



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448270

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007858-07.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e PARQUE PEROLA DO ORIENTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, é apelada LAIS NEGREIROS MELCHIOR.

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 sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41350

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1007858-07.2022.8.26.0451

COMARCA: FORO DE PIRACICABA

**APELANTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. E
OUTRO**

APELADO: LAIS NEGREIROS MELCHIOR

JUIZ: DRA. MIRIANA MARIA MELHADO LIMA MACIEL

R.G.

Apelação. Indenização. Aquisição de imóvel. Caixas de contenção, inspeção de esgoto e dejetos orgânicos na área privativa do imóvel, trazendo notória desvalorização comercial do bem, além do transtorno pela necessidade de limpeza das caixas a cada três meses, o risco de entupimento e transbordo, e da proliferação de parasitas. No caso resta demonstrada a violação ao dever de informação e a entrega da unidade autônoma em desconformidade com o imóvel, o que implica na violação do direito de informação previsto no CDC e, consequentemente, o seu dever de indenizar os prejuízos causados. Perícia conclusiva. A autora faz jus à indenização decorrente da desvalorização do imóvel diante da entrega de empreendimento em desacordo com o prometido e veiculado em material publicitário. Apelo desprovido.

Trata-se de ação de indenização na qual a autora alega que adquiriu da parte requerida um apartamento do tipo Giardino, com quintal privativo, a ser construído em data futura, sendo que, durante as tratativas, lhe foi demonstrada imagens ilustrativas do imóvel. Ocorre que a parte requerida, na construção da obra, carregou caixas de contenção, inspeção de esgoto e dejetos orgânicos na área privativa do imóvel, trazendo notória desvalorização comercial do bem, além do transtorno pela

necessidade de limpeza das caixas a cada três meses, o risco de entupimento e transbordo, e da proliferação de parasitas. Requereu a procedência da presente ação, com a condenação da parte requerida ao pagamento de indenização por danos materiais/desvalorização comercial do imóvel, no valor de R\$ 18.000,00.

A sentença de págs. 949/953 julgou procedente a ação para condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento, em favor da autora, de indenização pelos danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel, no valor correspondente de R\$ 11.446,20 (onze mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e vinte centavos), atualizado desde a data da interposição do feito, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Embargos de declaração opostos às págs. 956/957 e acolhidos para determinar que os encargos da mora serão corrigidos pela Tabela Prática do TJSP, com juros de mora de 1% ao mês da citação até a vigência da Lei 14.905/2024 e após na forma do art. 406 do Código Civil.

Apelação interposta às págs. 966/978 pela ré alegando que a autora foi previamente informada acerca dos fatos narrados, ainda, no momento do recebimento do imóvel, a parte apelada assinou o termo do vistoria sem fazer qualquer ressalva a respeito dessas instalações. Afirma que as instalações não estão em desacordo com a ABNT, nem como qualquer outra norma pertinente à questão. Insurge-se com a condenação e desvalorização do imóvel.

Contrarrazões apresentadas às págs. 985/996.

É o relatório.

A relação jurídica trazida para julgamento se insere no contexto consumerista, uma vez que as apeladas se enquadram no conceito de fornecedoras de serviços, nos termos do art. 3º da Lei 8.078/90.

O art. 6º, inciso IV, da mencionada legislação, dispõe ser direito básico do consumidor a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva. O artigo 37, §1º, por sua vez, define como "enganosa 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, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços".

O C. Superior Tribunal de Justiça, sob relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão discorreu acerca do tema, expondo que "o princípio da vinculação da publicidade reflete a imposição da transparência e da boa-fé nos métodos comerciais, na publicidade e nos contratos, de modo que o fornecedor de produtos ou serviços obriga-se nos exatos termos da publicidade veiculada, sendo certo que essa vinculação estende-se também às informações prestadas por funcionários ou representantes do fornecedor" (REsp 1188442/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 06/11/2012).

No caso resta demonstrada a violação ao dever de informação e a entrega da unidade autônoma em desconformidade com o imóvel, o que implica na violação do direito de informação previsto no CDC e, conseqüentemente, o seu

dever de indenizar os prejuízos causados.

A perícia realizada concluiu que, pág. 907:

“Assim, de forma a atender ao objetivo da perícia, este Signatário vistoriou o imóvel e analisou documentos e projetos fornecidos pelas partes, sendo observada a presença de caixas hidrossanitárias na área privativa externa do imóvel objeto.

Ante o exame das documentações juntadas aos autos, foram identificados documentos que comprovam o conhecimento dos autores quanto à possibilidade de instalação de caixas hidrossanitárias e orientações quanto às referidas caixas, antes da aquisição do imóvel.

Conforme previsto na NBR 8160, no item 4.2.3.6 – os ramais de descarga e de esgoto devem permitir fácil acesso para desobstrução e limpeza, portanto, caixas hidrossanitárias devem estar localizadas em área de fácil acesso, no entanto, o local onde estão posicionadas no imóvel objeto não possui livre acesso, isto porque depende da abertura e liberação do imóvel por parte dos proprietários. **Portanto, conclui-se que o projeto não respeita a norma em sua totalidade.** (g.n.)

Devido o posicionamento das caixas hidrossanitárias na área externa privativa do imóvel objeto, conclui-se que essa perdeu sua característica de exclusividade, pois, o local deve ser mantido desobstruído a fim de permitir procedimentos de manutenção e inspeção da caixa de passagem. Ante o exposto, conclui-se que ocorre a desvalorização do imóvel em tela.

Após estudos e avaliações mercadológicas apresentadas no presente laudo técnico, conclui-se que devido a

presença de caixas hidrossanitárias na área privativa ocorre a desvalorização total no valor de R\$ 11.446,20 do imóvel de propriedade da parte autora”.

Veja que a alegação de que o autor tinha conhecimento por conta do memorial descritivo e vistoria não pode ser acolhida.

Não há informação sobre número de instalações, locais precisos de sua localização, e extensão da limitação do uso do imóvel por sua instalação, limitando-se a constar a genérica possibilidade de inclusão.

Não há impugnação específica acerca do laudo apresentado por perito de confiança do juízo. Não há elementos a afastar a conclusão da prova técnica.

Assim, não atende ao dever de informação exigido pelo CDC já que não é claro e preciso nas informações prestadas, apto a levar a erro o consumidor.

Dessa forma, a autora faz jus à indenização decorrente da desvalorização do imóvel diante da entrega de empreendimento em desacordo com o prometido e veiculado em material publicitário.

De rigor a manutenção da condenação imposta em sentença.

Do exposto, nego provimento ao recurso.

Com fulcro no art. 85, §11, do CPC, majoro a verba honorária para 20% sobre o valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SILVÉRIO DA SILVA
Relator