



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350880

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000406-43.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante/apelado ANDRE FABIANO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e DIRECIONAL ENGENHARIA 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 ao recurso das rés, e deram provimento parcial ao recurso do autor. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Piracicaba

Apelação n. 1000406-43.2022.8.26.0451

Apelantes: ANDRE FABIANO DOS SANTOS, SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

Apelados: reciprocamente

Voto n. 12341

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PROPAGANDA ENGANOSA. RECURSOS NÃO PROVIDOS. I. Caso em Exame. Recursos de apelação interpostos contra sentença que condenou as requeridas a reparar defeitos em imóvel e a pagar multa por descumprimento. O autor alega propaganda enganosa e solicita indenização por danos morais. As rés contestam a correspondência das fotografias e solicitam prazo para início das obras. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar se houve propaganda enganosa na apresentação do imóvel e (ii) determinar a responsabilidade das rés pelos defeitos apontados. III. Razões de Decidir. 3. As rés utilizaram apartamento decorado como ferramenta de venda, sem alertar sobre diferenças com o imóvel entregue, violando o dever de informação ao consumidor. 4. A presença de defeitos estruturais, a diversidade em relação ao modelo apresentado e a impossibilidade de instalação de ar-condicionado configuram descumprimento da oferta e justificam a indenização por danos morais. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso das rés não provido; recurso do autor provido parcialmente para condenar as rés ao pagamento de indenização por danos morais de R\$ 10.000,00. Tese de julgamento: 1. A utilização de propaganda enganosa gera responsabilidade por danos morais. 2. A ausência de informação clara sobre o produto ofertado configura violação ao Código de Defesa do Consumidor. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 30, 31, 37. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 0022163-43.2010.8.26.0577, Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 26.09.2017. TJSP, Apelação Cível 1017567-03.2021.8.26.0451, Rel. Erickson Gavazza Marques, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 07.06.2022. TJSP, Apelação Cível 1010203-77.2021.8.26.0451, Rel. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 26.04.2023.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 599/606, cujo relatório adoto, que julgou procedente em parte o pedido inicial, para condenar as requeridas em dano material, obrigando-as a repararem os defeitos indicados na perícia – correção da abertura da porta do banheiro; ondulações nos tetos e rodapés; infiltrações ascendentes no banheiro; troca do batente do banheiro – no prazo de 30 dias, a contar da intimação da sentença, com multa de R\$ 300,00 por dia de descumprimento até o limite de R\$10.000,00.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando divergências entre a unidade decorada e o que fora efetivamente entregue, caracterizando propaganda enganosa, que o laudo pericial confirmou que houve os defeitos propagados, com a perda de espaço útil, impossibilidade de instalação de ar-condicionado, diversidade em relação a portas com bandeira superior, porta do banheiro com abertura em direção a cuba (o que impede sua abertura total), umidade e deterioração dos revestimentos, ondulação no teto e bolhas na alvenaria, e que todos esses problemas não são decorrentes do mau uso, mas de defeito de construção, e, assim, pede a imposição de indenização por danos morais no importe mínimo de R\$ 20.000,00 (fls. 642/673).

Apelam também as rés, alegando que as fotografias juntadas aos autos não correspondem ao imóvel em construção, mas a outro empreendimento, que foi observado o material descritivo do imóvel, que os elementos decorativos não compõem a oferta, e que cabia ao autor apontar alegados vícios quando da vistoria do imóvel, e que, eventualmente, deve ser concedido o prazo de 15 dias após o trânsito em julgado para início das obras (fls. 745/755).

Recursos tempestivos, preparado o das rés, sem preparo o do autor em face da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões recíprocas (fls. 770/801 e 802/808).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Os recursos não merecem ser providos.

No caso concreto, o autor alega que, na data de 28/03/2017, compareceu ao *stand* de vendas das requeridas, que estava em fase de venda na planta, oportunidade em que lhe fora apresentado apartamento decorado. Decidiu por adquirir a unidade 34, bloco 10, do empreendimento Parque Conquista. Quando o autor verificou as fotos do apartamento planejado, foi informado de que o imóvel teria um aproveitamento máximo do ambiente para deixá-lo mais dinâmico, bem como a instalação de coifa. Sucede que o requerente ao receber as chaves, foi surpreendido por inúmeras alterações, tornando o imóvel completamente diferente do outrora apresentado. Apontou como defeitos os cantos do apartamento não foram construídos em 90° - lavanderia, cozinha e banheiro - havendo *shafts* que embutem fios, conduítes e encanamento; canos de esgoto expostos, sem serem embutidos na pia, no lavatório e no tanque; portas e batentes em PVC, com extensão até o teto; porta do banheiro com abertura incompleta; não previsão de ponto para ar-condicionado. Reclamou, ainda, que há batentes estufados e tortos; paredes descascando, com rachaduras e ondulações; inexistência de voltagem 220; rodapés desnivelados e mal-acabados. Asseverou ter havido constrangimento pela entrega de um imóvel diferente do esperado.

Ficou claro que as rés trabalham com stand de vendas

no próprio local da construção, e que seu material publicitário remete a um mesmo apartamento decorado, que serve a todos os empreendimentos (fl. 650), assim como que o autor somente efetuou a compra após observar o decorado e verificar que o mesmo atendia seus padrões, sendo irrelevante que eventuais discrepâncias estivessem descritas no contrato.

É importante destacar que as requeridas se valeram do apartamento decorado como ferramenta de captação dos clientes interessados em adquirir o imóvel e, embora aleguem a inexistência de incompatibilidades com a unidade entregue, o autor demonstrou a presença de divergências que vão além do conhecimento do consumidor comum e deveriam ser ostensivamente ressaltadas pelo fornecedor.

Não existiam, pois, no modelo decorado, *shafts* nos banheiros e na área de serviço. Todavia, o apelante foi surpreendido com a sua instalação nos cômodos mencionados, o que implica em redução da área útil. A presença de tubulações aparentes, ainda, impossibilita que o recorrente disponha os móveis conforme imaginava. Ainda existe a questão da impossibilidade de instalação do ar-condicionado, e as diversas configurações de abertura e qualidade das portas. E nem se fale dos pontos de infiltração e umidade.

Ressalte-se que o fato de o apelante ter manifestado sua anuência no momento da vistoria é incapaz de afastar a responsabilidade das apeladas, porquanto o tempo de observação é exíguo, além de o comprador não ter o conhecimento técnico necessário para perceber que o uso pleno do bem restará comprometido.

Diante do dever de prestar informações claras ao consumidor, não poderiam as rés proceder à indevida propaganda de tal empreendimento, visando incrementar suas vendas, sem o alerta das diferenças entre o decorado e o futuro imóvel a ser comprado, sob pena de incorrer nos artigos 30, 31 e 37 e parágrafos, do Código de Defesa do Consumidor.

Dessa forma, não tendo as requeridas atuado com a transparência e a boa-fé que se esperava, deverão arcar com a correspondente indenização, assim como a obrigação de fazer relativa aos defeitos apontados no laudo pericial.

Nesse sentido:

“Irrelevante que a umidade provenha do imóvel vizinho. Ela penetra no imóvel do autor porque existem falhas, trincas e fissuras na estrutura ou no revestimento, o que o torna permeável à passagem da água. É evidente a possibilidade de que água flua dos imóveis vizinhos, cabendo ao construtor tomar as providências de impermeabilização necessárias. A fls. 351, concluiu o perito que a patologia advém de um vício de origem endógena, decorrente de falha executiva” (TJSP; Apelação Cível 0022163-43.2010.8.26.0577; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2017; Data de Registro: 27/09/2017).

Esta Corte tem reconhecido o dever de a ré indenizar

os compradores em diversos outros casos envolvendo empreendimento das apelantes:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA INDENIZATÓRIA - ENTREGA DO EMPREENDIMENTO EM DESCONFORMIDADE COM O PROJETO IMOBILIÁRIO PROPAGANDA ENGANOSA - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DAS RÊS CONFIGURADO - DANOS MORAIS CARACTERIZADOS - HIPÓTESE QUE EXTRAPOLA OS MEROS DISSABORES - INDENIZAÇÃO MAJORADA - DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA RECURSO DA AUTORA PROVIDO E RECURSO DAS RÊS NÃO PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1017567-03.2021.8.26.0451; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/06/2022; Data de Registro: 07/06/2022);

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS Danos que, segundo a inicial, decorrem de propaganda enganosa Acolhimento em parte da pretensão reparatória a título de danos morais Inconformismo dos litigantes Reclamações acerca da disparidade entre o apartamento decorado e o efetivamente entregue pela construtora que não se sustentam, por inteiro - Presença de falha na informação prestada pela requerida em seu material publicitário e em seu memorial descritivo, passível, portanto, de gerar a indenização pretendida - Dano moral configurado Precedentes desta Turma Julgadora Quantum indenizatório Arbitramento em R\$ 4.000,00, que se mostra apto a reparar o dano causado - Descabida majoração/redução - Sentença mantida Recursos improvidos” (TJSP; Apelação Cível 1010203-77.2021.8.26.0451; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2023; Data de Registro: 26/04/2023); e

“Processual civil. Afastada a alegada ausência de impugnação específica. Razões recursais que impugnem a matéria decidida na sentença. Apelação. Ação de indenização por dano moral. Procedência. Presença de vícios e desconformidade entre apartamento modelo decorado apresentado quando da celebração de promessa de compra e venda e o imóvel entregue ao apelado. Violação ao dever de informação do fornecedor (art. 6º, III, CDC). Modelo decorado cuja visitação é realizada previamente à compra e venda e configura oferta, que vincula o fornecedor e integra o contrato que veio a ser celebrado (arts. 30, 31, CDC). Dano moral caracterizado. Adequação do valor fixado. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1022235-17.2021.8.26.0451; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2023; Data de Registro: 10/04/2023).

No que se refere aos danos morais, a situação vivenciada pelo autor causou aflição, transtornos e frustrações que extrapolam os meros dissabores da vida cotidiana, já que foi privado de usufruir integralmente do bem adquirido, diante do descumprimento da oferta pelas rés.

Quanto aos critérios para fixação do *quantum debeat*, deve-se levar em conta duas diretrizes diversas, a saber, a atenuação da desonra e dos transtornos sofridos pelo lesado, bem como a prevenção de novas condutas da mesma natureza em face de outros consumidores (neste sentido: TJSP Ap. Cív. 58.788-4/São Paulo 6ª Câm. Dir. Priv. Rel. Juiz Antônio

Carlos Marcato j. 11.02.1999 v.u.).

Deveras, a corrente doutrinária e jurisprudencial majoritária reputa a existência de caráter dúplice de tal indenização, "(...) *pois tanto visa a punição do agente quanto a compensação pela dor sofrida*" (RT 742:320).

Deve, assim, *"representar uma punição para o infrator, capaz de desestimulá-lo a reincidir na prática do ato ilícito, e deve ser capaz de proporcionar ao ofendido um bem-estar psíquico compensatório do amargor da ofensa"* (Boletim AASP 2089:174).

Ademais, critérios como a própria extensão e repercussão do dano, a condição econômico-financeira das partes e, ainda, razoabilidade e proporcionalidade devem ser observados (conforme: STJ 3ª T. AgRg no Ag 406.425/DF Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito j. 03.12.2001 DJU 18.03.2002, p. 252).

Sob este prisma, considerando o abalo à honra do recorrente e as diretrizes de atenuação dos transtornos causados, bem como a prevenção de novas condutas, sopesando ainda a extensão e repercussão do prejuízo, arbitro os danos morais em R\$ 10.000,00, valor condizente com os critérios de equidade e justiça, sem se revelar exorbitante.

Referido patamar está em consonância com diversos precedentes desta Câmara, envolvendo o mesmo empreendimento, senão vejamos:

"Note-se que as divergências não são apenas de natureza estética. Atingiram aspectos funcionais da habitação e frustraram legítima expectativa da adquirente. Abalo que, portanto, vai além do mero dissabor. [...] O incorporador, como impulsionador do empreendimento imobiliário, atrai para si a responsabilidade pelos danos que possam resultar da inexecução ou da má execução da incorporação, entre os quais o prejuízo moral. É devida, portanto, a indenização. No que se refere ao quantum debeatur, à ausência de critério legal objetivo para sua fixação, devem ser consideradas as condições econômicas das partes, as consequências do ato, a intensidade da culpa e a circunstância de haver ou não sido concedida, cumulativamente, indenização pelo dano patrimonial. Além do caráter compensatório, há de ser observada a finalidade preventiva da indenização, assim como a necessidade de evitar o enriquecimento exagerado da vítima [...] Atento a esses critérios, entendo adequada indenização no importe de R\$ 10.000,00" (TJSP; Apelação Cível 1023971-36.2022.8.26.0451; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2024; Data de Registro: 08/04/2024).

"Com efeito, considerando-se o teor do "tour virtual" apresentado, conquanto tenha o juízo originário considerado não ter havido falha de informação, tratando se de relação de consumo, deveria, quando menos, constar com destaque no apartamento decorado a informação de que as unidades à venda não seguiriam exatamente àquele projeto o que não restou demonstrado. Assim, por falta de informação adequada e com destaque, considera-se ter sido

ludibriado o consumidor, sofrendo o considerável dissabor de constatar a configuração diversa que compromete não apenas a estética, mas também a funcionalidade do imóvel. Vale dizer, o dano moral existe in re ipsa, pois inexoravelmente deriva do próprio fato ofensivo, e se revela tão somente pelo fato de que aquele que adquire um imóvel com base nas promessas contidas na propaganda apresentada pela vendedora, para ao final ver-se privado de desfrutar do imóvel tal como publicizado, termina por sofrer contratemplos com os quais não contava. Portanto, faz jus o autor à indenização por danos morais, ora arbitrada no importe de R\$10.000,00, conforme pleiteado” (TJSP; Apelação Cível 1000307-39.2023.8.26.0451; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2024; Data de Registro: 08/04/2024).

“Estão presentes todos os elementos da obrigação de indenizar, havendo inadimplemento contratual por violação do dever de informação. Nutrir o sonho da casa própria, inspirado por um modelo de apartamento incapaz de ser reeditado, e se deparar com limitações que inviabilizam a utilização do bem da maneira originalmente prometida gera abalo imaterial suscetível de reparação. [...] Quanto ao valor da indenização, justifica-se a condenação da ré ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00, com juros de mora a contar da citação e correção monetária do julgamento deste recurso. O valor ora arbitrado cumpre a finalidade compensatória do instituto ao mesmo tempo em que pune a vendedora pela ilicitude praticada” (TJSP; Apelação Cível 1000525-67.2023.8.26.0451; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2023; Data de Registro: 17/10/2023).

Por fim, entendo que o prazo para cumprimento da obrigação de fazer foi bem fixado na sentença, pelo que já deveriam as obras ter sido concluídas, não tendo sido concedido, nesse ponto, efeito suspensivo quanto à determinação, pelo que não cabe agora a concessão desse prazo suplementar.

No mais, considerando que foi reconhecida sucumbência recíproca, nada a dispor sobre honorários recursais, visto não terem sido impostos honorários sucumbenciais na origem, nos termos do Enunciado nº 4, da Jurisprudência em Teses do STJ, edição 129. Anoto que o pedido do autor para apreciação equitativa não foi acompanhado de razões, o que impede o conhecimento de irresignação por este Colegiado.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso das rés, e **dou provimento parcial** ao recurso do autor, para também condenar as rés no pagamento de indenização por dano moral equivalente a R\$ 10.000,00, valor que deverá ser atualizado desde a presente data, nos termos da Súmula 362 do STJ, até efetivo pagamento, segundo a tabela prática do TJSP, incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a citação, mantidos os demais termos da sentença proferida.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora