



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000323584

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018953-34.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes CAROLINE DE OLIVEIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e NÍCOLAS DE OLIVEIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DIRECIONAL ENGENHARIA S/A e QRTZ5 INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1018953-34.2022.8.26.0451

Apelantes: Caroline de Oliveira dos Santos e Nicolas de Oliveira dos Santos

Apelados: Direcional Engenharia S/A e Qrtz5 Incorporações de Imóveis Spe Ltda

MM. Juiz de Direito: Felipe Rosa Pereira

Comarca de Piracicaba - Foro de Piracicaba - 1ª Vara Cível

Voto nº 4944

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PROPAGANDA ENGANOSA. DANOS MORAIS E MATERIAIS.

I – CASO EM EXAME:

1. Apelação interposta contra a r. sentença que julgou improcedente a ação indenizatória por danos morais e materiais, cumulada com devolução de quantias pagas, decorrente de divergências entre o imóvel entregue e o modelo decorado exibido. Insurgência da parte autora. Provimento parcial.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Análise sobre a existência de fato ensejador de indenização por danos morais e materiais. 3. Cabimento da cobrança de Taxa Sati e juros de obra.

III RAZÕES DE DECIDIR:

4. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, especialmente o art. 30. 5. Divergências relevantes entre o anúncio publicitário e o imóvel entregue, conforme laudo pericial. 6. Expectativa legítima do consumidor de receber o imóvel conforme anunciado. 7. Configuração de dano moral pela frustração das expectativas do consumidor. 8. Dano material não comprovado. 9. Restituição de valores pagos a título de Taxa SATI e juros de obra, após a data avençada para entrega das chaves. 10. Precedentes do C. STJ.

IV DISPOSITIVO E TESE:

11. DECISÃO REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Tese de julgamento: “A divergência relevante entre o anúncio publicitário e o imóvel entregue enseja indenização por danos morais, desde que comprovada a frustração das expectativas legítimas do consumidor. São indevidas a Taxa Sati e a cobrança de juros de obra, após a data prevista para a entrega de chaves”.

Dispositivos relevantes citados: Art. 30 do CDC;

Jurisprudência relevante citada: REsp nº 1.599.511/SP; IRDR nº



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

0023203-35.2016.8.26.0000; REsp 1.347.136/DF; Apelação Cível
1022913-32.2021.8.26.0451; Apelação Cível
1010916-52.2021.8.26.0451; Apelação Cível
1011067-18.2021.8.26.0451; Apelação Cível 1016830-
97.2021.8.26.0451.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença (e-fls. 751/755), proferida em ação indenizatória em danos morais e materiais cumulada com devolução de quantias pagas interposta por Caroline de Oliveira dos Santos e Nicolas de Oliveira dos Santos, ora Apelantes, em face de Direcional Engenharia SA e Qrtz5 Incorporações de Imóveis SPE Ltda., ora Apeladas, que julgou improcedente o pedido inicial, condenando os Autores nas custas e despesas processuais, bem como nos honorários advocatícios sucumbenciais, arbitrados em 10% do valor da causa atualizado.

Em suas razões de apelação (e-fls. 758/767) insurgem-se os Autores, alegando que as divergências encontradas quando da entrega do imóvel não são meramente cosméticas, pois envolvem acabamento de paredes e ausência de estrutura para instalação de ar-condicionado. Alegam, ademais, que divergências com o conteúdo publicitário foram encontradas e apontadas pelo laudo pericial, e que o fato do imóvel ser considerado popular não isenta a construtora de cumprir com o que foi oferecido. Assim, afirmando propaganda enganosa, requerem a reforma da r. sentença, dando-se provimento ao pedido inicial no tocante a indenização por danos materiais, morais, bem como quanto a revisão das taxas impostas aos Apelantes (taxa SATI e juros de obra), com a devolução dos valores indevidamente cobrados.

Intimadas, as Apeladas apresentaram contrarrazões (e-fls. 771/777) pela manutenção da r. sentença.

Tempestivamente interposto e não



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preparado o apelo (e-fls. 76), bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório.

Em apertada síntese do necessário, consoante o relatório da r. sentença (e-fls. 751/755), tem-se que: *“CAROLINE DE OLIVEIRA DOS SANTOS E OUTRO propuseram a presente ação em face de DIRECIONAL ENGENHARIA S/A E OUTRO. Alegaram, em síntese, que adquiriram das rés apartamento situado no Viva Vida Paineiras. Ao receber o imóvel notou divergências quanto ao modelo decorado que lhe fora exibido, notadamente quanto às portas, encanamento, acabamento do teto e das paredes, material das janelas, parede entre a cozinha e o banheiro e ar condicionado. Também reclamaram que o apartamento “não tinha piso nos quartos e na sala” (fl. 4), apenas contrapiso. Requereram a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais (R\$ 8.260,98) e morais (R\$ 15.000,00) pelo descumprimento da oferta. Além disso requereram a restituição dos valores cobrados a título de juros de evolução da obra (R\$ 2.066,54) e taxa SATI (R\$ 1.686,09), além de outros danos morais (R\$ 1.500,00)”*.

O recurso merece parcial provimento.

Isso porque são aplicáveis à hipótese as normas do código de defesa do consumidor, que dispõe em seu artigo 30 que *“toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”*.

Trata-se do princípio da vinculação da oferta, sobre o qual o C. Superior Tribunal de Justiça firmou, no julgamento do

Recurso Especial nº 1.365.609, que *“paralelamente ao dever de informação, se tem a faculdade do fornecedor de anunciar seu produto ou serviço, sendo certo que, se o fizer, a publicidade deve refletir fielmente a realidade anunciada, em observância à principiologia do CDC. Realmente, o princípio da vinculação da oferta reflete a imposição da transparência e da boa-fé nos métodos comerciais, na publicidade e nos contratos, de forma que esta exsurge como princípio máximo orientador, nos termos do art. 30”*.

Com a vênia da posição do Juízo de origem, não há a possibilidade de se firmar distinção entre “malícia” e “dolo” com base na leitura escoreita do ordenamento consumerista, pelo que não se admite postura maliciosa do ofertante, que deverá observar fielmente os princípios da transparência e da boa-fé ao veicular anúncios, já que o consumidor é parte hipossuficiente, e não é razoável exigir deste conhecimentos aprofundados de engenharia e arquitetura para ler o memorial descritivo e compará-lo às peças publicitárias.

É justamente em decorrência de tal desvantagem técnica que o legislador definiu a vinculação da oferta publicitária ao próprio contrato. De se dizer: não basta construir de acordo com as miúdas letras do memorial descritivo, é necessário, em homenagem ao dever de bem informar, também guardar-se coerência e fidelidade com o que foi apresentado ao consumidor, seja nas peças publicitárias veiculadas por qualquer meio, seja nas unidades decoradas dos estandes de venda.

Na hipótese concreta, tanto as fotografias juntadas (e-fls. e-fls. 57/75) quanto o laudo pericial dão conta de divergências relevantes entre o anúncio publicitário (e-fls. 75, 255/272) e o bem imóvel que foi efetivamente entregue ao consumidor (e-fls. 57/75).

Ainda que não se possa exigir do construtor

o mobiliário planejado e peças ornamentais que compõem uma unidade decorada, quando estes não compõem a oferta, ainda assim é justa e razoável a expectativa do consumidor de receber uma estrutura de acordo com o anunciado, como esquadrias do tamanho e qualidade exibidos, ou mesmo um espaço para instalação de ar-condicionado caso este apareça no anúncio, já que é item básico de conforto térmico da habitação.

A imagem publicitária de e-fls. 75 mostra estrutura para a instalação e aparelho de ar-condicionado. Logicamente, o consumidor não tinha qualquer expectativa de receber o aparelho de ar condicionado instalado, o que não é razoável, mas tinha sim a expectativa de receber a estrutura para a instalação da peça, o que é bastante razoável. No entanto, o laudo pericial comprova que *“o apartamento não apresenta circuito elétrico para a instalação do aparelho de ar-condicionado conforme planta elétrica apresentada”* (e-fls. 725). Há divergência relevante também em relação às janelas, que correspondem ao modelo constante no memorial descritivo, mas não ao anúncio, conforme também se lê da resposta do quesito pericial 15 apresentado pelos Autores (e-fls. 722).

Dessa forma, conclui-se que a Ré deixou de informar os consumidores de forma clara e precisa sobre as qualidades essenciais do imóvel adquirido, frustrando as legítimas expectativas do consumidor, descumprindo assim o mandamento do art. 30, do CDC.

Assim, sendo incontroversa a divergência entre o conteúdo publicitário, que integra o contrato, e aquilo que foi efetivamente entregue ao consumidor, resta avaliar a existência de danos morais ou materiais decorrentes de tanto.

Analiso, primeiramente, o pedido de indenização por danos morais.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No ensino de Silvio Venosa, “*dano moral é o prejuízo que afeta o ânimo psíquico, moral e intelectual da vítima (...) Aqui também é importante o critério objetivo do homem médio, o bônus pater familias: não se levará em conta o psiquismo do homem excessivamente sensível, que se aborrece com fatos diuturnos da vida, nem o homem de pouca ou nenhuma sensibilidade, capaz de resistir sempre às rudezas do destino. Nesse campo, não há fórmulas seguras para auxiliar o juiz. Cabe ao magistrado sentir em cada caso o pulsar da sociedade que o cerca*” (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: responsabilidade civil, vol. IV, 34.ed., São Paulo: Atlas, 2024) (grifos nossos).

Recentemente, no mês de abril de 2024, esta 2ª Câmara de Direito Privado julgou ação indenizatória por danos morais nº 1001927-23.2022.8.26.0451, ajuizada por outros consumidores contra as mesmas Rés,. A ação é relacionada à ocorrência de vícios construtivos no mesmo conjunto habitacional, situado à Rua Lisboa, 400, em Piracicaba.

Naquela oportunidade, a iminente relatora, desembargadora Hertha Helena de Oliveira, assentou que a conduta da Rés ultrapassou em muito os limites do mero dissabor, reconhecendo a existência de danos morais indenizável e fixando *quantum* indenizatório de R\$ 10.000,00, o que foi seguido, pelos pares, em votação unânime.

Assim, dada a similitude entre as circunstâncias daquele e desse caso, entendo que o mesmo valor indenizatório deve ser fixado aqui, guardando-se coerência com o julgado anterior.

Trata-se de *quantum* indenizatório adequado, que remunera o dano sofrido pelos Autores, por um lado, sem importar enriquecimento ilícito, por outro, coibindo a reiteração da conduta reprovada pelas Rés.

Aliás, observa-se a existência de numerosos julgados anteriores relacionados às mesmas Rés, desta Câmara e deste TJSP, o que é indício da reiteração de sua conduta desleal contra outros consumidores. Confira-se:

*“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – PRELIMINAR DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE – Não verificação – Razões associadas ao conteúdo sentencial – Preliminar rejeitada. **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – IMÓVEL ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM A UNIDADE DECORADA – DANO MORAL CONFIGURADO** – Prova pericial que demonstrou o descompasso entre os elementos do apartamento decorado, visitado pelo autor, e a unidade efetivamente entregue ao autor – Falta de provas acerca da devida informação sobre aspectos relevantes da unidade – **QUANTUM INDENIZATÓRIO** – O contexto fático dos autos permite concluir que a verba indenizatória fixada em primeira instância (**R\$ 10.000,00** – dez mil reais) deve ser mantida, pois se mostra consentânea com os precedentes das C. Câmaras de Direito Privado desta Subseção de Direito Privado 1. Sentença mantida – “Recurso improvido. **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Na vigência do atual Código de Processo Civil, os honorários advocatícios devem ser fixados respeitando-se a ordem de preferência entre os critérios mencionados no artigo 85, § 2º, e, por equidade (art. 85, §8º, do mesmo diploma legal), quando, havendo ou não condenação, o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou o valor da causa for muito baixo – Tese fixada no*

Tema Repetitivo 1076 pelo C. Superior Tribunal de Justiça. No caso vertente, a sentença deve ser reformada, fixando-se o valor da verba honorária no patamar de 20% sobre o valor da condenação. Sentença reformada neste tocante. Recurso provido neste tocante.” (TJSP; Apelação Cível 1022913-32.2021.8.26.0451; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado em 29/05/2023)

“Apelações – Ação de indenização por danos morais – Sentença de procedência – Recurso de ambas as partes. Preliminar de ausência de dialética negada – Verifica-se que os requisitos exigidos foram atendidos pelos requeridos. Compromisso de compra e venda de imóvel na planta – Divergências entre o apartamento decorado e a unidade entregue, notadamente em relação à ausência de infraestrutura para instalação do ar-condicionado, bem como da diminuição de espaço útil pela existência de “shaft” – Propaganda visual que induz o consumidor ao erro – Frustração da expectativa do consumidor que adquire o imóvel levando em consideração, também, o modelo decorado apresentado quando da formalização do negócio jurídico – Falha das requeridas ao dever de informação previsto no art. 6º, inciso III do CDC. – Danos morais configurados – Precedentes desta C. Corte – Sentença mantida. “Quantum indenizatório” – Valor da indenização por danos morais que merece ser majorada para R\$ 10.000,00, em observância aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e conforme entendimentos jurisprudenciais deste E. Tribunal, relacionados aos mesmos empreendimentos imobiliários – Sentença reformada, nesse

ponto. Sucumbência exclusiva das rés mantida – Honorários advocatícios majorados para 15% sobre o valor da condenação. Recurso das rés improvido; apelação do autor parcialmente provida.” (TJSP; Apelação Cível 1010916-52.2021.8.26.0451; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado em 08/08/2023)

“APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. Cabimento. Imóvel entregue em desconformidade com o apartamento decorado. Aplicabilidade do CDC. Dever de informação. Ausência de provas de que o comprador foi informado sobre as modificações em relação ao apartamento decorado. Danos morais caracterizados. Quantum indenizatório fixado em R\$10.000,00. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1011067-18.2021.8.26.0451; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado em 27/10/2023)

“APELAÇÕES. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Insurgência das partes contra sentença de procedência. Aquisição de imóvel na planta. Divergências entre o apartamento modelo decorado e o imóvel entregue. Alegações não comprovadas. Vícios construtivos. Laudo pericial conclusivo e imparcial. Responsabilidade objetiva das requeridas. Necessidade de reparação dos danos materiais apurados pela perícia. Dano moral configurado. A frustração causada pelos vícios apresentados no imóvel adquirido é evidente e caracteriza um dissabor que ultrapassa o mero aborrecimento, elevando-se à categoria de dano

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

extrapatrimonial indenizável. *Indenização devida. Sucumbência fixada nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC. Sentença mantida. Recursos improvidos.” (TJSP; Apelação Cível 1016830-97.2021.8.26.0451; Relator (a): Luis Fernando Cirillo; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado em 17/12/2024)*

Assim, deve ser reformada a r. sentença no tocante aos danos morais, que ficam fixados no montante de R\$ 10.000,00.

No tocante à indenização por danos materiais, sem razão os Apelantes.

Isso porque o dano material é aquele que atinge o patrimônio entendido, na lição do mestre Carlos Roberto Gonçalves, como “o conjunto das relações jurídicas de uma pessoa apreciáveis em dinheiro” (*Direito Civil Brasileiro, vol. 4, 2021, Editora Saraiva, pg. 143*). O direito à indenização por dano material tem fulcro na Constituição Federal (CF, Art. 5º, X) e no Código Civil vigente (CC, Art. 949). A indenização, salvo expressa exceção prevista em lei, deve abranger os danos emergentes e os lucros cessantes.

No tocante à comprovação de tais danos, o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que ambas as modalidades de dano “exigem efetiva comprovação, **não se admitindo indenização em caráter hipotético, ou presumido, dissociada da realidade efetivamente provada**” (*REsp 1.347.136/DF, Rel. Ministra ELIANA CALMON, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 11/12/2013, DJe de 7/3/2014*).

O Apelantes/Autores não trouxeram qualquer comprovação aos autos sobre prejuízo econômico que tenham suportado a título de danos emergentes ou de lucros cessantes, em decorrência das divergências entre o anúncio publicitário e o imóvel efetivamente entregue. A



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mera alegação de que enfrentaram custos decorrentes de tanto superiores a R\$ 8.000,00, por si só, não gera a obrigação de indenizar por danos materiais, sendo necessário que tais custos sejam efetivamente comprovados, o que não ocorreu na hipótese.

Passo à análise dos pedidos relacionados à cobrança de Taxa SATI e juros de obra.

A cobrança de taxa relacionada a serviço de assessoria técnica imobiliária, conhecida como taxa SATI, é indevida, eis que o E. STJ, no julgamento do REsp nº 1.599.511/SP, fixou a tese de que, para os efeitos do artigo 1.040 do NCPC há *“abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel”*.

Assim, devem ser restituídos ao consumidor todos os valores pagos a tal título, não havendo, por outro lado, o que se dizer de indenização por dano moral, eis que ileza a honra dos Apelantes nesse aspecto.

Também é indevida a cobrança de juros de obra após a entrega da chave do imóvel ao comprador. Nesse sentido, consta do tema 06, do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000: *“É ilícito o repasse dos “juros de obra”, ou “juros de evolução de obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.”*

Portanto, devem ser restituídos aos consumidores todos os valores cobrados a título de juros obra após o prazo ajustado para a entrega do imóvel.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isso posto, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação, para **REFORMAR A R. SENTENÇA** e **CONDENAR** as Rés a indenizar os Autores, à título de dano moral, no valor de R\$ 10.000,00, bem como a restituir todos os valores pagos à título de Taxa SATI, além de todos os valores pagos à título de juros de obra após a data avençada para entrega das chaves. Sucumbentes em maior parte, as Rés deverão ainda arcar integralmente com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios da parte contrária, fixados em 10% do valor da condenação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora