



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330581

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022249-64.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes/apelados RENATA CRISTINA DOS SANTOS LIMA e ANDERSON FERREIRA DE LIMA SANTOS, são apelados/apelantes SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte à apelação dos autores e negaram provimento ao recurso das requeridas. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.: 1022249-64.2022.8.26.0451

Comarca: Piracicaba (4ª Vara Cível)

Apelantes: Renata Cristina dos Santos Lima e outro e Santorini Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro

Apelados: Os mesmos

Juíza: Daniela Mie Murata

Voto n. 36.944

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROCEDÊNCIA PARCIAL.

I. Caso em Exame

Ação de indenização por danos materiais e morais devido a divergências entre o apartamento decorado apresentado e o imóvel entregue, incluindo problemas estruturais e falta de infraestrutura para ar-condicionado. Pedido de indenização por danos morais e materiais.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se as divergências entre o imóvel decorado e o entregue configuram vícios que justificam indenização por danos materiais e morais; (ii) determinar a responsabilidade das requeridas pelos reparos necessários.

III. Razões de Decidir

3. O laudo pericial constatou divergências entre o imóvel prometido e o entregue, como umidade, fissuras, ferrugem nas esquadrias, e falta de infraestrutura para ar-condicionado, atribuídas à má técnica construtiva.

4. O transtorno causado aos autores pelos vícios verificados caracteriza violação a direito da personalidade, justificando indenização por dano moral.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento em parte à apelação dos autores, condenando as requeridas ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Tese de julgamento: 1. Divergências entre o imóvel prometido e o entregue justificam indenização por danos materiais e morais. 2. Má técnica construtiva caracteriza responsabilidade das requeridas.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor, arts. 30 e 31; CPC/2015, art. 1.010; Código Civil, art. 406.

Jurisprudência Citada:

STJ, Súmula nº 326, Corte Especial, julgado em 22/05/2006, DJ 07/06/2006, p. 240.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e moral, alegando os autores que, em 29/09/2017, visitaram o stand de vendas da requerida onde lhes foi apresentado um apartamento decorado, que seria uma réplica do imóvel, contudo, quando da sua entrega, foram surpreendidos por inúmeras alterações em relação ao imóvel decorado, por exemplo, os cantos não foram construídos em 90º na lavanderia e na cozinha, mas sim, com colunas que embutem parte dos fios, conduítes e parte do encanamento; canos de esgoto expostos, sem serem embutidos na pia, no lavatório e no tanque; as portas e batentes e parte da parede acima das portas são em PVC e possuem uma extensão até o teto; instalação da cuba em local distinto do projeto que impede a abertura da porta do banheiro; inviabilidade de instalação de ar-condicionado; inexistência de voltagem 220 e teto e paredes com ondulações, razão pela qual requereram a condenação ao pagamento pelo dano moral no valor de R\$ 20.000,00 e danos materiais para o pagamento de todos os reparos necessários.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente em parte a ação para condenar as requeridas ao pagamento de indenização por dano material no valor de R\$ 8.883,93, a ser corrigido monetariamente desde o mês de fevereiro de 2024, arcando as partes com as custas processuais a que deram causa, bem como honorários advocatícios de seu patrono, ressalvada a gratuidade da justiça (fls. 802/808).

Os autores apelaram sustentando que o recebimento do imóvel sem ressalvas não lhes retira o direito de buscar indenização pelos vícios existentes na unidade, até porque o Memorial Descritivo de

fls. 274/277 é uma versão resumida do memorial descritivo oficial utilizado como referência pela Instituição Bancária, o qual não foi juntado aos autos, afirmando que o termo de vistoria de fls. 330 não possui espaço para ressalvas e no check list de fls. 332/337 os itens a serem vistoriados são previamente preenchidos, sendo que atribuir toda a discrepância a aspectos técnicos contidos no memorial de incorporação e demais documentos de adesão fere de morte o dever/direito de informação, pois o ato de compra é realizado com base no que se vê do apartamento decorado, e não no que raramente se lê em textos longos e de difícil compreensão. Argumentam ainda que o juiz não está adstrito ao laudo pericial, que, apesar de constatar que as tubulações estão escondidas, continuam expostas, pois não há tubulação embutida no imóvel, o que os obriga a adquirir móveis planejados, reduzindo a área útil, além da ausência de infraestrutura para a instalação de ar-condicionado em desacordo com o apartamento decorado, assim como a instalação de portas do tipo bandeira fixa de material inferior, porta do banheiro com abertura em direção à cuba, alterando o projeto original e anomalias construtivas com mau acabamento nas janelas, paredes e tetos, devendo ser afastado o cálculo com base na Tabela de Custos de Manutenção e Reformas (TCMR), utilizada pelo perito, para aferir o real valor em função de dados orçamentários concretos, considerando as especificidades do local da obra, a ser apurado em fase de liquidação, pretendendo a reforma da sentença, conforme pedido na inicial, e compensação por dano moral, e, subsidiariamente, a condenação das apeladas na obrigação de fazer os reparos na área interna e externa do imóvel com a aplicação da astreinte cabível (fls. 834/867).

As requeridas, também, recorreram afirmando que as fotos apresentadas pelos autores não correspondem às do material de divulgação do empreendimento Conquista Vila Sônia, mas sim do Viva Vida Paineiras, ademais a unidade adquirida por eles possui planta idêntica àquela que foi demonstrada quando da assinatura do contrato de compra e venda, e conforme o termo de entrega e avaliação de satisfação do cliente, estando de acordo com as normas técnicas e legais, de modo que os problemas alegados devem decorrer de manutenção inapropriada pelos autores, sobretudo porque a garantia, quando foi a presente ação distribuída, já havia sido finalizada sem que qualquer problema tivesse sido apontado, pleiteando a improcedência dos pedidos (fls. 916/926).

Foram apresentadas contrarrazões pelas partes (fls. 933/959 e 960/966).

É o Relatório.

A apelação das requeridas ataca os fundamentos de fato e de direito da sentença, preenchendo os requisitos do art. 1.010 do CPC/2015, não afrontando o princípio da dialeticidade, devendo ser conhecida.

As partes firmaram, em 02/07/2017, “Instrumento Particular de Confissão de Dívida” (fls. 42/46), para aquisição financiada do imóvel descrito na inicial (fls. 47/74), mas, segundo os requerentes, a unidade entregue foi diferente daquela apresentada no momento da oferta com o apartamento decorado, o que lhes frustrou as expectativas, causando-lhe dano moral, além de prejuízos materiais a serem indenizados para a realização dos reparos necessários.

Aplica-se à incorporação, construção e comercialização de unidades habitacionais, o Código de Defesa do Consumidor, o qual é expresso no sentido de que a oferta e apresentação de serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, fazendo constar inclusive prazos de validade (art. 31, Lei n. 8.078/90), e 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 (art. 30).

Este dispositivo consagra o Princípio da Vinculação. No dizer de Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin, a regra do Código é “prometeu, cumpriu”¹.

As características da unidade decorada apresentada aos autores integram o contrato e vinculam a alienante, uma vez que utilizada como mecanismo de publicidade para atrair o consumidor. A pessoa comum não tem capacidade de entender os descritivos técnicos, mas impressiona-se pelo marketing visual, que é o grande responsável pela concretização das vendas.

Em que pese as requeridas, em sua contestação, alegarem que as imagens utilizadas pelos autores não são do imóvel adquirido por eles, não trazem aos autos as imagens então utilizadas quando houve a venda, que deveria corresponder ao que foi entregue.

¹ BENJAMIN, Antônio Herman De Vasconcellos e (et al). Código Brasileiro de Defesa do Consumidor. 7ª Ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2001, p. 232.

Ademais, sustentam que as obras foram realizadas em consonância com o projeto arquitetônico e em conformidade com as regras da ABNT, além de terem os compradores recebido o imóvel sem ressalvas.

Neste ponto cumpre registrar que o recebimento sem ressalvas do imóvel, após toda a espera e expectativa para ter a posse do bem, e o receio de não ter acesso ao imóvel, não afasta o direito posterior de pleitear a devida indenização.

Em suma, em sua inicial apontam os autores as seguintes divergências entre o imóvel prometido pelas rés e aquele efetivamente entregue:

1. Cantos da cozinha e da lavanderia não foram construídos em 90°, mas com colunas que embutem fios, conduítes e parte do encanamento;
2. Canos de esgoto expostos, sem serem embutidos na pia, no lavatório e no tanque;
3. Portas e batentes e parte da parede acima das portas em PVC;
4. Ausência de infraestrutura para ar-condicionado.
5. Instalação da cuba em local distinto do projeto que impede a abertura da porta do banheiro;
6. Inexistência de voltagem 220;
7. Tetos e paredes com ondulações.

O perito consignou que, por ocasião da vistoria, foi constatado que o apartamento decorado do Condomínio Conquista Vila Sônia não contém material publicitário disponível no site da requerida Direcional Engenharia S/A, apenas a planta (fls. 651/652).

No que toca à disposição dos *shafts* e os cantos da cozinha e lavanderia (fls. 05), concluiu que o imóvel está de acordo com o material publicitário em relação ao formato de coluna no banheiro, exceto pela presença de *shaft* próximo ao teto da cozinha/área de serviço (fls. 654). Contudo, nas fotos juntadas pelos autores do apartamento decorado, é possível notar também a presença de *shaft* na área da cozinha (fls. 03) estando integrado ao ambiente, em razão da disposição dos móveis, assim, o mesmo comprometimento da área útil do imóvel dos autores se faz presente no apartamento decorado.

Quanto aos canos, o perito observou que estão ocultos em virtude da instalação de gabinete ou por estarem escondidas por uma coluna de chão (fls. 657), como, aliás, se extrai das fotos do apartamento decorado (fls. 03/04), que somente não estão expostos por causa dos armários, que os escondem, e não por serem embutidos.

Quanto às portas e batentes, constatou-se que foram instaladas portas de modelos folha lisa com bandeira fixa em todos os cômodos, estando de acordo com o Memorial Descritivo. Especificamente quanto à porta do banheiro, foi instalada conforme o projeto, apesar de a localização da pia estar na parede oposta, o que não interfere na abertura total da porta (fls. 660).

Em relação à parte elétrica, toda a instalação da unidade é de 110 volts e está de acordo com as normas, diretrizes e

Manual Proprietário, por não ser obrigatória a instalação com 220 volts (fls. 658), não tendo os autores comprovado a veiculação de publicidade no sentido de que a voltagem seria diversa da que foi entregue.

Por outro lado, em relação à infraestrutura para ar-condicionado, salientou que os documentos ofertados, em específico o Memorial Descritivo, não preveem a instalação de ar-condicionado (fls. 656). Observa-se, entretanto, que a foto do apartamento decorado indica a instalação do referido aparelho (fls. 04), o que criou nos autores a expectativa de que o imóvel adquirido teria a referida infraestrutura, devendo a sentença ser reformada nesse ponto.

Quanto às janelas, verificou-se que as da sala e dos dormitórios apresentam umidade abaixo das esquadrias, oriundas da falta de vedação, além da presença de fissuras nas diagonais das janelas da sala e dos dormitórios, provenientes da falta ou execução de comprimento insuficiente de verga e contraverga, havendo, nas extremidades das janelas, juntas de vedação que absorvem a água e colaboram para o aparecimento de umidade na unidade, bem como formação de ferrugem na esquadria do banheiro e da cozinha/área de serviço. Assim, a ferrugem nas esquadrias indica que o material utilizado (aço) não está de acordo com as especificações técnicas, pois oxida facilmente quando exposto ao ar e a umidade, se não tratado adequadamente, e há divergência, em relação ao memorial descritivo, em que é prescrita a instalação das esquadrias de alumínio (fls. 660/666).

Quanto a paredes e tetos, a parede demarcada em planta está fora de esquadro, bem como, há ondulações no teto da sala de estar, assim como a presença de fissuras acima da porta da sala de

estar, no teto da sala e da cozinha, oriundas da junção inadequada entre os diferentes tipos de materiais (fls. 666/670).

Foi observado um significativo acúmulo de umidade e presença de mofo nas paredes da sala e dos dormitórios, com fissuras na área externa do bloco, sendo essencial que o Condomínio realize a devida manutenção e impermeabilização na área externa (fls. 671/674).

Deste modo, diferentemente do que relataram os autores em sua inicial, entre o imóvel decorado e aquele efetivamente entregue não houve todas as divergências apontadas, mas apenas quanto, como reconheceu a I. Magistrada, à umidade abaixo das esquadrias, fissuras nas diagonais das janelas da sala e dormitórios, ferrugem na esquadria do banheiro e cozinha, parede da sala fora de esquadro, ondulações no teto da sala, fissuras acima da porta da sala, teto da sala e cozinha e umidade e mofo nas paredes da sala e dormitórios, além, como ora reconhecido, da falta de infraestrutura para ar-condicionado, não tendo as requeridas comprovado mau uso do imóvel pelos autores, como atestou o perito (fls. 688).

Nestes termos, o laudo pericial, elaborado de acordo com as Normas Técnicas, concluiu de forma bem fundamentada que os danos identificados no imóvel foram ocasionados exclusivamente em razão da má técnica construtiva adotada pelas rés, caracterizando-se, assim, a responsabilidade delas pela indenização dos valores necessários ao reparo do imóvel.

Neste ponto cumpre observar que, a insurgência dos autores contra o valor apurado pelo perito (R\$ 8.883,93) é genérica, não impugnando os serviços e valores indicados na Tabela de fls. 676/677,

cujos custos foram indicados em consonância com a Tabela de Custos e Manutenção e Reforma, conforme bem justificado pelo perito, não comportando reforma este ponto da r. sentença.

O transtorno causado aos autores pelos vícios verificados, com prejuízo à conservação do imóvel e à segurança e bem estar dos moradores, em empreendimento que, por ser destinado a pessoas com baixo poder aquisitivo, que devem habitar e pagar os imóveis por décadas, deveria ter sido planejado e construído primando pela segurança e qualidade, não pode ser considerado mero aborrecimento ou chateação, pois a deterioração do bem, sem condições financeiras de repará-lo a contento, sob pena de não se poder cumprir com o pagamento do financiamento e das necessidades básicas familiares, caracteriza violação a direito da personalidade.

No tocante ao dano moral, sua fixação deve observar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando-se a gravidade, a natureza e repercussão da lesão, o sofrimento e a posição social do ofendido, bem como o dolo ou a culpa do responsável, sua situação econômica, a reparação espontânea e sua eficácia e a duração da lesão.

Em atenção aos critérios supramencionados, afigura-se moderado e adequado o valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada um dos autores, com atualização pela Tabela Prática do TJSP deste julgamento e juros de mora de 1% ao mês da citação, até a vigência da Lei 14.905/2024 e após na forma do art. 406 do Código Civil, diante da relação contratual entre as partes, reformando-se a r. sentença neste aspecto.

O não acolhimento do valor pretendido a título de indenização por dano moral não importa em sucumbência, dispondo a Súmula n. 326 do STJ que: "na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca" (Súmula 326, CORTE ESPECIAL, julgado em 22/05/2006, DJ 07/06/2006, p. 240).

Reformada a r. sentença para condenar as requeridas também ao pagamento de indenização por dano moral, deverão estas suportarem a integralidade das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da condenação, já observada a majoração do art. 85, § 11, do CPC, por terem os autores decaído de parte mínima do pedido.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** à apelação dos autores e **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso das requeridas.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica