



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287437

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006896-81.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante LARISSA BERGAMO SCHIAVINATTO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MULTIPLA ENGENHARIA LTDA e RESIDENCIAL TOP LIFE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.164

Apelação Cível nº 1006896-81.2022.8.26.0451

Comarca de Piracicaba

Apelante: Larissa Bérghamo Schiavinatto

Apelado: Múltipla Engenharia Ltda

Juíza: Mariana Maria Melhado Lima Maciel

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. Alegação de que a unidade habitacional entregue está em desconformidade com o modelo decorado apresentado por ocasião da compra. Produção de prova pericial. Conclusão que não pode ser levada em consideração, porque tem por base os projetos e memoriais específicos do imóvel e não o apartamento decorado. Não basta que o imóvel entregue esteja de acordo com o projeto e normas construtivas. Argumentos insuficientes para justificar as diferenças entre o prometido e o efetivamente construído. Parte tecnicamente hipossuficiente, de quem não se pode exigir um grau de conhecimento de engenharia ou arquitetura suficientes para compreender a totalidade dos documentos fornecidos pela empreiteira, especialmente os projetos técnicos e as respectivas especificidades. A função do apartamento decorado, disponibilizado aos eventuais adquirentes, é justamente atrair clientes para efetiva negociação. Assim, deve ser encarado como parte da proposta, de forma que todas as possíveis diferenças devem ser detalhadamente informadas, para que a parte tecnicamente hipossuficiente não seja lesada, ao receber o produto negociado. Violado o direito do consumidor à informação clara e adequada (artigo 6º, inciso III, do CDC). Danos morais configurados. Fixação em R\$ 10.000,00, que se encontra de acordo com os precedentes desta E. Corte. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 681/688), que julgou parcialmente procedentes os pedidos *“para condenar a ré na devolução, à autora, do valor pago a título de “Juros de Obra” após a entrega do imóvel (de março a junho de 2022 - fls. 50 e 449/451), a ser corrigido pela tabela prática do TJSP desde o desembolso, com juros de 1% ao mês desde a citação; e para REFUTAR o pedido de indenização por danos morais.”*

A autora apela e sustenta, em síntese, que problemas associados à informação devem ser interpretados em favor do consumidor, especialmente em razão da ausência de explicações sobre o projeto arquitetônico, memorial descritivo e plantas, limitando-se a apresentar o apartamento decorado. Aduz que ficou demonstrado que a unidade que adquiriu difere do decorado, de modo que tem direito à indenização por dano moral. Colaciona precedentes jurisprudenciais. Requer, ao final, o provimento do apelo (fls. 691/710).

Recurso tempestivo, com apresentação das contrarrazões de apelação (fls. 759/783).

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta provimento.

Prejudicada a análise da concessão da gratuidade processual, porque referido benefício já fora concedido pelo douto Juízo de origem.

Larissa Bérghamo Schiavinatto propôs ação de indenização por danos morais e de restituição de valores contra Múltipla Engenharia Ltda.

A autora afirma que adquiriu unidade no empreendimento Top Life III (bloco 4, ap. 13), cujo compromisso de compra e venda fora celebrado em 10/1/20. Afirma que, durante a entrega das chaves, constatou significativas diferenças com relação ao imóvel apresentado por ocasião da venda, com destaque para os *shafts* na cozinha, cantos e tetos com coluna, encanamento exposto, entre outros. Além disso, assevera que tem direito à restituição quanto à taxa de evolução da obra.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes e a r. sentença comporta modificação.

Incontroverso que as partes celebraram compromisso de compra e venda para aquisição de imóvel no empreendimento Top Life III. A pretensão recursal consiste na violação ao direito de informação, porque a unidade entregue diverge, segundo se afirma, daquela constante no memorial descritivo e material publicitário.

Inicialmente, cabe consignar que se aplica à espécie o Código de Defesa do Consumidor e todos os princípios que lhe são inerentes.

Com efeito, dispõem os artigos 2º, 3º e seu § 1º, da legislação consumerista:

“Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”.

A rigor, a relação havida entre as partes é nitidamente de consumo, pois o comprador adquire ou utiliza o produto ou serviço como destinatário final, enquanto o vendedor é a pessoa jurídica que desenvolve atividade de construção e ou comercialização do produto ou serviço. Assim, as cláusulas contratuais se submetem ao Código de Defesa do Consumidor, dentre as quais:

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Ainda, de acordo com o que preceitua o artigo 6º, incisos III e VIII, da Lei nº 8.078/90:

“São direitos básicos do consumidor:

...

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

...

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências.”

No presente caso, para dirimir a controvérsia instaurada nos autos, foi determinada a produção de prova pericial, tendo o perito concluído que não houve divergência entre os projetos e memoriais e a unidade entregue. Vide:

“O apartamento foi entregue conforme as especificações e apresentações prometidas pelas requeridas.

As particularidades do sistema construtivo em alvenaria estrutural são evidenciadas, e as referências a estruturas na cozinha (Shafts) e tubulações expostas refletem as características desse sistema, como a presença de shafts e carenagens ocultando as tubulações expostas.

No entanto, é importante destacar que esses elementos estão em conformidade com os projetos e memoriais específicos do imóvel.

Os pontos de energia na cozinha refletem o que é apresentado no projeto, seguindo a altura indicada. Já a altura dos pontos hidráulicos da máquina de lavar não apresentam medidas específicas relacionadas. De acordo com as normas construtivas vigentes, não são estabelecidas medidas fixas para esses elementos, cabendo ao projetista determiná-las. Portanto, os itens em questão não apresentam irregularidades. Vale ressaltar que a análise física do apartamento decorado não foi

possível, sendo realizada apenas por meio de fotos. É importante observar que o apartamento decorado é um material ilustrativo que não contempla a presença desses pontos específicos, uma vez que não abrange integralmente os sistemas em questão.

A instalação do box na altura padrão é possível, como exemplificado com a apresentação de um imóvel análogo. Embora tenha sido observado que sua instalação coincide diretamente com a janela do banheiro, essa circunstância não impede a colocação do box com altura padrão, mas pode introduzir um nível adicional de dificuldade no processo de montagem.” (fl. 649) (destacamos)

Sucedem que a prova pericial levou em consideração os projetos e memórias descritivos, para concluir, em última análise, que não houve violação ao direito de informação, o que não pode prevalecer. Significa dizer que a perícia não analisou, de forma cabal, a violação do dever de informação, com base no apartamento decorado, razão pela qual não deve ser levada em consideração para a solução adotada.

Com efeito, a função do apartamento decorado, disponibilizado aos eventuais adquirentes, é justamente atrair clientes para efetiva negociação, devendo ser por isso considerado parte integrante das tratativas levadas a cabo entre as partes. Eventuais possíveis alterações do projeto original, se o caso, devem ser detalhadamente informadas, evitando-se que a parte tecnicamente hipossuficiente seja lesada ao receber o imóvel negociado.

Malgrado sejam toleradas algumas modificações do projeto, em virtude de divergências naturais ou causas indissociáveis à efetiva consecução do empreendimento (desde que não lhe subtraia o valor ou utilidade ao fim a que se destina), vê-se que a alteração drástica de elementos relevantes do projeto original configura, senão, publicidade enganosa, prática vedada pelo Código de Defesa do Consumidor (artigos 6º, inciso IV e 37, §1º).

Atribuir toda a discrepância a aspectos técnicos contidos no memorial de incorporação fere o dever/direito de informação, pois se sabe que o ato de compra é realizado com base no que se vê do apartamento decorado, e não no que raramente se observa em plantas/projetos, ou se lê em textos longos e de difícil compreensão.

Tampouco serve a afastar a responsabilidade da

ré a alegação de que a autora teve acesso a todos os memoriais descritivos do empreendimento, e mesmo à planta do imóvel. Reitere-se que a informação prestada pelo fornecedor, mesmo em mensagens publicitárias, deve ser veraz e precisa, com o que não se compadece a alegação de plena ciência do comprador acerca do imóvel apenas com o acesso a documentos de caráter eminentemente técnico.

Outrossim, acerca da presumível vulnerabilidade técnica do consumidor, calha mencionar o escólio de Arruda Alvim e outros, *verbis*: “A vulnerabilidade do consumidor é incindível do contexto das relações de consumo e independe de seu grau cultural ou econômico, não admitindo prova em contrário, por não se tratar de mera presunção legal. É, a vulnerabilidade, qualidade intrínseca, ingênita, peculiar, imanente e indissociável de todos que se colocam na posição de consumidor, em face do conceito legal, pouco importando sua condição social, cultural ou econômica, quer se trate de consumidor pessoa jurídica ou consumidor-pessoa física. Para Nelson Nery, com a argúcia que lhe é habitual, o princípio da vulnerabilidade que permeia as relações de consumo está em verdade a dar realce específico ao princípio constitucional da isonomia, dispensando-se tratamento desigual aos desiguais” (*in* Código do Consumidor Comentado, Editora RT, 2ª edição, p. 45).

Destarte, tudo indica que houve violação ao direito do consumidor, notadamente quanto ao dever de informação clara e adequada acerca do produto ou serviço contratado, nos termos do artigo 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, mesmo porque não se poderia exigir da compradora, parte tecnicamente hipossuficiente da relação, grau de conhecimento técnico, tanto bastante, à compreensão do inteiro teor de tal arrazoado e suas especificidades.

Logo, injustificada a entrega à autora de imóvel, seja em desconformidade com o apartamento decorado, seja sem que prestadas as devidas informações que se ocultam através do material publicitário, como no caso da existência de *shafts*.

A respeito desse último aparato integrado ao imóvel (*shafts*), especificamente, a apelada não negou, em suas manifestações, a existência do vício, limitando-se a mencionar que se destinam a proteção estrutural e estética, o que definitivamente não se compraz com a boa-fé objetiva que se espera no trato entre as partes, sobretudo pela capacidade de alterar substancialmente as

características do imóvel e, ainda, prejudicar sua otimização e funcionalidade.

De efeito, o dissabor de receber o imóvel com configurações diversas daquelas esperadas e que, por evidente, frustra legítima expectativa (de há muito fomentada pelo sonho da casa própria), enseja reconhecer que tal infausto extravasa os lindes do mero aborrecimento, malferindo os direitos da personalidade da ofendida. O dano moral, pois, deve ser presumido pelo próprio fato e experiência comuns.

O valor da reparação deve ser fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pois encontra fundamento nos princípios da razoabilidade e em precedentes deste E. Tribunal de Justiça, prosperando, nesse ponto, pois, o recurso da autora.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

“Reparação de danos - Imóvel entregue em desconformidade com o modelo decorado, exibido no stand de vendas - Propaganda ou publicidade que vincula o fornecedor, nos termos do artigo 30 do CDC - Expressa vedação à publicidade enganosa (CDC, art. 37, § 1º)- Reconhecido o dever de indenizar- Precedentes deste Tribunal em outros casos envolvendo o mesmo empreendimento - Danos morais configurados - Quantum indenizatório majorado- Sentença reformada em parte, apenas para majorar a indenização - Recurso da autora provido- Recurso adesivo, interposto pela ré, desprovido” (Apelação Cível nº 1021697-02.2022.8.26.0451, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 7/8/24);

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Alegada divergência entre a unidade entregue e o apartamento decorado que serviu de modelo para a compra. Sentença de procedência. Insurgência recursal das requeridas. Não convencimento. Apartamento entregue em desacordo como ofertado em publicidade, contendo shafts e colunas que não constavam do projeto de decorado, além de quintal menor do que o divulgado e de uso comum. Falha na prestação do serviço e violação ao dever de informação. Lesão anímica passível de reparação pecuniária. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO” (Apelação Cível nº 1011271-28.2022.8.26.0451, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 16/6/24);

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Imóvel entregue em desconformidade com o modelo apresentado no momento da venda. Oferecimento de quintal externo privativo que depois revelou-se área comum do condomínio. Realização de perícia técnica. Sentença de parcial procedência, para condenar a ré no pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 5.000,00, além de indenização por danos materiais de R\$ 600,00, valores passíveis de correção. Apela a autora, buscando a majoração da indenização por danos morais para R\$ 20.000,00. Apelo adesivo da ré, pretendendo o afastamento da condenação ou a

redução do quantum indenizatório para R\$ 1.000,00. Cabimento em parte do recurso da autora. Descabimento do recurso da ré. Danos morais. Divergência entre o imóvel apresentado à venda e aquele entregue pela ré demonstrada pela autora, aferida pela perícia e não desconstituída pela ré. Ausência de comprovação de que as reais condições do imóvel teriam sido apresentadas de forma clara e objetiva à autora. Ofensa aos arts. 6º, III, e 39, IV, CDC. Reconhecimento de que após a conclusão da construção e por ocasião da entrega do imóvel, os questionamentos e o inconformismo da autora não teriam o condão de alterar boa parte das desconformidades apontadas. Precedentes envolvendo o mesmo empreendimento. Dano moral caracterizado. Pertinência da majoração da indenização por danos morais para R\$ 10.000,00, valor considerado apto a atender ao escopo satisfatório e punitivo da reparação. Majoração dos honorários recursais. Recurso da autora parcialmente provido, para majorar a indenização por danos morais para R\$ 10.000,00. Recurso da ré improvido” (Apelação Cível nº 1023177-15.2022.8.26.0451, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. James Siano, j. 5/6/24)

Nestes termos, a r. sentença comporta modificação, para que a apelada seja condenada a indenizar a apelante pelos danos morais acarretados, em montante a ser atualizado a contar da data deste julgamento e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Em razão da solução adotada, verificado que a autora decaiu de parte mínima do pedido, carrego o ônus da sucumbência integralmente à apelada, condenando-a ao pagamento da totalidade das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 15% sobre o valor global atualizado da condenação.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator