



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366101

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010453-29.2023.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante DOUGLAS DAMIÃO RODRIGUES, é apelado HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES 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 parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. 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 sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.830

Apelação Cível: 1010453-29.2023.8.26.0229

Apelante : Douglas Damião Rodrigues

Apelado : Hm Engenharia e Construções S/A

Origem: 2ª Vara Cível - Foro de Hortolândia

Juiz sentenciante: Dr(a). Cinthia Elias de Almeida

APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. Contrato de compra e venda de imóvel. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Imóvel entregue em desconformidade com o apartamento decorado. Ausência de prova de que o comprador foi cientificado da natureza ilustrativa do modelo decorado. Ausência de prévia e adequada informação. Violação ao dever de transparência (art. 6º, III, do CDC). Propaganda ou publicidade que vincula o fornecedor, nos termos do artigo 30 do CDC. Transtornos que ultrapassam o mero dissabor e afetam o uso pleno do bem adquirido. Danos morais caracterizados. *Quantum* indenizatório fixado em R\$ 10.000,00, em consonância com precedentes deste Egrégio Tribunal. Sentença reformada. Recurso do autor a que se **DÁ PARCIAL PROVIMENTO**.

Trata-se de Apelação interposta em face da r. sentença de fls. 291/294, cujo relatório se adota, que julgou improcedente os pedidos formulados na ação indenizatória por danos morais proposta por DOUGLAS DAMIÃO RODRIGUES, em face de HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., condenando o autor no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa.

Inconformado, apela o autor (fls. 331/362), alegando, preliminarmente, ausência de despacho saneador, necessidade de inversão do ônus da prova e cerceamento de defesa. No mérito, aduz que foi ludibriado quando comprou o imóvel objeto da lide ainda na planta, pois a unidade imobiliária que lhe foi entregue possui significativa divergência com relação ao projeto decorado

apresentado no momento da negociação, e que este apartamento decorado / material publicitário teve importante função decisiva para a celebração do contrato entre as partes. Ademais, alega que a apelada não anexou seu material publicitário aos autos, pois sabe que diverge substancialmente do apartamento entregue ao apelante. Declara que foi vendido um apartamento repleto de “*shafts*” (colunas e sancas), que possui tubulações expostas, que não há ponto de instalação de ar-condicionado modelo *split* na sala do imóvel, a divergir do que constava no modelo decorado, e que as janelas instaladas não possuem venezianas. Aduz que houve propaganda enganosa e déficit de informações no momento da venda, inclusive de cunho estrutural, a impedir a reprodução de móveis planejados do apartamento modelo. E que a apelada não nega a existência de sancas no apartamento, mas apenas justificou a necessidade da instalação. Afirma, ainda, que no manual descritivo não há nenhuma referência às colunas ou “*shafts*”, e que as discrepâncias são estruturais, não sendo passíveis de reparos. E que, além disso, no material publicitário não há presença de canos expostos e que a apelada age com má-fé, uma vez que assegurou ao apelante que seu imóvel seria idêntico ao apartamento decorado. Com isso, pleiteia ser indenizado por danos morais *in re ipsa* decorrentes de publicidade enganosa, que induziu o consumidor a erro, e pela ausência de informação clara e precisa no memorial descritivo, ou na planta do imóvel, sobre as especificidades do apartamento adquirido pelo apelante que pudesse sobrepor o decorado. Por fim, requer o provimento do recurso para que a apelada seja condenada ao pagamento de danos morais no importe de R\$ 20.000,00.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 438/453), subiram os autos.

É o relatório.

De início, registro que o recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Trata-se de ação indenizatória promovida por adquirente de imóvel em razão de discrepâncias entre a oferta e o bem afinal entregue.

Cumpre observar que se trata de verdadeira relação de consumo

estabelecida entre os litigantes e, por conseguinte, de rigor a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor.

De início, as preliminares arguidas não merecem prosperar.

As preliminares de ausência de despacho saneador e cerceamento de defesa não prosperam, tendo em vista que o julgador é o destinatário das provas e, entendendo que a documentação juntada aos autos é suficiente ao seu convencimento, pode julgar antecipadamente a lide, sem que isso implique em cerceamento de defesa, como já decidido em casos semelhantes pelo C. Superior Tribunal de Justiça, a saber: *“(...)somente ao juiz, como destinatário das provas, cabe decidir sobre a necessidade de sua produção, podendo ainda conhecer diretamente do pedido e proferir sentença quando se mostrarem desnecessárias outras provas (art. 330 do CPC). Assim, é possível a dispensa da produção de provas pelo juiz, caso entenda desnecessária (art. 130 do Código de Processo Civil), podendo, ainda, indeferir as diligências consideradas inúteis ou protelatórias.”* (ARE 1.123.104, Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. 26/09/2018).

Segue o mesmo entendimento o E. Superior Tribunal de Justiça, de que *“O juiz é o destinatário da prova a ele cabe analisar a necessidade de sua produção (CPC, arts. 130 e 131) (REsp n. 1.331.168/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 12/11/2014, DJe de 19/11/2014.)”*. Ainda: *“1. Nos termos da jurisprudência deste Sodalício, "o juiz é o destinatário das provas e pode, assim, indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, a teor do princípio do livre convencimento motivado" (AgRg no AREsp n. 342.927/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe de 12/9/2016) (AgInt no REsp n. 1.991.839/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023.)”*.

No mérito, nota-se que a controvérsia recursal reside no reconhecimento da ocorrência do dano moral e na fixação da respectiva indenização.

Respeitada a posição do juízo de primeiro grau, razão assiste ao recorrente.

virtual” do apartamento decorado e as fotografias do apartamento entregue, é possível constatar, de forma inequívoca, as divergências construtivas apontadas pelo apelante. Embora tais diferenças não inviabilizem completamente o uso do imóvel, elas representam clara quebra da expectativa legítima do consumidor, induzido em erro pela publicidade enganosa. Tal situação extrapola o mero aborrecimento inerente às relações contratuais e enseja a reparação por danos morais.

No material publicitário (“*tour virtual*” acessado através do *link* às fls. 2), observa-se que não há sanca na cozinha, nem acima das janelas da sala e dos quartos, tampouco existe coluna no box do banheiro, ao passo que no imóvel entregue há sancas e colunas nestes locais (fls. 6), de forma a reduzir o espaço útil e alterar visualmente o que havia sido apresentado no modelo.

Além disso, verifica-se a presença de canos não embutidos, cuja instalação aparente compromete não apenas a estética do imóvel, mas também sua funcionalidade, situação que não foi devidamente esclarecida no memorial descritivo (fls. 188/196), especialmente na fl. 192.

No vídeo promocional, observa-se claramente a presença do aparelho de ar-condicionado instalado na parede da sala, mas no apartamento entregue não existe sequer a possibilidade estrutural de instalação do referido equipamento neste cômodo, de forma que a ré transferiu os pontos de instalação para um quarto, em desacordo com o próprio material publicitário.

A ré alega, em sua defesa, que consta no memorial descritivo que “*alguns ambientes receberão forro e/ou sanca e/ou moldura em gesso, conforme projeto específico*” e que o autor acabou “supondo” que o a tubulação não ficaria exposta, mas que em nenhum momento a ré informou que os canos seriam embutidos e que não há irregularidade técnica, e que a foto juntada pelo autor com aparelho de ar-condicionado na sala não comprova a necessidade de entrega do imóvel abrangendo estrutura para instalação do ar-condicionado, pois tratava-se apenas de possibilidade de decoração apresentada ao adquirente.

Em que pese a argumentação da apelada, se não há estrutura para instalação de ar-condicionado na sala do imóvel, não se trata de uma opção do

adquirente possuir o referido aparelho naquele cômodo, e sim uma impossibilidade não informada de forma clara e devida pela ré, mas que mesmo assim foi propagada em seu estande de vendas. Ademais, não há informação de que tal instalação venha a ser implementada, restando demonstrado que a promessa publicitária inicial, que previa aparelho de ar-condicionado na sala, não foi cumprida.

É sabido que um apartamento decorado e disponibilizado para visitação dos possíveis compradores corresponde a uma unidade genérica e é apresentada para diversos empreendimentos. Contudo, patente a sua diferença de acabamento em relação à unidade imobiliária entregue ao apelante.

A configuração do apartamento decorado certamente é circunstância que integra a oferta, tanto é que a apelada o utilizou como publicidade para a venda, constituindo, também, um atrativo para a efetiva negociação, vinculando o apelante/consumidor.

Mas considera-se inadmissível a entrega de imóvel em manifesto desacordo com imagens divulgadas em material publicitário produzido com vistas a captar potenciais clientes, por se tratar de inegável violação ao dever de informação e à boa-fé objetiva.

Noutro giro, rechaça-se a tese do acesso que o apelante teve ao memorial descritivo e planta do imóvel, isso porque as informações prestadas pelo fornecedor, ainda que de forma publicitária, devem ser, no mínimo, verdadeiras e precisas.

Dito isso, a planta e o memorial descritivo, por si só, não comprovam que no momento da compra o apelante foi claramente comunicado da diferença entre o apartamento no empreendimento adquirido e aquele que lhe foi apresentado no estande decorado.

A parte ré violou o dever de informação, consequentemente, causou danos a parte apelante, que recebeu apartamento com características diferentes da esperada, em razão da expectativa que lhe foi criada com o modelo decorado, o que sem dúvida é fator de frustração, configurando danos morais, sobretudo quando se trata da compra do primeiro imóvel.

In casu, portanto, houve um déficit de informação, implicando em violação do dever previsto no art. 6º, III, aplicando-se a responsabilidade objetiva do art. 12, ambos do CDC.

O ato ilícito está evidente e o dano moral é claro, não havendo, respeitado entendimento contrário, de falar-se em sua inocorrência.

Assim, reconhecido o dever de indenizar, por configurados os danos morais, resta apurar o respectivo *quantum*.

Para a fixação da indenização, há de se observar a extensão do ato ilícito, a desestimular a repetição de conduta pela parte infratora, bem como a capacidade econômica da vítima e do ofensor, evitando o enriquecimento ilícito, mas buscando a satisfação em contraponto a agrura ocorrida.

Na hipótese dos autos, a infração contratual foi suficiente a causar justificada angústia ao apelante. A frustração da entrega do imóvel diferente daquele exibido, anunciado e visitado pelo consumidor, gerou nítida decepção ao adquirente. Com isso, e levando-se em conta tudo o que foi ponderado até o momento, mostra-se razoável a fixação em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que, apesar dos transtornos experimentados pelo autor se mostra suficiente a indenizá-lo sem lhe causar enriquecimento sem causa, servindo também para inibir a repetição da conduta pela requerida.

Em casos análogos, assim se posicionou esta Colenda 4ª Câmara de Direito Privado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. Vícios construtivos. Ajuizamento em face da construtora e do condomínio. Sentença que, após o reconhecimento da inépcia da inicial em relação ao pedido de indenização por danos materiais, julgou procedente a ação, para condenar os réus na obrigação de reparar os vazamentos do imóvel, bem como ao pagamento de indenização por danos

*morais, no montante de R\$ 10.000,00. Insurgência da corré construtora. Preliminar de inépcia da inicial afastada. Comprovada, nos autos, a divergência na qualidade e estrutura entre a unidade imobiliária entregue ao consumidor e o apartamento exposto no vídeo promocional, bem como os vícios apontados na inicial. **Propaganda enganosa caracterizada. Diferenças estruturais a inviabilizar o projeto imobiliário esperado. Obrigação de reparo corretamente reconhecida. Dano moral configurado. Verba indenizatória adequadamente arbitrada em R\$ 10.000,00, em consonância com o entendimento desta E. 4ª Câmara de Direito Privado. Honorários advocatícios arbitrados por equidade. Inadmissibilidade. Observância do quanto decidido pelo C. STJ, em julgamento realizado sob a sistemática dos Recursos Repetitivos**” (Tema nº 1.076). Utilização, in casu, da regra do artigo 85, §§2º e 8º, do CPC. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1003283-19.2023.8.26.0451; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2024; Data de Registro: 16/08/2024) (grifei).*

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Imóvel na planta. Autora que reclama indenização por danos morais em razão da entrega do bem em desconformidade com projeto decorado divulgado em plantão de vendas. Sentença de

improcedência Recurso da autora – Cabimento. Falta de informação clara, precisa e ostensiva acerca das qualidades essenciais do imóvel adquirido pela apelante, que caracteriza clara afronta ao art. 37, §1º, do CDC. Frustração de legítimas expectativas do consumidor. Dano Moral configurado. Verba Indenizatória fixada no valor de R\$ 10.000,00. Precedentes envolvendo o mesmo empreendimento objeto dos autos. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO EM PARTE.” (TJSP; Apelação Cível 1001303-37.2023.8.26.0451; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/07/2024; Data de Registro: 04/07/2024) (grifei).

Portanto, de rigor a parcial reforma da r. sentença, para que haja a fixação do valor da indenização em consonância com os parâmetros acima delineados.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, pelo voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso do autor para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais em **R\$ 10.000,00** (dez mil reais), em favor do autor, com correção monetária que deve seguir a Tabela Prática de Cálculos Judiciais divulgada pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo a partir do arbitramento (Súmula 362 do STJ) e juros de mora

de 1% ao mês a partir do evento danoso (art. 398 do Código Civil e Súmula 54 do STJ). A partir da vigência da Lei nº 14.905/2024, os valores devidos a título de danos morais serão atualizados pelo IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, e acrescidos de juros de mora na forma do art. 406, § 1º, também do Código Civil, ou seja, pela SELIC, com dedução do índice de atualização monetária de que trata o art. 389, parágrafo único, do Código Civil.

Quanto aos honorários advocatícios, diante do resultado, considerando a aplicação do princípio da causalidade, a aplicação da responsabilidade pela verba de sucumbência deve ser atribuída à vencida (ré), sendo fixados honorários advocatícios com sustento no art. 85, §2º e 11 do Código de Processo Civil, mostrando-se a quantia de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação em favor dos advogados do autor, adequada para a hipótese, considerada a complexidade da causa, o tempo de duração da demanda e o trabalho desenvolvido pelos patronos.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora