

**CONSTRUÇÃO CIVIL - PUBLICIDADE ENGANOSA - ALTERAÇÃO NO PROJETO -
REFAZIMENTO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - OBSERVÂNCIA**

Ementa: Construção. Propaganda. Alterações. CDC.

- Se as provas dos autos estão a demonstrar que a construção não foi entregue da forma veiculada na propaganda, deve a construtora refazer exatamente conforme o prometido.
- Se realizadas alterações na construção que geraram modificações em relação ao vinculado em propaganda, deve a construtora deixar clara a existência de tais modificações para o comprador, buscando sua concordância de forma legal.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.02.624805-4/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Collem Construtora Mohallem Ltda. - Apelado: Ruy Souza Coura - Relator: Des. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 12 de janeiro de 2007. -
José Affonso da Costa Côrtes - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. José Affonso da Costa Côrtes
- Conheço do recurso por presentes os requisitos objetivos e subjetivos para sua admissibilidade.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela apelante contra sentença proferida pelo Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte às f. 264/267, que julgou improcedente, embora de

forma irregular, a impugnação do valor da causa e parcialmente procedente a ação ordinária, condenando a apelante a realizar as obras necessárias à colocação do imóvel da forma como ofertado ao autor, devendo ser observadas, para tanto, as irregularidades apuradas através da prova pericial e descritas nesta sentença.

Em razão da decisão, a apelante foi condenada ao pagamento de 70% das custas processuais e honorários advocatícios, que restaram arbitrados em 10% sobre o valor da causa corrigido, na forma do § 3º do art. 20 do CPC.

O apelado foi condenado ao pagamento dos 30% restantes das custas processuais e honorários advocatícios, que restaram também fixados em 10% sobre o valor corrigido da causa, também na forma prevista no § 3º do art. 20 do CPC, ficando suspensa a execução da sucumbência, nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

Foi determinada a expedição de alvará das quantias depositadas em favor da apelante.

Em sede de recurso, a apelante sustenta que a construção foi realizada de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Betim. Afirma que, quando da entrega, não houve qualquer manifestação de insatisfação por parte do comprador. Alega que o *expert* detectou a existência de algumas fissuras e infiltrações no imóvel sem determinar as respectivas causas. Sustenta que a sentença foi injusta no tocante à condenação da apelante a construir o muro na divisa do fundo e lateral, rodapés, porta do banheiro e alteração da posição da instalação sanitária. Por fim, insurgiu-se quanto à fixação da verba de sucumbência e custas processuais.

Em suas contra-razões, o apelado pleiteia pelo não-provimento da peça recursal, devendo a sentença ser mantida da forma prolatada.

Analisando a peça recursal e a propaganda feita pela construtora, temos que somente aquele documento esclarece inúmeros pontos do recurso ora analisado, senão vejamos:

O primeiro ponto atacado pela apelante trata da falta de manifestação de insatisfação por parte do apelado no momento da entrega das chaves da unidade.

Tenho que sem razão a apelante, pois, como podemos ver nos autos, a alteração interna do imóvel, à primeira vista, não é perceptível pelo comprador. As modificações de projeto só são percebidas quando o adquirente passa a residir no imóvel, já que não se trata de defeito.

No tocante às fissuras e infiltrações, tenho como, no mínimo, estranha a argumentação da apelante, pois, no documento de f. 22, ela prometeu, em sua propaganda, excelente acabamento, fato este que, no decorrer do tempo, demonstrou não ser verdadeiro, já que as fissuras e infiltrações apareceram, conforme detectado pelo perito em seu laudo pericial. Se, na propaganda, a apelante informa que o acabamento da unidade seria excelente, caberia então a ela construir o que foi veiculado na propaganda, ou, por outro lado, deveria ter provado que tais problemas apareceram em razão de mau uso do imóvel por parte do comprador, e, quanto a isso, não há nos autos nenhuma prova.

Ainda, para aclarar esse ponto, temos o art. 12, § 3º, inc. III, do CDC, que prevê que o construtor só não será responsabilizado, quando provar que a culpa é exclusiva do consumidor ou de terceiros.

Quanto aos rodapés, temos que, na propaganda de f. 22, a apelante prometeu os mesmos em cerâmica, mas posteriormente os colocou em madeira, alterando, dessa forma, o que foi previsto em sua própria propaganda.

Concernente à porta do banheiro, a mesma propaganda prevê a existência de uma porta de correr, fato este reconhecido pela apelante em sua peça recursal, pois afirma que a porta de correr foi substituída em razão de comprometimento do diâmetro de passagem. Afirma que houve mudança de localização do vaso sanitário e da ducha higiênica e que tais mudanças foram aceitas pelo apelado, quando da entrega das chaves.

Mais uma vez tenho pela inexistência nos autos de qualquer aceitação por parte do apelado, não valendo a vistoria feita na época da entrega das chaves. Como já dito, as mudanças não são perceptíveis no primeiro momento, e ocorreu mesmo modificação circunstancial entre o constante da propaganda e o entregue.

A bem da verdade, quando as pessoas procuram um imóvel para comprar, não olham quaisquer tipos de projetos, pois a informação que as atrai é a constante do *folder*/propaganda, presumindo o comprador que o imóvel estará de acordo com a propaganda. Deveria a apelante fazer constar, quando da assinatura do contrato, as modificações feitas na obra, buscando resguardar-se e dar ciência antecipada ao comprador.

Embora não haja muros, a propaganda informa que o condomínio é fechado. A apelante diz em sua defesa que o fechamento existe, pois o edifício possui portaria, dificultando o acesso de pessoas não moradoras ao interior dele.

Se o edifício possui área comum do lado de fora do corpo do prédio, esta deve ser fechada com muros, pois, do contrário, o condomínio não é fechado, conforme veiculado na propaganda. Para o deslinde desse ponto, temos a resposta do quesito 20 à f. 196, em que o perito afirma que o condomínio não é fechado em razão da falta de muros no fundo e em uma das laterais do edifício.

Finalmente, quanto à instalação hidrossanitária para máquina de lavar roupas, vemos à f. 194, mais precisamente na resposta do quesito 8, que o apelado questiona o *expert* se existia na propa-

ganda máquina de lavar roupas do lado do tanque, e, em resposta, o perito afirma que não apreciou a propaganda mencionada, mas somente vistoriou o local e afirmou que inexistia instalação hidrossanitária para máquina de lavar roupas.

Analisando o *folder* de f. 22, tenho que o mesmo leva o consumidor a erro, pois o faz crer que a figura ali desenhada retrata uma máquina de lavar roupa, e não um móvel.

Para o esclarecimento da questão, temos o art. 6º, inc. IV, do CDC, que prevê como direito básico do consumidor a proteção contra a publicidade enganosa, fato ocorrido no presente caso.

Restou provado nos autos que o imóvel não foi entregue da forma constante da propaganda veiculada pela apelante e que ainda possuía danos e avarias que contradizem o acabamento excelente por ela prometido.

Quanto à verba de sucumbência, tenho que esta deve permanecer na forma fixada, em razão de ter sido deferida grande parte do pleiteado na inicial.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, para manter a sentença da forma prolatada.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Mota e Silva* e *Maurílio Gabriel*.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-