



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C Ó R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL nº 0001321-86.2017.815.0000

ORIGEM : 2ª Vara da Comarca de Cabedelo
RELATOR : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
APELANTE : MB Construções e Empreendimentos Ltda.
ADVOGADO : Daniel Henrique Antunes Santos (OAB/PB 11.751-B)
APELADO : Luís Eduardo Pontes
ADVOGADA : Juliana Régis Araújo Coutinho (OAB/PB 12.799)

PROCESSUAL CIVIL e CIVIL –
Apelação Civil – Publicidade enganosa –
Empreendimento imobiliário – Entrega sem
itens de lazer veiculados em “folder” e em
contrato – Desvalorização do bem –
Ocorrência – Defesa de impossibilidade de
entrega – Fato que deveria ser aferido
antes da veiculação de propaganda –
Compensação de valores – Inocorrência –
Dano material – Configuração –
Desprovimento.

- Se a construtora veicula propaganda de imóvel e atribuí-lhe determinados itens de lazer, cria no consumidor a perspectiva de morar no local oferecido, razão pela qual, se não é entregue o empreendimento conforme anunciado e posto em contrato, é obrigação da empresa realizar o ressarcimento devido.

- “A *prática abusiva empreendida pela construtora em firmar contrato de compra e venda contendo especificações técnicas diversas da constante do imóvel entregue, não pode ser enquadrada como mero erro justificável. Caracteriza notória prática abusiva, sendo devido o arbitramento de perdas e danos a ser apurado em*

liquidação de sentença.” (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00390836020118152001, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. MARIA DE FÁTIMA MORAES BEZERRA CAVALCANTI, j. em 09-05-2017)

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **negar provimento à apelação cível**, nos termos do voto do Relator e da súmula de julgamento retro.

R E L A T Ó R I O:

Trata-se de apelação cível, interposta por **MB Construções e Empreendimentos Ltda.** (fls. 347/364), contra sentença de fls. 341/345, de lavra do Juízo da 2ª Vara da Comarca de Cabedelo, que julgou parcialmente procedente o pedido deduzido na “ação indenizatória c/c danos materiais e morais”, ajuizada por **Luis Eduardo Pontes**.

Na sentença proferida, o MM. Juiz “a quo” reconheceu a hipótese de publicidade abusiva e enganosa por parte da promovida em “folder” publicitário sobre o empreendimento, onde constava alguns itens de lazer, reconhecendo, com isso, o ilícito na situação. Condenou a construtora a pagar indenização por danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel pela ausência dos itens, em valor a ser fixado em liquidação de sentença por arbitramento.

Irresignada, a **MB Construções e Empreendimentos Ltda.** alegou, em síntese, que envidou todos os esforços possíveis para entregar o empreendimento da forma como anunciada, mas que não foi possível a entrega da pista de “cooper” e de campos de vôlei e futebol de areia em razão de posterior proibição do Poder Público.

Afirma a recorrente que agiu de boa-fé no caso, compensando, inclusive, o condomínio com a realização de outros itens que não constavam no projeto inicial.

Defende a impossibilidade de sua condenação, ante a inexistência de dano, com a compensação do prejuízo

(divisória de acesso à praia com “pele” de vidro – “sic” – e cobertura nas garagens), tendo cumprido com as cláusulas contratuais.

Sustenta a inexistência de ato ilícito, vez que não podia ter agido de modo diferente, e a sua atuação se deu imbuída de boa-fé, atendendo com presteza todas as reivindicações.

Argumenta que “O imóvel do Apelado está em perfeitas condições de habitabilidade, livre e desembaraçado de ônus, proporcionando ao adquirente todo o conforto e segurança imagináveis” (“sic”).

Arremata sua tese aduzindo que “A Apelante atuou com transparência, e agiu em conformidade com os padrões técnicos e com respeito ao cliente, não contribuindo para com os supostos danos que o Recorrido diz ter sofrido, pois, este fato fora estranho ao seu proceder” (“sic”).

Pugna pelo provimento do apelo, com a reforma da sentença.

Contrarrazões às fls. 371/379, pugnando pela manutenção da sentença.

A douta Procuradoria de Justiça encartou parecer de fls. 387/390, sem manifestação de mérito.

É o relatório.

V O T O:

Recurso próprio, tempestivo, adequado e devidamente preparado (fl. 368), razão pela qual conheço do apelo.

De acordo com a narrativa dos autos, verifica-se que o apelado celebrou com a apelante um contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel em construção (fls. 08/11), cujo objeto era um apartamento residencial de nº 202-D, no Edifício Residencial Varandas do Atlântico, localizado em Ponta de Campina, no Município de Cabedelo, no valor total de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais).

O apelado afirma que no informe publicitário do imóvel, bem como no contrato celebrado, foi mencionado que a

área de lazer do prédio possuiria uma série de itens, dentre os quais, uma pista de “cooper” e quadras de vôlei e futebol de areia, mas que, após a conclusão e entrega das obras, não houve a construção dos referidos espaços.

Alega a existência de publicidade enganosa por parte da apelante e, ao final, requerer o pagamento de danos materiais e morais.

Na sentença proferida, o Magistrado “a quo” reconheceu a hipótese de publicidade abusiva e enganosa por parte da promovida em “folder” publicitário sobre o empreendimento, condenando a construtora a pagar indenização por danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel pela ausência dos itens, em valor a ser fixado em liquidação de sentença por arbitramento.

A construtora, por sua vez, interpôs apelação, alegando, em síntese, que envidou todos os esforços possíveis para entregar o empreendimento da forma como anunciada, mas que não foi possível em razão de posterior proibição do Poder Público. Ainda defende a compensação de prejuízos para o condomínio e a sua boa-fé contratual sobre a questão.

Pois bem.

Analisando os autos, observa-se que não assiste razão à apelante quanto ao argumento da impossibilidade de construção de áreas em empreendimento em razão de proibições do Poder Público, vez que a hipótese defendida deveria ter sido aferida antes de se propagar anúncio publicitário sobre o empreendimento.

De fato, de acordo com o informe publicitário do imóvel, veiculado para o apelado, o empreendimento deveria ter sido entregue com a pista de “cooper” e quadras de vôlei e futebol de areia, de modo que, antes de veicular os mencionados itens, caberia à construtora aferir a possibilidade do cumprimento da obra, e a não entregar da forma como anunciada revela prejuízo ao comprador.

De outra banda, o tese de houve a compensação de prejuízo para o condomínio fora muito bem analisada na respeitável sentença proferida, onde se pontuou que, em assembleia de condomínio, “aqueles que não concordaram com o acordo poderiam ingressar na justiça individualmente” (“sic”).

Assim, não restou evidenciada a anuência de todos, e a alegada compensação não pode ser considerada de forma igualitária para todos os moradores quando aqueles itens oferecidos representam importâncias diferentes na vida de cada um.

Ademais, é de conhecimento geral que uma área de lazer com vários espaços de convivência, como a que foi mencionada no informe publicitário e em contrato firmado, acarreta uma inegável valorização no imóvel, por agregar vários benefícios aos moradores que podem realizar atividades sociais na área comum do condomínio.

São verdadeiras comodidades que certamente influenciam no momento da compra do apartamento e as benfeitorias realizadas pela empresa (divisória de acesso à praia com “pele” de vidro – “sic” – e cobertura nas garagens) não possuem o mesmo valor agregado para o bem.

Portanto, encontra-se comprovado o descumprimento contratual pela apelante que informou uma série de atrativos que existiriam no condomínio a ser construído para a recreação dos proprietários, mas que, após concluída a obra, observou-se que eles não foram feitos.

Os danos materiais restam evidenciados nos autos, ante a perda no valor do empreendimento, em importe que deverá ser arbitrado posteriormente.

A sentença foi proferida de forma escorreita, com fundamentos bem lançados, não carecendo de qualquer reparo ou censura por este Órgão Recursal.

“Mutatis mutandis”, sobre a matéria, colhe-se jurisprudência:

APELAÇÃO - AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS - venda de imóvel - contrato de compra e venda contendo especificações - entrega do bem - unidade que não retratou a forma constante do contrato - cômodo a menor - relação regida pelo CDC - evidente desvalorização - perdas e danos reveladas - necessário ajuste da sentença - valor a ser apurado em liquidação - dano moral - NEXO CAUSAL E CULPA REVELADOS - REQUISITOS AUTORIZADORES PECULIARIDADES DO CASO - INEXISTÊNCIA DE MERO DISSABOR - INDENIZAÇÃO CABÍVEL - PROVIMENTO DO RECURSO. A prática abusiva empreendida pela construtora em firmar contrato de compra e venda

contendo especificações técnicas diversas da constante do imóvel entregue, não pode ser enquadrada como mero erro justificável. Caracteriza notória prática abusiva, sendo devido o arbitramento de perdas e danos a ser apurado em liquidação de sentença. Para que se tenha a obrigação de indenizar, é necessário que existam três elementos essenciais: a ofensa a uma norma preexistente ou um erro de conduta, um dano e o nexo de causalidade entre eles. Restando evidenciado nos autos que a ausência de um dos cômodos do imóvel foi suficiente para atingir o animus da personalidade, provocando atribulações, frustrando expectativas do consumidor, há que se falar em dano moral.

(TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00390836020118152001, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DES. MARIA DE FÁTIMA MORAES BEZERRA CAVALCANTI, j. em 09-05-2017)

E:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - PUBLICIDADE ENGANOSA - ENTREGA DE IMÓVEL CARACTERÍSTICAS DIVERSAS - AUSÊNCIA DE ÁREA DE LAZER E DEMAIS ESPAÇOS COMUNS - DANOS MORAL CONFIGURADO - QUANTUM ARBITRADO - PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE - REDUÇÃO - POSSIBILIDADE - SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.

- O dano moral caracteriza-se pela violação dos direitos integrantes da personalidade do indivíduo, atingindo valores internos e anímicos da pessoa, tais como, a dor, a intimidade, a vida privada e a honra, entre outros.

- O consumidor ao adquirir imóvel próprio para residir busca aquele que melhor se adequa a suas necessidades e de sua família e filhos, criando a expectativa de poder usufruir das áreas comuns do prédio, sobretudo, quando ofertados espaços de lazer e comodidade.

- Nesse contexto, a frustração desta expectativa, sem dúvidas, traz abalos de ordem moral ao requerente/apelado, afetando seu estado emocional e de sua família, o que deve ser reparo pela apelante/requerida.

- Na fixação do quantum devido a título de danos morais, o Julgador deve pautar-se pelo bom senso, moderação e prudência, sem perder de vista que, por um lado, a indenização deve ser a mais completa possível e, por outro, ela não pode tornar-se fonte de lucro.

- O valor arbitrado em primeiro grau deve ser reduzido, de forma a adequá-lo ao montante que vem sendo fixado neste Tribunal em ações semelhantes ajuizadas por proprietários de imóveis no mesmo empreendimento.

(TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.101783-4/001, Relator(a): Des.(a) Claret de Moraes , Relator(a) para o acórdão: Des.(a) Mariangela Meyer , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/02/2018, publicação da súmula em 16/02/2018)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**, mantendo na íntegra a sentença prolatada. Em razão da regra do art. 85, § 11, do CPC, majoro o percentual referente aos honorários advocatícios sucumbenciais de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) do valor a ser apurado.

É como voto.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior.

Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Luíz Silvio Ramalho Júnior, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, e o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça convocado.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 26 de junho de 2018.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator

