



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0001024071

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007153-58.2022.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante ROBERTA CRISTINA ZUMBA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCIA DALLA DÉA BARONE (Presidente) E CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA.

São Paulo, 27 de novembro de 2023.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1007153-58.2022.8.26.0079

Comarca: Botucatu (2ª Vara Cível)

Apelante: Roberta Cristina Zumba de Oliveira

Apelada: MRV Engenharia e Participações S/A e outro

Juiz: Fábio Fernandes Lima

Voto n. 31.617

EMENTA: AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – Empreendimento imobiliário – Descumprimento do projeto ofertado – Divergências importantes entre a unidade decorada com fins publicitários e o imóvel entregue – Falta de informação clara e adequada ao consumidor – Da alteração do projeto e descumprimento da oferta, não resultou somente mera chateação ou aborrecimento, mas grave frustração e abalo emocional, considerando-se que imóveis adquiridos por consumidores de menor poder aquisitivo, destinam-se à moradia própria e por longo tempo, comprometendo considerável porcentagem de seus ganhos, e a limitação de adequação dos móveis e eletrodomésticos na cozinha, tendo em vista a redução do espaço útil, importou em violação a direito da personalidade – Caracterização do dano moral – Recurso provido em parte.

Trata-se de ação de indenização por dano moral, alegando a autora que, em 05/09/2018, visitou o stand de vendas da requerida e, após a apresentação de apartamento decorado do empreendimento mediante folders de outros empreendimentos, uma vez que o empreendimento não possuía planejado físico, celebrou com a ré contrato de compra e venda para aquisição do imóvel descrito na inicial, ocorrendo que, ao receber as chaves, notou uma série de alterações que inviabilizavam o projeto mobiliário pretendido, uma vez que a disposição do imóvel é totalmente diferente do que foi apresentado

inicialmente, quais sejam: (i) os cantos do apartamento não foram construídos em 90° na lavanderia e cozinha, mas sim com colunas que embutem parte da fiação, o que encareceu muito a realização de moveis planejados e inviabilizou a colocação de box no banheiro; (ii) contrapiso desnivelado; (iii) teto entregue apenas chapiscado; (iv) portas e batentes em PVC e não em madeira como previsto; (v) janelas sem puxadores e sem apoio para correr; (vi) ausência de divisória entre sala e cozinha; e (vii) parte do encanamento de gás não embutido, ficando a mostra; suportando, por isso, dano moral, razões pelas quais pleiteia a condenação da requerida ao pagamento de pagamento de indenização no valor de R\$ 20.000,00.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação condenando a requerente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade da justiça (fls. 290/294).

A autora apelou sustentando que a ação foi ajuizada em razão da divulgação de propaganda enganosa pela Construtora MRV durante as vendas das unidades do empreendimento e não a regularidade da obra ou se o imóvel corresponderia ao descrito no contrato e planta baixa, não podendo ser tolerada a apresentação de materiais publicitários e um modelo do apartamento que seria futuramente entregue para que visualizassem o produto e naturalmente tomassem conhecimento de como seria a sua unidade e entrega de outro com sérias divergências, o que poderia ser comprovado por perícia, optando o Magistrado pelo julgamento antecipado. Ressalta que as diferenças estruturais mencionadas não são detalhes que a consumidora não qualificada pudesse aferir por verificação de memorial descritivo e planta, daí

porque insuficiente a afastar a responsabilidade da apelada a invocação de entrega de memorial descritivo (e momento de sua disponibilização) e observância de projeto e especificações legais, quando não cuidou de demonstrar que houve efetiva informação ao consumidor em relação a estas divergências, gerando desconforto capaz de gerar angústia e descontentamento com o bem adquirido pela apelante para residência própria, configurando dano moral indenizável, razões pelas quais pleiteia a reforma (fls. 297/310).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 314/324).

É o Relatório.

A apelação ataca os fundamentos de fato e de direito da sentença, preenchendo os requisitos do art. 1.010 do CPC/2015, devendo ser conhecida.

A autora firmou Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda Sujeito a Verificação de Cláusula Suspensiva (fls. 23/26), para aquisição do imóvel descrito na inicial, mas, segundo alega, a unidade entregue diverge daquela que lhe foi apresentada no momento da contratação, como apartamento decorado, motivo pelo qual pleiteia indenização pelo dano moral.

Aplica-se à incorporação, construção e comercialização de unidades habitacionais o Código de Defesa do Consumidor, o qual é expresso no sentido de que a oferta e apresentação de serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, fazendo constar inclusive prazos de validade (art. 31, Lei n. 8.078/90), e toda

informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado (art. 30).

Este dispositivo consagra o Princípio da Vinculação. No dizer de Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin, a regra do Código é “prometeu, cumpriu”¹.

O dever de informar, alerta Cláudia Lima Marques², 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”.

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

¹ BENJAMIN, Antônio Herman De Vasconcellos e (et al). Código Brasileiro de Defesa do Consumidor.

² 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.

1188442/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2012, DJe 05/02/2013).

Embora conste da cláusula 9.1.2 do contrato firmado entre as partes previsão de possibilidade de modificação do projeto (fls. 203), tal dispositivo contratual não autoriza a requerida a alterar substancialmente o bem, sob pena de desconfigurar-se o imóvel adquirido, não sendo admissível que, por tal cláusula, se confira poder à construtora de entregar coisa diversa da pactuada, até, porque, não provado que isto decorreu de exigências do Poder Público ou por imposição de normas técnicas.

Com efeito, embora possa se exigir tolerância de pequenas alterações no projeto (disposição interna de tubulações, passagens de fiação elétrica, e terminais de tomada), não é razoável que seja permitida a alteração do formato de paredes, como foi feito, o que evidentemente importa em descumprimento contratual, pela inequívoca alteração do planejamento e do uso que se pretendia fazer no local, consistindo em má prestação do serviço.

As características da unidade modelo apresentada à autora (fls. 3/6) integram o contrato e vinculam as alienantes, uma vez que utilizada como mecanismo de publicidade para atrair o consumidor. A pessoa comum não tem capacidade de entender os descritivos técnicos, mas impressiona-se pelo marketing visual, que é o grande responsável pela concretização das vendas.

Note-se que em que pese a requerida alegar que as imagens utilizadas pelo autor não serem do imóvel, não traz aos autos as

imagens então utilizadas, inclusive, o “parecer técnico” de fls. 144/174 utiliza-se da imagem em questão para rebater os argumentos do autor.

O dano moral importa em violação a direito da personalidade.

Como acentua José Afonso da Silva: “o respeito à integridade moral do indivíduo assume feição de direito fundamental”, havendo a Constituição Federal de 1988 assegurado a indenização pelo dano moral (art. 5º, incisos V, X e XLIX), no que foi secundada pelo Código Civil, estabelecendo seu art. 186 que: “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

No dizer de CAPELO DE SOUSA³: “Dado que a personalidade humana do lesado não integra propriamente o seu património, acontece que da violação da sua personalidade emergem directa e principalmente danos não patrimoniais ou morais, isto é, prejuízos de interesses de ordem biológica, espiritual, ideal ou moral, não patrimonial, que, sendo insusceptíveis de avaliação pecuniária, apenas podem ser compensados, que não exactamente indemnizados, com a obrigação pecuniária imposta ao agente”.

Na presente hipótese, a entrega do imóvel em desacordo com o que foi exibido no momento da contratação, sendo o bem destinado à residência da compradora de baixa renda, no qual há a expectativa que venha a residir por longo período, não pode ser entendido como mero aborrecimento, chateação ou insatisfação com o

³ SOUSA. Rabindranath Valentino Aleixo Capelo de. O Direito Geral de Personalidade. Coimbra: Coimbra Editora, 1995, p. 458.

negócio feito, importando em violação a direito da personalidade, caracterizando-se dano moral.

No tocante ao valor do dano moral, sua fixação deve observar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando-se a gravidade, a natureza e repercussão da lesão, o sofrimento e a posição social do ofendido, bem como o dolo ou a culpa do responsável, sua situação econômica, a reparação espontânea e sua eficácia e a duração da lesão, afigurando-se adequada, no caso, a fixação no importe de R\$ 10.000,00, na data deste julgamento de quanto será corrigido pela Tabela Prática do TJSP, com juros de mora de 1% ao mês da citação.

Não há Súmula ou Julgamento Repetitivo que na presente hipótese imponha a utilização da Taxa SELIC, composta por correção monetária e juros, que não podem ser cumulada com outros índices de remuneração ou reajustamento (REsp 207.952/PR, Rel. Ministro GARCIA VIEIRA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 01/06/1999, DJ 28/06/1999, p. 70), e não é de aplicação generalizada aos processos de qualquer natureza, tanto que as Súmulas 632, 580 e 362 do STJ, por exemplo, ainda fazem referência expressa a correção monetária. É assente perante o STJ que: "4. Conforme Jurisprudência sedimentada no STJ, os juros moratórios referentes à reparação por dano moral, na responsabilidade contratual, incidem a partir da citação. A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento, consoante a Súmula nº 362/STJ" (AgInt no AREsp n. 1.923.636/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022.)

Por fim, consigna-se que o não acolhimento do valor pretendido a título de indenização por dano moral não importa em sucumbência, dispondo a Súmula n. 326 do STJ que: "na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca" (Súmula 326, CORTE ESPECIAL, julgado em 22/05/2006, DJ 07/06/2006, p. 240).

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO PARCIAL** ao recurso, nos termos da fundamentação, para **Julgar-se Procedente em Parte** a ação, condenando-se a requerida a compensar o dano moral e a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios no importe de 15% sobre o valor da condenação, conforme disposto no art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/2015.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica