



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000365337

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011243-60.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante ELIZABETE INÊZ DA CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado NOVO HORIZONTE INCORPORADORA SPE LTDA.

ACORDAM, em 4ª 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 Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 10 de abril de 2025

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1011243-60.2022.8.26.0451

Apelante: Elizabete Inêz da Cruz

Apelado: Novo Horizonte Incorporadora Spe Ltda

Comarca: Piracicaba

Juiz prolator: Miriana Maria Melhado Lima Maciel

Natureza da Ação: Vícios de Construção

Voto nº 7543

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação contra sentença que julgou improcedente pedido de indenização por danos morais devido a alterações em edificação em relação ao projeto original. A autora busca reparação por danos morais devido a modificações que diminuíram a área útil e afetaram a estética do imóvel adquirido.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se as alterações no imóvel, não informadas adequadamente à adquirente, configuram falha no dever de informação e justificam indenização por danos morais.

III. Razões de Decidir

3. As partes celebraram contrato de compra e venda de unidade autônoma, mas a autora constatou diferenças significativas entre o imóvel entregue e o modelo apresentado.

4. A ré não comprovou ter informado adequadamente a autora sobre as alterações, o que caracteriza falha no dever de informação e justifica a indenização por danos morais.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. Falha no dever de informação sobre alterações em imóvel justifica indenização por danos morais. 2. A expectativa frustrada do comprador em relação ao imóvel adquirido configura dano moral indenizável.

Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 30; Código Civil, art. 944; Constituição Federal, art. 5º, V e X.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença proferida em págs. 583/588, cujo relatório aqui se adota, que julgou improcedente o pedido indenizatório, impondo à autora o pagamento das verbas sucumbenciais, fixada a honorária em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade processual.

A autora pretende a reforma do veredito, com o acolhimento do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pedido de reparação por danos morais, tendo em vista as inúmeras alterações promovidas pela ré na edificação em relação ao projeto original que lhe foi apresentado, notadamente pela instalação de diversos “shafts” e colunas que diminuem a área útil da unidade, além da colocação de interfone no meio da parede da sala, inutilizando-a para a instalação de televisão, a entrega da unidade com canos e tubulação expostos e a impossibilidade de construir churrasqueira em sua área externa (págs. 598/616).

Contrarrazões foram apresentadas (págs. 633/642).

Oposição ao julgamento virtual manifestada pela ré (pág. 650).

Tempestivamente interposto e presentes os pressupostos de admissibilidade, recebe-se o apelo em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Com a devida vênia ao entendimento exarado pelo i. magistrado *a quo*, é caso de provimento do apelo, para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$ 10.000,00.

Tem-se dos autos que as partes celebraram “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e outras Avenças”, sendo a ré vendedora e a autora adquirente do apartamento nº 03, bloco 01, do empreendimento “Condomínio Jardim Novo Horizonte”, situado em Piracicaba (págs. 30/33).

Após adentrar no imóvel, a autora notou que nele havia dutos de passagens, “shafts”, e colunas que diminuía a área útil da unidade, além de outras diferenças do modelo decorado que lhe foi apresentado digitalmente.

A ré, por sua vez, alega que esses dutos de passagem de tubulações hidráulicas, elétricas, ventilação e outras funcionalidades, os ditos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

"shafts", estão previstos em projetos, vez que são inerentes à técnica construtiva empregada no empreendimento (alvenaria estrutural). Pontua ainda que não há nenhuma irregularidade no imóvel entregue à autora.

Não há impedimento na utilização da técnica construtiva, para a passagem dessas utilidades, mas é necessário dar conhecimento aos adquirentes, porque diminuem o aproveitamento de espaço interno e afetam a estética.

Se a existência desse artefato constava de projeto e do material publicitário e informativo produzido pela ré, conforme alegado, incumbia-lhe a prova do fato positivo, da clara informação à autora adquirente, que não foi cumprido. E não será o fato da entrega da unidade a esta, sem ressalva, que inibirá o pleito indenizatório, pois o recebimento não constitui renúncia de direito.

É óbvio que existe redução do espaço interno e maior dificuldade no aproveitamento, com a incompatibilidade de uso de mobiliário comum, como atestado pelo perito em pág. 550, sem deslembrar o impacto visual causado por esses dutos na alvenaria.

A própria prova pericial produzida nos autos constatou a existência de diferença entre o material publicitário apresentado e a unidade entregue, em relação ao posicionamento do interfone, pontuando ainda não ser possível vislumbrar outras incongruências, ante o caráter subjetivo dos questionamentos.

É intuitivo que o decorado apresentado na peça publicitária é impossível de ser reproduzido no imóvel adquirido, bastando comparar as fotografias tiradas pelo perito do imóvel entregue com as imagens veiculadas pela ré.

Como é sabido, o julgador não está adstrito às conclusões do laudo pericial, sendo mero parecer subjetivo do perito a ausência de prejuízo impactante à compradora, com o qual não concordo.

Não há oposição quanto às considerações objetivas do laudo (existência de “shafts”, que estavam previstos no projeto), contudo, a geração de prejuízo de ordem moral à compradora extrapola os limites do estudo técnico e devem ser constatados pelo julgador, até porque este é o objetivo do próprio processo. Embora a diminuição da área seja mínima, impassível de gerar perdas financeiras, cabe analisar se a situação gera dano moral, o que ora se reconhece.

Tomo por empréstimo os fundamentos apresentados por Sua Excelência o Desembargador Enio Zuliani, no julgamento do Recurso de Apelação Cível nº 1007202-02.2022.8.26.0079, 25/09/2024, v. u., em caso semelhante:

“É sabido que a oferta vincula o fornecedor, conforme artigo 30 do Código de Defesa do Consumidor (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).

Observo que são dezenas ou até mais de lides nascidas dos empreendimentos de responsabilidade da ré e que repetem a causa petendi, sendo que algumas decisões apresentadas nos autos provam esse contingente de demandas derivadas de uma espécie de conduta fraudulenta, qual seja, a apresentação de um apartamento decorado que diverge do que é construído e entregue.

O importante a ser definido como falha ou vício da entrega do produto não decorre de divergência com o memorial descritivo, mas, sim, com o modelo que foi apresentado como sendo cópia fiel da construção. Esse é o ponto, sendo que a Turma Julgadora da 4ª Câmara de Direito Privado reconhece que esse expediente artificioso manipula a vontade do comprador que, a partir desse dado real ou que deveria ser realidade, não vai conferir o que consta do memorial descritivo para compreender que a construção não seguiu o contrato. Na concepção do comprador a expectativa é a de que receberá o apartamento nos moldes do decorado, porque assim lhe foi prometido ou lhe foi apresentado sem ressalvas de eventual desconformidade por ser meramente de exibição. Portanto e para fins de responsabilidade contratual, a falha autoriza o ressarcimento (art. 30 da Lei 8078/90).

As divergências encontradas autorizam a reparação do dano, em razão da frustração e impotência da autora e da falta de lealdade da ré, de modo que a Turma Julgadora delibera, na forma do art. 944, do CC e art. 5º, V e X, da CF, arbitrar o quantum em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valendo notar que alguns problemas são permanentes, a exemplo da existência de colunas, reduzindo a área útil.”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O reconhecimento de grave vício de informação, que diz respeito ao próprio 'formato' do cômodo, acarreta, como já adiantado, frustração e aborrecimento indenizáveis, tratando-se a compra de um bem imóvel de investimento relevante em, por vezes, custoso e cujo pagamento se estende por muitos anos.

Nesse contexto, as estipulações construtivas não adequadamente apresentadas à adquirente caracteriza ofensa à boa-fé e ao direito à transparência que devem nortear o contrato, sendo crível que a autora tenha sido surpreendida negativamente pela formatação da unidade.

Apreciando processos análogos, que versam sobre o mesmo empreendimento, assim vem decidindo esta E. Corte:

Compromisso de compra e venda. Ação de indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Recurso do autor. Divergências entre o modelo de apartamento decorado apresentado pela vendedora e aquele posteriormente entregue ao comprador. Falha no dever de informação. Incluir por escrito informações estratégicas e essenciais incapazes de ser decifradas por não especialistas, quando elas se dissociam daquelas previamente divulgadas por meio de um protótipo criado pela própria construtora para atrair o mercado, fere por completo a ideia de que o consumidor precisa estar absolutamente informado acerca do produto ou do serviço que está adquirindo. Auto de vistoria que não expressa a concordância do adquirente com as condições em que o imóvel foi entregue. Dano moral configurado. Circunstâncias do caso que transcendem o mero aborrecimento. Indenização fixada em R\$ 10.000,00. Precedentes desta C. Câmara e deste E. TJSP. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000699-13.2022.8.26.0451; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – Não entrega do apartamento de acordo com as imagens publicitárias veiculadas - Sentença de parcial procedência - Insurgência dos autores que pugnam pelo reconhecimento do dano moral – Cabimento - O consumidor é atraído à concretização do negócio também pelas imagens do empreendimento constantes das propagandas veiculadas - Ausência de informação aos adquirentes acerca das diferenças apresentadas - Evidente quebra de expectativa dos adquirentes em relação à unidade que lhes foi entregue – Dever de indenizar – Descumprimento do dever de informação - Indenização fixada em R\$10.000,00 - Precedentes desta C. Corte em casos análogos - Sentença parcialmente reformada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1015741-05.2022.8.26.0451; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/11/2024; Data de Registro: 08/11/2024)

Diante do exposto, voto pelo provimento do apelo, acolhendo o pedido inicial e condenando a ré a pagar à autora indenização por dano moral, arbitrada em R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir desta data e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial, atribuindo-lhe, também, responsabilidade pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios da patrona da autora, estabelecidos em 15% sobre o valor resultante da condenação.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator