



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364256

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003528-30.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante FRANCISCO JOVIANO DE SOUSA GOMES, é apelada SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA.

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), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1003528-30.2023.8.26.0451

Apelante: Francisco Joviano de Sousa Gomes

Apelado: Sobrosa Mello Construtora Ltda

Piracicaba

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator da sentença: Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva

Voto nº 19863

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação cível interposta por Francisco Joviano de Sousa Gomes contra Sobrosa Mello Construtora Ltda, visando à reforma de sentença que condenou a ré ao pagamento de R\$1.137,43 por danos materiais. O autor alega propaganda enganosa e desvalorização do imóvel devido à ausência de quintal privativo e vícios construtivos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de propaganda enganosa na comercialização do imóvel e (ii) avaliar a procedência dos pedidos de indenização por danos morais e materiais.

III. Razões de Decidir

3. As provas nos autos não demonstram a existência de propaganda enganosa, pois o imóvel decorado é meramente ilustrativo.

4. O memorial descritivo do imóvel previa a existência de shafts e sancas de gesso, não havendo depreciação pela sua presença. A área Garden não consta na matrícula da unidade.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Ausência de propaganda enganosa na comercialização do imóvel. 2. Inexistência de danos morais e materiais além dos já reconhecidos.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 1.026, §2º; art. 85, §11º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1022831-98.2021.8.26.0451, Rel. Schmitt Corrêa, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 08.02.2024.

Trata-se de apelação cível, interposta contra a sentença proferida a fls. 1371/1377 nos autos da ação de indenização por danos materiais e morais, ajuizada por **FRANCISCO JOVIAO DE SOUSA GOMES** em face de **SOBROSA MELLO CONSTRUTORA LTDA**, que dera pela parcial procedência da demanda, condenando a ré a pagar ao autor R\$1.137,43 a título de danos materiais.

Inconformada, insurge-se a parte autora, pela reforma da r. sentença.

Em síntese, reitera as alegações aduzidas à inicial, de que a apelada comercializou o imóvel em questão com atrativos inexistentes, mediante propaganda enganosa, violando, desta forma, os direitos da personalidade do autor, que merece ser indenizado, também, pela desvalorização do imóvel, ante a ausência do quintal privativo ofertado na publicidade divulgada pela construtora.

Ademais, argumenta que os *shafts* e as sancas não foram ilustrados na planta, bem como, não existiam no modelo decorado.

Ainda, arrazoa que os valores dos reparos dos vícios construtivos, como fissuras/trincas no teto e manchas de umidade nas paredes, são muito superiores ao estipulado pelo I. Perito.

Deste modo, requer que a r. sentença seja reformada, a fim de condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais, ante a propaganda enganosa, e aos danos materiais/vícios construtivos, por empresa a ser contratada pelo consumidor, após liquidação de sentença. Por fim, pugna pela

conversão em perdas e danos do pedido de desvalorização do imóvel.

Recurso processado; respondido a fls. 1494/1512.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O presente recurso não comporta provimento.

Em que pesem os argumentos lançados às presentes razões recursais, não vislumbro elementos a fim de justificar a reforma da r. sentença.

Com efeito, em observância das provas produzidas nos presentes autos, não há como se concluir pela existência da propaganda enganosa suscitada.

Faz-se de rigor ressaltar que o imóvel decorado nada mais é do que um protótipo embelezado, meramente ilustrativo, cujo objetivo é atrair clientes, sugerindo como o potencial comprador poderá adorná-lo.

Neste sentido, conforme oportunamente evidenciado pelo MM. Juízo, a existência de *shafts* e sancas de gesso no teto, bem como, a ausência de veneziana nas janelas, já estavam previstos no memorial descritivo do imóvel, conforme esclarecido pelo I. Perito, de

forma didática: *“Os pontos que já estavam previstos em projeto se referem ao shaft no banheiro, as sancas de gesso no teto da cozinha e da área de serviço, e a ausência de veneziana nas janelas dos dormitórios. A solução adotada para passagem e proteção das tubulações (shaft e sancas de gesso) é compatível com o sistema construtivo da edificação, no qual foi empregada alvenaria estrutural, pois tal técnica não permite o embutimento de tubulação de fluídos nas paredes. A utilização de alvenaria estrutural na construção dos blocos do empreendimento consta no memorial descritivo, o que demonstra a necessidade de implantação do shaft e das sancas de gesso (...)”*.

Por outro lado, em relação à ausência de ilustração da utilização do shaft na parede do banheiro, o I. Perito esclareceu que *“a existência de shaft no banheiro da unidade não implica em depreciação, tendo em vista que a área ocupada pelo shaft se encontra dentro do limite estipulado na Cláusula 4.2 do contrato (fls.57)”*.

Ademais, no que diz respeito ao suposto quintal privativo, o perito concluiu que *“a área Garden não consta na matrícula da unidade”*, sendo que as cercas identificadas foram inseridas após a entrega da unidade.

Ressalta-se, ainda, que além de ter total ciência acerca do contato pactuado, bem como, do Memorial Descritivo Básico, o adquirente, quando do recebimento das chaves, preencheu e firmou *“Termo de Vistoria do Imóvel”*, juntado a fls. 237/240, declarando que *“após realizar uma vistoria completa do imóvel, não existem defeitos visíveis e que tudo está de acordo com os projetos, o registro de incorporação, memorial descritivo e material publicitário utilizado pela empresa”*.

Ora, se o próprio adquirente declarou que tudo estaria de conformidade com o quanto pactuado no compromisso de compra e venda firmado com a ré, inadmissível que pretenda ser indenizado por supostas desconformidades na unidade, ao passo que manifestou, livremente, sua plena aquiescência às características da unidade entregue.

Assim, não que se falar em condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais, porquanto inexistentes, e, tampouco, por perdas e danos de suposta desvalorização do imóvel, uma vez não demonstrada.

Não obstante, hipoteticamente, ainda que fossem constatadas eventuais desconformidades, tal questão trataria, tão somente, de mero inadimplemento contratual, incapaz de ensejar indenização por danos morais, uma vez que não se vislumbraria violação aos direitos da personalidade do autor.

Por fim, tratando-se de questão técnica apurada pelo I. Perito Judicial, mantenho o valor da condenação para reparação dos vícios construtivos indicados, uma vez que possui o conhecimento específico para tal, bem como, que o apelante se limita a impugnar o valor de forma genérica.

Logo, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver

de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”.

Portanto, ratificar os fundamentos da brilhante sentença proferida pelo MM. Juiz Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva é medida que se impõe, uma vez que acertadamente aduziu acerca da matéria ora guerreada:

"1 – DANOS MATERIAIS

Conforme a conclusão do perito à fl. 1.289 "As anomalias originadas na fase de construção se referem a existência de trincas e fissuras no teto e manchas de umidade nas paredes”.

Os demais itens apontados na exordial, tais como shaft no banheiro e das sancas de gesso no teto da cozinha e da área de serviço, bem como ausência de veneziana nas janelas dos quartos já estavam previstos no memorial descritivo do imóvel (fls. 257/271), tendo essa sido, também, a conclusão do d. perito: "Os pontos que já estavam previstos em projeto se referem ao shaft no banheiro, as sancas de gesso no teto da cozinha e da área de serviço, e a ausência de veneziana nas janelas dos dormitórios (...). A utilização de alvenaria estrutural na construção dos blocos do empreendimento consta no memorial descritivo, o que demonstra a necessidade de implantação do shaft e das sancas de gesso, no entanto, o shaft na parede do banheiro não foi ilustrado nas plantas e no memorial descritivo. Entendemos que a existência de

shaft no banheiro da unidade não implica em depreciação, tendo em vista que a área ocupada pelo shaft se encontra dentro do limite estipulado na Cláusula 4.2 do contrato (fls.57).” (fls. 1.289/1.290).

Nesse mesmo sentido, o perito concluiu, no que se refere ao quintal privativo, que “a área Garden não consta na matrícula da unidade” (fl. 1.290), sendo que as cercas identificadas foram inseridas após a entrega da unidade.

Portanto, o d. perito indicou o valor de R\$1.137,43 (junho/2024) para reparação dos vícios indicados. O autor impugna apenas de maneira genérica o valor para reparação indicado pelo perito, devendo o laudo ser acolhido em sua integralidade.

2 – DANOS MORAIS

Ressalto que recentemente houve alteração de posicionamento deste Magistrado em relação ao tema objeto destes autos, considerando a natureza dos apartamentos decorados, os contratos assinados entre as partes e o conhecimento prévio dos defeitos.

A parte autora sustenta a aquisição de apartamento no empreendimento das rés, porém, quando da entrega, foi surpreendida por algumas alterações estruturais em relação ao decorado apresentado e prometido.

A ré alega e demonstra que o apartamento foi construído de acordo com o projeto arquitetônico e memorial descritivo, sendo estes documentos entregues ao comprador para assinatura do contrato de compra e venda do imóvel, fato este não impugnado pelo autor, o qual apenas alega não possuir conhecimento técnico para sua leitura.

O memorial descritivo, o manual do

proprietário e a planta do empreendimento (fls. 241/271) descrevem, detalhadamente, todas as informações pertinentes ao imóvel, desde materiais, forma de construção, tamanhos, manutenções, entre outros dados, conforme também explicado e indicado pelo perito em relação aos itens objetos desta ação.

Tal fato foi corroborado pelo perito, que especificou cada item ora reclamado da seguinte forma: " Dentre os pontos elencados foram observadas anomalias originadas na fase de construção, além de pontos já previstos em projeto, pontos não previstos em projeto e item executado após a entrega" e "Os pontos que já estavam previstos em projeto se referem ao shaft no banheiro, as sancas de gesso no teto da cozinha e da área de serviço, e a ausência de veneziana nas janelas dos dormitórios" (fl. 1.289).

Dessa forma, com exceção dos vícios construtivos elencados no item acima e de obrigação de reparação pela requerida, os demais vícios indicados na inicial que diferem do decorado apresentado estão todos em conformidade com os documentos oficiais e contratos do imóvel.

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

No mais, o decorado ou pôster, como no presente caso, não pode se sobrepor ao contrato escrito de compra e venda e memorial descritivo do imóvel assinados pelas partes, maiores e capazes.

Ademais, o autor não impugnou ou relatou a existência dos vícios ora discutidos quando da realização da vistoria e recebimento do imóvel e da

obra realizados, respectivamente, em 10/11/2020 e 17/06/2021 (fls. 237/240), considerando, ainda, que são itens de fácil percepção.

Nesse sentido: "APELAÇÕES. INDENIZATÓRIA. DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. DESCONFORMIDADE ENTRE O DECORADO E O ENTREGUE. Inconformismo das partes contra procedência do pedido, para condenar a construtora ré a ressarcir danos morais fixados em R\$ 7.000,00. Apelo da autora para majorar a verba indenizatória a R\$ 20.000,00, assim como os honorários advocatícios, estes conforme tabela OAB/SP. Apelo da ré para julgar improcedente a ação ou, subsidiariamente, minorar a indenização moral. Preliminar de não conhecimento do apelo da ré afastada. Razões recursais que atendem ao princípio da dialeticidade. Mérito. Aquisição de imóvel na planta, após visita a apartamento decorado. Alegada existência de desconformidades entre o modelo visto no estande de vendas e aquele recebido. Divergências não demonstradas. Ademais, adquirente que teve acesso ao memorial descritivo e às plantas do empreendimento, as quais são de fácil intelecção. Ausência de propaganda enganosa. Mero aborrecimento. Sentença reformada, para julgar improcedente o pedido. Precedente desta C. Câmara. Recurso da autora não provido. Apelo da ré provido" (TJSP; Apelação Cível 1022831-98.2021.8.26.0451; Relator: Schmitt Corrêa; 3ª Câmara de Direito Privado; Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/02/2024) (grifo nosso).

Assim, não há que se falar em danos morais.

3 – Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para condenar a ré a pagar ao autor R\$1.137,43 para reparo dos danos materiais, com correção pela tabela do E. TJ/SP contada a partir do laudo pericial e juros moratórios

de 12% ao ano contados da citação”.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá acarretar na condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao presente recurso, mantendo-se a r. sentença em sua integralidade. Novamente sucumbente, elevo a condenação da parte apelante ao pagamento dos honorários recursais para R\$2.000,00 (dois mil reais), nos termos do art. 85, §11º do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade judiciária.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica