

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1011574-61.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Oferta e Publicidade**  
 Requerente: **Luciani Mara de Souza**  
 Requerido: **Mrv Mrl Lxxvii Incorporações Spe Ltda**

LUCIANI MARA DE SOUZA ajuizou ação contra MRV MRL LXXVII INCORPORAÇÕES SPE LTDA, pedindo a condenação da ré ao cumprimento da obrigação de fazer, consistente na entrega de um imóvel idêntico àquele comercializado no seu stand de vendas ou, subsidiariamente, ao pagamento de multa pelo descumprimento contratual, além da restituição do valor pago pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária. Alegou, para tanto, que celebrou contrato de compromisso de compra e venda do apartamento 402, bloco 25, do empreendimento Parque Monte Everest, tendo o preposto da ré, no momento da comercialização, se comprometido a entregar um imóvel com as mesmas características daquele exposto no stand de vendas. Contudo, para sua surpresa, a ré entregou unidade com característica diversa daquela apresentado e contratado, frustrando os seus planos em relação à unidade adquirida. Além disso, afirmou que foi obrigada a pagar o valor de R\$ 800,00 a título de assessoria imobiliária como condição para celebração do contrato, sendo que tal cobrança deve ser considerada abusiva.

A ré foi citada e apresentou defesa, aduzindo a legalidade da cobrança da taxa de despachante, a impossibilidade de restituição da quantia recebida e a inexistência de propaganda enganosa. Sustentou, ainda, que as irregularidades apontadas pela autora não subsistem, haja vista que a unidade residencial está de acordo com as especificações definidas no projeto arquitetônico.

Houve réplica.

Em julgamento antecipado parcial do mérito, foi acolhido o pedido de restituição das quantias pagas pela autora a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária, prosseguindo-se o feito com relação ao pedido remanescente.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A ré interpôs recurso de agravo de instrumento perante o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, sem êxito.

A tentativa conciliatória foi infrutífera.

Designada audiência de instrução e julgamento, colheu-se o depoimento pessoal da autora e inquiriu-se uma testemunha.

Encerrada a instrução, as partes foram intimadas para apresentarem alegações finais, porém quedaram-se inertes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Afirma a autora que adquiriu da ré uma unidade no empreendimento imobiliário "Parque Monte Everest", em construção, considerando as características da unidade decorada exposta no stand de vendas. Entretanto, passado algum tempo da celebração do negócio jurídico, descobriu que o imóvel que lhe seria entregue tinha layout diferente daquele apresentado, frustrando, com isso, todos os planos elaborados em conjunto com sua arquiteta.

Conforme narrou em seu depoimento pessoal: "Eu examinei o apartamento decorado, mostrado pelo corretor Denis, e com base nele fechei a compra. Deixei sob incumbência de uma arquiteta a elaboração de um projeto, certo que ela executou o seu trabalho com base também na configuração do apartamento decorado. No mês de agosto eu tomei conhecimento por um grupo de whatsapp, de que haveria uma desconformidade entre o apartamento decorado e aquele que eu adquiri. (...) Tanto para ela quanto para mim o corretor Denis afirmou na época que o apartamento decorado tinha a mesma conformação que aquele que eu estava adquirindo" (fl. 234).

A arquiteta Débora Gabriela Faxina foi ouvida em juízo e corroborou a alegação da autora, de que o corretor que estava no stand de vendas confirmara que o imóvel adquirido seria idêntico àquele decorado, pois tal informação também lhe foi repassada quando esteve no local para tirar as

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

medidas do imóvel, necessárias para a elaboração do projeto dos móveis planejados. Enfatizou a profissional: Eu indaguei especificamente a ele [o corretor] se o apartamento de Luciani era idêntico àquele decorado, tendo ele confirmado essa informação. Era necessário eu tirar as medidas, para conferir o posicionamento de portas, janelas e equipamentos domésticos, para examinar a posição dos móveis de decoração. Mediante a informação de Denis, eu tirei as medidas do apartamento decorado. Não tive em mãos o projeto arquitetônico do prédio ... . Denis não me referiu haver diferença entre apartamentos de numeração par ou ímpar. Eu perguntei a ele se o apartamento de Luciani era idêntico ao decorado e ele disse que sim (fl. 236).

E, de fato, tal projeto foi confeccionado pela arquiteta com base no mesmo layout do apartamento decorado, ou seja, considerando que a janela da sala seria rente à parede que faz divisa com a cozinha do imóvel, o que fica demonstrado pela análise das fotografias de fls. 18 e 66/67.

Em apartamentos de numeração par a janela se localiza no meio da parede.

Não se trata de característica irrelevante. Tanto é que a autora chegou a elaborar projeto de decoração e a encaminhar aquisição de móveis com base no layout da unidade exibida no stand.

Ademais, em áudio enviado através de aplicativo de troca de mensagens por meio eletrônico, o corretor responsável pela alienação do imóvel confirmou que desconhecia a divergência entre as unidades do empreendimento, tendo tomado conhecimento de tal fato somente após a reclamação dos compradores dos apartamentos com características diversas ao do decorado (fl. 194).

OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO - Compromisso de compra e venda de imóvel em construção - Bem entregue que diverge da descrição feita pelo corretor - Procedência parcial dos pedidos - Inconformismo - Desacolhimento - Aplicação do disposto no art. 252 do RITJSP - Memorial descritivo e planta que não acompanharam o pré-contrato - Violação do dever de informação - Sentença mantida - Recurso desprovido (TJSP; Apelação 0038338-71.2013.8.26.0007; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva;

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2016; Data de Registro: 29/03/2016)

Enfim, os elementos probatórios reunidos nos autos demonstram que a ré, por intermédio de seu preposto, ofereceu e prometeu à autora a entrega de um apartamento similar àquele exposto no stand de vendas, sendo tal informação determinante para a conclusão do negócio jurídico, pois ela planejava posicionar os móveis na sala tal qual disposto na unidade decorada, tanto que contratou uma profissional para elaborar um projeto arquitetônico do interior do imóvel nesse sentido.

Não se ampare, a ré, no fato da assinatura em contrato identificando as características do imóvel prometido à venda para a autora, pois tal manifestação de vontade, instrumentalizada no contrato, estava viciada por informação anterior errônea, qual seja, o formato da unidade autônoma. Por outras palavras, a ré identificou certas características do apartamento, em razão das quais a autora concluiu a aquisição, mas formalizou contrato identificando características diversas.

Dessa forma, ao entregar unidade diversa da prometida do início da contratação, a ré frustrou a legítima expectativa gerada para a autora quando da celebração do compromisso de compra e venda, em nítida violação positiva do contrato por desrespeito ao princípio da boa-fé objetiva.

É fato as partes são livres para contratar, contudo no exercício de tal liberdade nenhum dos contratantes pode praticar atos que frustrem as legítimas expectativas do outro contratante, devendo guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé (art. 422 do Código Civil).

Tal dispositivo consagra a função integrativa (ou de proteção) da boa-fé objetiva, que insere novos deveres ao contrato, anexos à obrigação principal, a serem observados pelos contratantes não só durante o seu cumprimento, como também na fase de negociações preliminares e após a execução do negócio (Enunciado nº 170 do CJF/STJ).

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Conforme já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça: "4. A relação obrigacional não se exaure na vontade expressamente manifestada pelas partes, porque, implicitamente, estão elas sujeitas ao cumprimento de outros deveres de conduta, que independem de suas vontades e que decorrem da função integrativa da boa-fé objetiva. 5. Se à liberdade contratual, integrada pela boa-fé objetiva, acrescentam-se ao contrato deveres anexos, que condicionam a atuação dos contratantes, a inobservância desses deveres pode implicar o inadimplemento contratual. (...)" (REsp 1.655.139/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 05/12/2017).

Esses deveres colaterais possuem uma função positiva, que determina que os contratantes pratiquem atos visando o adimplemento regular da obrigação, e outra negativa, pela qual deve ser evitada a prática de atos que frustrem a expectativa da parte contrária.

No caso, foram vários os deveres anexos violados pela ré, como, por exemplo, o dever de informação (deixou de informar à autora sobre a existência de outras unidades no empreendimento com layout diverso ao do apartamento decorado); o dever de cuidado (a construtora não exigia que os corretores deixassem expressamente consignado aos compradores a existência de plantas diversas daquela exposta no stand de vendas); o dever de agir com honestidade (a construtora sequer mencionou aos corretores sobre a divergência entre os apartamentos), o dever de cooperação (a ré não adotou as providências necessárias para atender às expectativas da autora).

Portanto, diante da violação positiva do contrato, está caracterizado o inadimplemento da obrigação contratual assumida pela ré (Enunciado nº 24 do CJF/STJ), incumbindo-lhe, então, entregar uma unidade para autora com as mesmas características daquela prometida na fase pré-contratual.

Pois, conforme enfatiza Sérgio Cavalieri Filho (Programa de Direito do Consumidor, Ed. Atlas, 3ª ed., pág. 269), o Código do Consumidor não se limitou a disciplinar as relações contratuais de consumo. A proteção do consumidor tem início na fase pré-contratual, quando ainda existe apenas uma expectativa de consumo, e se estende até a fase posterior à execução do contrato. Sendo assim, o Código do Consumidor incide na fase pré-contratual da incorporação, disciplinando a oferta e a publicidade feita pelo incorporador ou o seu promotor de venda. Exige que a oferta ou a apresentação de seus produtos e

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

serviços assegurem informações claras, corretas e precisas sobre suas características, qualidade e preço (arts. 30 e 31); veda expressamente a publicidade enganosa ou abusiva por força dos princípios da transparência e da boa-fé, pontos cardeais do Código do Consumidor .

Diante do exposto, acolho o pedido remanescente e condeno a ré ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente em, no prazo de dois meses, entregar para a autora, , unidade autônoma no empreendimento idêntica àquela exibida no stand de venda, sob pena de incidir em multa mensal de R\$ 3.000,00.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em 15% sobre o valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 09 de novembro de 2018.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**