à fl. 261, é possível verificar, na cozinha, que há clara indicação de uma caixa de passagem, possivelmente em gesso, no canto superior esquerdo. Há também indicação de tal estrutura no banheiro e a ilustração deixa claro que se trata de um recorte.

A relação estabelecida entre as partes decorre de um contrato de promessa de compra e venda devidamente formalizado, cujas cláusulas delimitam as especificações técnicas do imóvel e os padrões construtivos a serem seguidos pela incorporadora.

O apartamento decorado pode ser levado em consideração, mas é o memorial descritivo que contém a descrição

pormenorizada dos materiais empregados, da estrutura do imóvel e de seus componentes essenciais (fls. 369/377).

Ainda que se cogite a respeito da inversão do ônus da prova, a ré apresentou um Parecer Técnico de Engenharia (fls. 313/336) impugnando especificamente os pontos apresentados na exordial.

Ele esclarece que os *shafts* são recursos utilizados na construção para a passagem de tubulações hidráulicas e elétricas e precisam ser concebidos para facilitar eventual manutenção. Indica que as portas não são em PVC, mas em madeira. Em relação ao sifão, indica claramente ser um dispositivo previsto na NBR 14162/2017. O trabalho indica todas as correspondências com o memorial descritivo.

No que tange à tubulação de gás aparente, não há nenhuma desconformidade com a Norma Técnica (NBR 15526), que prevê tal situação no seu item 7.9.1, determinando que seja identificada por meio de pintura na cor amarela, justamente o que se vê na fotografia apresentada pela parte autora à fl. 14.

Não tendo a parte autora sequer pleiteado a produção de prova pericial, as alegações de diminuição da área útil e de divergência na angulação de paredes não foi comprovada.

Assim, as alegações da apelante não são suficientes para refutar o parecer técnico existente nos autos. Não há

incompatibilidade entre a unidade que lhe foi entregue e as disposições contidas no memorial descritivo.

O *showroom* possui caráter meramente ilustrativo, com o propósito de fornecer ao consumidor uma referência estética e espacial do que pode ser realizado após a aquisição. Os supostos defeitos indicados pela parte autora não ficaram bem evidenciados a ponto de permitir uma condenação por dano moral.

A alegação de que a unidade entregue apresenta diferenças estruturais não é suficiente para caracterizar o descumprimento contratual. As variações naturais decorrentes da concepção do projeto, da técnica construtiva empregada e das normas urbanísticas aplicáveis não configuram, por si só, qualquer ilicitude.

A parte autora não se desincumbiu do ônus probatório que lhe competia, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. A mera alegação de que a unidade apresenta irregularidades, sem a devida comprovação técnica, não se presta a sustentar a tese recursal.

O ordenamento jurídico pátrio exige que, para a caracterização de vícios construtivos, haja prova técnica idônea, o que, *in casu*, restou completamente ausente. A produção de prova pericial era essencial para aferir a existência das supostas falhas e sua eventual incompatibilidade com as normas técnicas aplicáveis, bem como para apurar se tais irregularidades comprometem a habitabilidade,

funcionalidade ou segurança do imóvel.

No entanto, a apelante não pleiteou a produção de provas adicionais. Esse comportamento processual denota a falta de interesse da própria parte recorrente em robustecer sua tese com elementos técnicos, tornando insubsistente sua pretensão indenizatória.

Além disso, os documentos acostados aos autos demonstram que a vistoria realizada na unidade não apontou qualquer ressalva por parte da adquirente no momento da entrega das chaves (fls. 363/364).

A tese de que a ré teria incorrido em publicidade enganosa nos termos do artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor não prospera. Para que se configure publicidade enganosa, é indispensável que haja indução do consumidor a erro quanto às características do produto adquirido, de modo que a informação divulgada gere uma expectativa legítima e objetivamente frustrada.

No caso concreto, não há qualquer prova de que a construtora tenha promovido divulgação falaciosa sobre o imóvel ofertado que seguiu as especificações técnicas do imóvel, com observância aos parâmetros do memorial descritivo. Assim, não há como sustentar que a apelante tenha sido ludibriada ou que tenha havido omissão de informações relevantes.

Em contrarrazões (fls. 1.060/1.068), a apelada

demonstra que no vídeo do apartamento decorado havia indicação dos *shafts*.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta Egrégia Corte:

RESPONSABILIDADE CIVIL — DANOS MORAIS — Propaganda enganosa — Improcedência - Inocorrência de cerceamento de defesa, em virtude do julgamento antecipado da lide — Prova pericial desnecessária para o deslinde do feito — Preliminar afastada — Entrega de imóvel em desconformidade com modelo decorado apresentado em stand de vendas — Ausência de elementos mínimos a demonstrar que a construtora praticou propaganda enganosa - Vídeo e imagens apresentados na petição inicial que se referem ao empreendimento "Piazza di Roma", construído em Piracicaba e diverso daquele adquirido pelo autor - Ausente a verossimilhança da alegação - Inteligência do art. 6º, VIII, do CDC — Danos morais inocorrentes - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1007109-39.2022.8.26.0079; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2024; Data de Registro: 15/07/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — VÍCIOS CONSTRUTIVOS — APARTAMENTO RECEBIDO SEM RECLAMAÇÕES OU RESSALVAS — MODELO DECORADO QUE NÃO SE SOBREPÕE AOS DOCUMENTOS DE AQUISIÇÃO — OBSERVÂNCIA DO MEMORIAL DESCRITIVO — DEFEITOS NÃO COMPROVADOS — DANO MORAL

***INEXISTENTE – DEMANDA IMPROCEDENTE
– SENTENÇA REFORMADA – RECURSO
PROVIDO.*** (TJSP; Apelação Cível
1009934-72.2020.8.26.0451; Relator (a): Giffoni
Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro:
28/02/2023)

Não havendo demonstração de divergência técnica entre o que foi entregue e o memorial descritivo, bem como ao material publicitário, não subsiste a pretensão de indenização por dano moral. O mero descontentamento com as condições do imóvel entregue, ainda que diverso de suas expectativas subjetivas, não constitui, por si só, ofensa à dignidade apta a ensejar reparação pecuniária.

Nesse sentido, o julgado:

***APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C
DANOS MORAIS – IMÓVEL ENTREGUE EM
DESCONFORMIDADE COM A UNIDADE
DECORADA APRESENTADA NA OCASIÃO DA
COMPRA - PEDIDO JULGADO
IMPROCEDENTE – APELO DA AUTORA -
Propaganda enganosa não configurada -
Apartamento decorado que é mera sugestão de
decoração - Imóvel recebido pela compradora sem
ressalvas - Obras executadas de acordo com o
memorial descritivo do imóvel, o qual era de
conhecimento da apelante. APELAÇÃO –
OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS
– VÍCIOS CONSTRUTIVOS – Memorial
descritivo do imóvel que previa os shafts
questionados pela recorrente – Laudo pericial
produzido nos autos onde se afirmou que a perda***

de área do imóvel da apelante, em razão dos shafts, foi mínima e bem abaixo dos 5% previstos em contrato para variação – Espaço da televisão do apartamento da recorrente que não destoou do imóvel decorado – Umidade verificada no apartamento da apelante que é decorrente de fissuras e infiltrações verificadas na área externa do edifício e devem ser reparadas pelo condomínio, este que não é parte neste processo – Ausência de ato ilícito por parte das apeladas que gere a indenização buscada pela recorrente – Precedentes desta Corte – Sentença mantida. APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS - Falta de ponto de energia específico na cozinha para instalação de coifa/depurador, ou de necessidade de recortes para colocação de novos pontos de energia – Questões que não foram tratadas na petição inicial, e sequer foram mencionadas no laudo pericial produzido nos autos - Inovação recursal – Descabimento – Apelo não conhecido neste aspecto. Recurso conhecido em parte, e, na parte conhecida, desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1014958-76.2023.8.26.0451; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2024; Data de Registro: 18/09/2024).

Dessa forma, não se verifica nos autos qualquer circunstância excepcional que justifique a reparação pretendida, sendo a improcedência da demanda medida que se impõe.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se integralmente a sentença recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desprovido na íntegra o recurso, é cabível a majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, a 12% do valor atualizado da causa, em razão do recente entendimento do Col. STJ ao fixar a tese do Tema 1.059.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator