



Apelação Cível nº 0800805 34 2023 815 2001

Relator: Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque

Apelante: -----

Advogado: Ivan Isaac Ferreira Filho – OAB/PB 20.279A

Apelado: -----

Advogado: Wannaina Tatiana Lima Felix – OAB/PB 27.755A

APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZATÓRIA.  
PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA  
CONSTRUTORA PROMOVIDA.  
PROPAGANDA ENGANOSA. DEVER DE  
INDENIZAÇÃO. DANO MATERIAL, INCLUSIVE,  
PELA DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL EM  
QUESTÃO. TROCA DE POSIÇÕES DO  
APARTAMENTO EM QUESTÃO, QUANDO  
DE SUA ENTREGA. POSIÇÃO NASCENTE  
PELA POENTE. DANO MORAL E MATERIAL  
GERADO.  
ACERTO DA SENTENÇA.  
DESPROVIMENTO RECURSAL.

Com relação à matéria, temos o princípio da vinculação da publicidade, que reflete a imposição da transparência e da boa fé nos métodos comerciais, nos contratos de compra e venda de imóveis, obrigando-se, o fornecedor de tais produtos, nos exatos termos da publicidade veiculada, sendo certo que essa vinculação estende-se também às informações prestadas por funcionários ou representantes do fornecedor.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao apelo.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta pela ----- em face da sentença prolatada pelo Juízo da 11ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa, que julgou procedentes os pedidos formulados na Ação de Reparação por Danos Materiais e Morais, promovida pelo apelado contra a construtora apelante.

Na petição inicial do processo, foi pedida a condenação da apelante ao ressarcimento da quantia de R\$14.870,90 (quatorze mil oitocentos e setenta reais e noventa centavos), de indenização por dano material; e a quantia de vinte mil reais pelos alegados danos morais, tudo em virtude de uma compra de um apartamento, que, ao invés de haver sido entregue na posição nascente, teria sido entregue na poente ao autor da ação, ora apelado.

Os pedidos foram julgados procedentes pelo Juízo da causa.

A construtora apela, pontuando acerca da ocorrência da decadência do direito de reclamar pelos vícios aparentes, ou de fácil constatação, já que vê o pedido do autor, quanto a este ponto, como um pedido de indenização, mas como de abatimento do preço, o que seria o caso de aplicação do art. 26, do Código de Defesa do Consumidor, quanto ao prazo, que seria de noventa dias para reclamar. Por outro lado, pontua a empresa demandada sobre a ausência de prova do suposto vício, seja com relação ao alegado dano material, seja com relação ao moral.

Pugna, enfim, pelo provimento de seu apelo, para fins de reforma da sentença, ao seu favor, e nos termos em que colocado acima.

Em sede de contrarrazões, a parte autora da ação rebateu os argumentos recusais, pedindo para que a sentença seja mantida.

O processo é daqueles em que Ministério Público entende que não lhe cabe intervir.

Eis o relatório.

## **VOTO**

A sentença está correta.

O fato é que, conforme o croqui colacionado aos presentes autos pelo autor da ação, tal documento faz referência ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de nº 348685-6W03Q, onde é possível de ser verificado que o apartamento em questão é o de nº 105, Bloco "H", na posição nascente, sendo o primeiro prédio daquele Bloco "H", tendo a sua frente a Av. Cruz das Armas.

Ocorre que, segundo o projeto do imóvel apresentado pela empresa demandada, consta a troca de números dos imóveis, e que resulta no fato de que o imóvel constando na posição nascente

passa a ser o de nº 102, seguindo até o de n 402, e o adquirido pelo autor passando para a posição poente, já que consta dos imóvel com terminação ímpar.

Assim, é possível perceber o prejuízo que teve o promovente, quando, acreditando estar adquirindo um imóvel mais valorizado, ou seja, na posição nascente, segundo o projeto inicial propagado e pactuado com o construtor, restou com um apartamento na posição inversa e diferente do contratado.

De maneira que, não há que se falar em prazo decadencial de noventa dias, conforme entende a empresa apelante, o que, segundo ela, seria nos termos do art. 26, do CDC, mas, em direito à indenização mesmo, este com prazo de três anos, segundo nossa Norma Civilista o que indubitavelmente, conforme se vê claramente dos autos fora respeitado pelo autor.

Com relação à matéria, temos o princípio da vinculação da publicidade, que reflete a imposição da transparência e da boa fé nos métodos comerciais, nos contratos de compra e venda de imóveis, obrigando-se, o fornecedor de tais produtos, nos exatos termos da publicidade veiculada, sendo certo que essa vinculação estende-se também às informações prestadas por funcionários ou representantes do fornecedor.

E no caso dos presentes autos, conforme nos traz a própria empresa, ou melhor, a construtora acionada, trata-se ela de uma empresa de vultoso porte, com representação em todo o País, do que resulta como justa a indenização no patamar arbitrado pelo Juízo da causa, no caso, vinte mil reais, considerando tratar-se da compra de um apartamento na margem de cem mil reais.

E com relação ao dano material, este no valor de R\$14.870,90, foi por conta da desvalorização do imóvel sofrida pelo autor, sendo que na condição outra que não a acordada por entre as partes, fato que, dada a posição menos valorizada em que restou posicionado o apartamento em fomento, decorreu em tal dano material em desfavor do promitente comprador, este que na margem de 15% (quinze por cento) de seu valor.

Portanto, sem maiores delongas, nada há que ser reformado na sentença hostilizada pela construtora acionada, ora recorrente.

#### DISPOSITIVO

Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO AO APELO DA MRV ENGENHARIA, majorando o percentual da verba honorária sucumbencial fixada na sentença para 20% (vinte por cento), nos termos do art. 85, §11, do CPC-15.

É como voto.

Presidiu o julgamento, com voto, o Exmo. Des. João Batista Barbosa (Presidente). Participaram do julgamento, ainda, o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque (Relator) e a Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes.

Presente ao julgamento, também, o Exmo. Procurador Alcides Orlando De Moura Jansen.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 05 de maio de 2024.

Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque  
R e l a t o r

Assinado eletronicamente por: MARCOS CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE

10/05/2024 09:15:30

<https://pjesg.tjpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento:



240510091530333000000277893

IMPRIMIR

GERAR PDF