



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302271

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025475-95.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes EDUARDO ALVES PASSOS MAGALHÃES e ANANDA BARBOSA SANTANA MAGALHÃES, é apelado TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos dos autores e deram provimento ao recurso da ré. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1025475-95.2024.8.26.0002

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antônio Carlos Santoro Filho

Apelantes/apelados: Eduardo Alves Passos Magalhães, Amanda Barbosa Santana Magalhães e Tenda Negócios Imobiliários S.A

Comarca: 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Voto 285

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DOS AUTORES DESPROVIDO E ACOLHIDO O DA RÉ.

I. Caso em Exame. 1. Ação de indenização por danos morais devido a descumprimento contratual relacionado à entrega de imóvel sem chuveiro a gás e medição individual de gás. Sentença de primeira instância condenou a ré ao pagamento de R\$ 3.000,00 por danos morais. Ambas as partes apelaram: autores buscam majoração do valor e ré contesta a existência de danos morais.

II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar (i) se o valor dos danos morais deve ser majorado, conforme pleiteado pelos autores, e (ii) se há fundamento para a indenização por danos morais, conforme contestado pela ré.

III. Razões de Decidir. 3. A relação entre as partes é de consumo, com os autores como consumidores e a ré como fornecedora. 4. Não há previsão contratual para a entrega do chuveiro a gás, apenas da infraestrutura para a instalação, o que foi cumprido. 5. Eventual falha no dever de informação por parte da ré, que sequer foi comprovada, por si só, não enseja o pagamento de indenização por danos morais, sendo certo que não restou demonstrado que a ausência do chuveiro a gás (de valor ínfimo, frente ao da obra) afetou a honra ou intimidade dos autores.

IV. Dispositivo e Tese. 6. Nega-se provimento ao recurso dos autores e dá-se provimento ao recurso da ré.

Tese de julgamento: 1. A ausência de entrega do chuveiro a gás, quando prevista apenas a infraestrutura, não configura dano moral. 2. O mero descumprimento contratual não enseja indenização por danos morais.

Trata-se de recursos de apelação interpostos em face da r. sentença de fls. 370/373, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação de indenização por danos morais, nos seguintes termos:

“Isto posto, julgo PROCEDENTE o pedido para condenar a requerida ao pagamento em favor dos autores a quantia de R\$

3.000,00 (três mil reais), a título de danos morais, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e de correção monetária nos termos da tabela prática do E. TJSP, ambos a contar da data da sentença. Em consequência, julgo extinto o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Sucumbente, arcará a parte ré com o pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação, devidamente atualizado, nos termos do art.85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil.”

Apelam ambas as partes.

Pretendem os autores a majoração do valor fixado a título de indenização danos morais. (fls. 375/387).

Por seu turno, a requerida, consoante razões de fls. 409/418, defende não caracterizado abalo moral indenizável, destacando a inexistência de previsão no memorial descritivo de acabamento acerca da entrega de qualquer chuveiro a gás, salientando que a obrigação consistia em entregar a respectiva infraestrutura – o que foi cumprido – de modo que a aquisição e instalação, tanto do aquecedor como do chuveiro a gás, estaria a cargo do cliente.

Recursos tempestivos, com preparo apenas pela parte requerida, diante da concessão de gratuidade de justiça aos autores (fls. 196/197 e 420), apresentadas contrarrazões somente pela acionada (fls. 400/406).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

O recurso da requerida comporta provimento, ao passo que o inconformismo dos autores, em consequência, resta prejudicado.

Cuida-se de ação indenizatória por danos morais. Narra a inicial a existência de descumprimento contratual, pois a imóvel foi entregue sem chuveiro à gás, inexistindo, ainda, medição individual de gás, conforme previsto nos

itens 1.2, 1.3 e 3.15 do memorial descritivo de acabamento, o que daria suporte a pretensão de ressarcimento pelos danos morais sofridos pelos autores.

De início, ressalto que a relação entre as partes é de consumo, já que os autores adquiriram o imóvel como destinatários finais, ostentando a qualidade de consumidores, enquanto a requerida é pessoa jurídica responsável pela construção/comercialização do bem, enquadrando-se na definição de fornecedora.

Pois bem.

Anoto, de proêmio, que a i. Magistrada *a quo* afastou a asseverada falha consistente na ausência de individualização do sistema de medição de gás, ao argumento de que “*o item 3.15 do memorial descritivo de acabamento deixa claro que a ré se comprometeu a fornecer tão somente a estrutura para futura instalação à gás, o que não se confunde com a própria implantação do sistema à gás (consistente na instalação do medidor a gás, individualização do sistema, entre outros). Outrossim, o próprio memorial descritivo prevê que é de responsabilidade do adquirente a aquisição dos medidores e a respectiva instalação. Não consta dos autos que o imóvel não tenha sido entregue com a estrutura para futura instalação do sistema à gás*” – inexistindo insurgência no tópico.

No que concerne à apontada frustração decorrente da inexistência do chuveiro a gás no imóvel, não assiste razão aos autores.

Assim é porque o memorial descritivo de acabamento dispõe em sua cláusula 1.2 que “*o chuveiro será a gás. Não será entregue o aquecedor à gás das unidades, o mesmo ficará a cargo do cliente.*”

Verifica-se, dito isto, que inexistente previsão contratual acerca da entrega do aparelho do chuveiro a gás.

O que se observa, em verdade, é que a requerida limitou-se a viabilizar a infraestrutura para a instalação do aquecedor a gás e do respectivo chuveiro - o que de fato foi feito, não havendo qualquer apontamento de falha nesse sentido.

Ainda que se admita a ocorrência de um eventual vício

de informação, fundamentado no fato de que o memorial descritivo não deixa claro se haveria, ou não, a entrega do aparelho do chuveiro a gás, havendo previsão expressa apenas em relação à ausência do aquecedor, deve-se considerar que esse serviço não é essencial, tampouco gerou desvalorização do imóvel, ou, ainda, algum percalço relacionado ao aproveitamento do bem, sendo comum que muitos imóveis sejam entregues sem esse tipo de acabamento - chuveiro.

Ressalta-se, no mais, irrelevante que o apartamento decorado ostentasse chuveiro a gás, posto que a simples divergência de detalhes entre o imóvel entregue e aquele decorado, utilizado para fins de publicidade, por si só, não gera direito à indenização, especialmente no caso em tela, em que foi proporcionada a infraestrutura para a instalação do mencionado equipamento e que a ausência de chuveiro, repita-se, tratou-se de ínfimo detalhe em relação ao projeto arquitetônico, cujo custo, em relação ao valor da obra, não tem qualquer significância.

Este E. Tribunal de Justiça tem entendido que, em se tratando de incorporação imobiliária, atrasos e eventuais descumprimentos das condições estabelecidas em contrato, embora indesejáveis, não constituem um fato imprevisível. Não restou demonstrado nos autos que a eventual negligência da apelada – sequer demonstrada de forma inequívoca -, consistente em falha no dever de informação, tenha extrapolado os limites da razoabilidade e do mero aborrecimento.

A mera frustração em relação às características do imóvel adquirido, que, reitere-se, em nada afetam o projeto arquitetônico em si, ainda que fosse suficiente para respaldar a indenização por danos materiais relativos unicamente ao despendido com a aquisição do chuveiro a gás, não é capaz de atingir a intimidade e honra dos autores.

De fato, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que *“a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível”* (RESP n. 876.527/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJ

28.4.2008). (STJ, AgRg-AgRg-Ag1.033.070, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 16/09/2010).

“O inadimplemento da obrigação contratual não é imprevisível, não gerando, de forma extraordinária, ofensa a direito de personalidade, ainda que enseje desconforto e frustração na esfera íntima do indivíduo” (STJ, AgRg-Ag 506.143/RJ, 3ª Turma, Rel. Des. Conv. Vasco Della Giustina, j. 15/09/2009).

Desta forma, conforme ressaltado, caberia aos autores a demonstração de que a simples substituição de um chuveiro elétrico por outro a gás poderia causar um impacto tão grande a ponto de abalar sua sensibilidade e caracterizar o perseguido dano moral, ônus que não se desincumbiram, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em sentido próximo:

Indenização por danos morais. Compra e venda de imóvel. Vícios construtivos. Imóvel entregue em desconformidade com o projeto decorado apresentado por ocasião da venda. Improcedência. Insurgência das autoras. Desacolhimento. Imagens do imóvel decorado meramente ilustrativas. Mero descumprimento contratual. Ausência de ofensa a direitos de personalidade das requerentes. Discussão meramente patrimonial. Entendimento pacificado na Câmara. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais elevados, observada a gratuidade das autoras. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1008688-07.2021.8.26.0451; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2021; Data de Registro: 03/12/2021)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Autora que pretende indenização pela existência de caixa de espuma/água pluvial no interior do imóvel adquirido da ré - Procedência do pedido - Inconformismo de ambas as partes -

Preliminares de prescrição e decadência afastadas. Existência de caixa de espuma/água pluvial que restou incontroversa. Dever de informação não observado. Necessidade de realização de manutenção periódica. Laudo que apura a existência de desvalorização do imóvel. Danos materiais apurados no valor de R\$ 23.129,70. Correção monetária que deve incidir a partir da aquisição do imóvel. Danos morais afastados. Entendimento da 6ª Câmara que o mero descumprimento contratual não enseja o pagamento de indenização por danos morais. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca caracterizada. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1000162-22.2019.8.26.0451; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2021; Data de Registro: 08/09/2021; g.n)

Logo, não se vislumbrando a ocorrência de situação excepcional que ampare a alegação de que os autores suportaram abalo moral ou aflição psicológica intensa, que superasse mero aborrecimento ou frustração, é caso de reformar a sentença para declarar a improcedência da demanda.

E, como consequência do novo desfecho atribuído à lide, caberá aos autores o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em 15% do valor atualizado da condenação, com amparo no art. 85, § 1º, do CPC, ressaltava a gratuidade concedida na origem.

Ante ao exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO recurso dos autores e DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso da ré**, para julgar improcedente a ação, nos termos da fundamentação supra.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
RELATOR