



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024806-24.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes MARIA LUCILENE DE LIMA MAGRINO PEREIRA DA SILVA e SÉRGIO ROBERTO DA SILVA, são apelados CONDOMÍNIO VITTA CAMPESTRE e BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1024806-24.2022.8.26.0451
Parte Apelante: MARIA LUCILENE DE LIMA MAGRINO
PEREIRA DA SILVA E OUTRO
Parte Apelada: CONDOMÍNIO VITTA CAMPESTRE E OUTRO
Comarca: PIRACICABA
Voto nº 01146

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – DEVER DE INFORMAÇÃO - Irresignação da parte autora em face da r. sentença que julgou improcedente a ação – Preliminar de cerceamento de defesa afastada – Prescindibilidade da prova pericial no caso em análise – Mérito — Não configurada a violação ao princípio da transparência, previsto no art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor – Propaganda enganosa não comprovada - Apartamento decorado que vale apenas como referência, sendo o memorial descritivo que vincula o fornecedor - Parte autora que não demonstra a divergência do imóvel com a planta baixa e com o memorial descritivo – Sentença mantida – **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interpostos por MARIA LUCILENE DE LIMA MAGRINO PEREIRA DA SILVA E OUTRO contra a r. sentença proferida às fls. 746/748, cujo relatório ora se adota, que julgou improcedente a ação de indenização por danos morais e materiais decorrentes de suposta falha no dever de informação quanto aos aspectos construtivos do empreendimento imobiliário

adquirido.

Irresignada, insurge-se MARIA LUCILENE DE LIMA MAGRINO PEREIRA DA SILVA E OUTRO sustentando, em breve síntese, preliminarmente, a nulidade da r. sentença por ausência de despacho saneador, pela ocorrência de cerceamento de defesa ante o indeferimento da produção de prova pericial. Além disso, informa que a r. sentença foi omissa quanto ao pedido de inversão do ônus da prova que em casos de propaganda enganosa ocorrem *ope legis*, nos termos do art. 38, do Código de Defesa do Consumidor. No mérito, aduz ter ocorrido dano moral indenizável em razão da publicidade enganosa promovida pelas empresas requeridas que não permite aos consumidores reproduzirem em seu imóvel o projeto divulgado no apartamento decorado, notadamente em razão das colunas e da tubulação expostos no banheiro e na cozinha. Afirma que o imóvel foi adquirido na planta e o tour virtual no apartamento decorado teve a função de conferir tangibilidade ao imóvel. Aduz que nos termos do art. 484, do Código Civil deve prevalecer a amostra, o protótipo ou o modelo, se houve contradição com a maneira pela qual se descreveu a coisa no contrato. Pugna pelo reconhecimento do dano material diante dos passíveis reparos e da depreciação do imóvel em razão das anomalias e da propaganda enganosa.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo em razão do pedido incidental de gratuidade da justiça nas razões recursais e processado com a resposta da parte adversa às fls. 844/855.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 22/2025, com conclusão dos autos em 10/02/2025.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

Diante dos documentos colacionados pelos autores junto a peça exordial, notadamente o holerite e os extratos bancários de fls. 33/38, defere-se em favor dos recorrentes o benefício da gratuidade da justiça.

Cuida-se de ação de indenização por danos morais e materiais ajuizada por MARIA LUCILENE DE LIMA MAGRINO PEREIRA DA SILVA E OUTRO, objetivando a condenação da empresa requerida ao pagamento de indenização por danos morais e materiais no importe de R\$ 35.000,00, em razão da alegada propaganda enganosa e dos supostos vícios construtivos no imóvel adquirido pelos autores.

A r. sentença julgou improcedente a ação e ressaltou que não houve visita do imóvel decorado, mas visualização de imagens ilustrativas em sítio da internet, que não possibilitavam a conclusão pela inexistência das colunas e shafts, de que a tubulação seria embutida na parede ou de que seria viável a instalação de ar-condicionado modelo split.

Como mencionado no pronunciamento judicial, a parte não alega qualquer vício construtivo ou discrepância do imóvel entregue com relação ao memorial descritivo, restringindo sua insurgência ao imóvel decorado visitado de maneira virtual no ato de assinatura do contrato.

De início, convém ressaltar que no presente caso não há que se falar em cerceamento de defesa pela ausência de despacho saneador e pelo indeferimento da produção de prova pericial.

Isso porque, o Supremo Tribunal Federal já decidiu que a antecipação do julgamento é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado (RE 101.171/8-SP).

Também nesse sentido, o seguinte julgado do Col. STJ:

"Sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele, com base em seu livre convencimento, avaliar a necessidade desta, podendo determinar a sua produção até mesmo de ofício, conforme prevê o

art. 130 do Código de Processo Civil". (AgRg no Ag 1.114.441/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, j. 16/12/2010)

A ordem normativa pátria adota o sistema do livre convencimento motivado, no qual o órgão jurisdicional é o destinatário final das provas produzidas. Bem por isso, sendo o magistrado destinatário das provas, cabe a ele aferir sobre a necessidade ou não de outras além daquelas produzidas nos autos.

Em resumo, o artigo 371 do CPC consagra o princípio da persuasão racional, habilitando o magistrado a valer-se de seu convencimento, à luz dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto, constantes dos autos. Nada obstante, compete-lhe rejeitar diligências que delonguem desnecessariamente o julgamento, a fim de garantir a observância do princípio da celeridade processual.

No presente caso, a parte autora relata que o imóvel adquirido estaria em desconformidade com o imóvel decorado visitado virtualmente e utilizado como referência no ato de assinatura do contrato, especificamente em relação aos shafts do banheiro e da cozinha, coluna do banheiro e da cozinha, tubulação exposta e impossibilidade de instalação de ar-condicionado modelo split na sala.

Nota-se, portanto, que a parte autora não apresenta em sua inicial qualquer desconformidade do imóvel com a planta baixa ou com o memorial descritivo do imóvel adquirido.

É de conhecimento comum que o apartamento decorado é mera sugestão de acabamento disponível ao comprador, sendo que este pode optar por um modelo mais barato, renunciando a certos acabamentos, a fim de ajustar o preço do produto ao seu poder aquisitivo.

Nessa senda, não se pode emprestar ao apartamento decorado a extensão que a parte autora lhe comina, mesmo porque variações pode haver. Desta forma, o instrumento que rege a avença, quanto às formas e aos materiais empregados no imóvel é o memorial descritivo devidamente rubricado pela autora.

E nesse particular, não há qualquer alegação na peça exordial de divergência do imóvel com o memorial descritivo, mas tão somente com o modelo decorado.

Importante destacar que o próprio contrato de financiamento previa na Cláusula 13.2.1 (fls. 53) que:

"O(s) DEVEDOR (ES) – Declaram expressamente sob as penas da lei que:

a) TEM CIÊNCIA DO MÉTODO CONSTRUTIVO EMPREGADO PARA A EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL (ALVENARIA ESTRUTURAL OU ASSEMBLHADO), COMPROMETENDO-SE A OBSERVAR A RESTRIÇÃO ESPECIAL DE USO, CONSISTENTE NA PROIBIÇÃO DE ABERTURA DE PAREDES, INSTALAÇÕES DIVERSAS E REMOÇÃO OU DESLOCAMENTO

DE PAREDES;

b) TEM CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NA ALÍNEA "A" É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM ASSIM QUE SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARRETAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO.

Assim como o instrumento particular de promessa de venda e compra que na Cláusula 4.3 (fls. 266) dispõe que:

Cláusula 4.3. Desde já o (a,s) OUTORGADO (A,S) toma conhecimento e anui que é expressamente vedada qualquer alteração na unidade autônoma, objeto do presente instrumento, principalmente após o recebimento das chaves, visto que o tipo de construção da unidade não permite a demolição de paredes ou abertura de vãos nas mesmas, inclusive cortes para passagem de tubulação, sendo certo que a realização das alterações poderá comprometer a estrutura da unidade, respondendo o (a,s) OUTORGADOS (AS) isoladamente, civil e criminalmente, sobre suas ações.

Ademais, o memorial descritivo colacionado às fls. 280 e seguintes, menciona de maneira expressa a impossibilidade de instalação de ar-condicionado split, senão vejamos (fls. 283):

"8.2. AR-CONDICIONADO:

Nos apartamentos haverá a preparação para instalação de ar-condicionado convencional (de gaveta) no quarto do casal, ficando a cargo do adquirente a aquisição e instalação do mesmo, com

postos pré-determinados pelos projetos arquitetônicos e elétrico. Em determinadas áreas comuns do térreo haverá previsão para instalação de ar condicionado tipo "split" ou convencional.

Com efeito, os consumidores foram devidamente informados das características construtivas do empreendimento imobiliário que estavam adquirindo, bem como a impossibilidade de abertura de paredes e instalações diversas, proibições estas que ocasionam a presença de colunas e tubulação exposta tanto no banheiro como na cozinha do imóvel. Além disso, inviabilizam a instalação de ar-condicionado modelo split.

Conclui-se, que para além do imóvel virtual decorado, as partes tiveram ciência do memorial descritivo e, assim, não podem alegar descompasso do imóvel adquirido com o imóvel decorado, sendo prescindível no presente caso a realização da prova pericial para apurar eventual divergência ou vício construtivo utilizando-se como parâmetro o imóvel decorado.

E, no mérito, não há que se falar em propaganda enganosa, pois é de conhecimento geral que o apartamento modelo, também conhecido como decorado, serve apenas para o consumidor ter uma ideia geral de como pode ficar o ambiente após a entrega, dando uma noção do espaço, das disposições do cômodo e contém meramente uma sugestão de mobília, melhoramentos e adereços que podem, a depender do caso, ser contratados avulsamente com a fornecedora.

construtor é o memorial descritivo de obrigatório seguimento e, aqui, como se viu, não há na exordial qualquer impugnação ou referência a desconformidades em relação ao memorial ou a planta baixa do empreendimento.

Por fim, no "Termo de Entrega de Chaves" de fls. 330/334 com vistoria realizada na ocasião, consta que a parte autora não informou qualquer irregularidade ou vícios aparentes com o imóvel.

Desta forma, a subscrição do documento, por ocasião da entrega das chaves, deu conta de que estava satisfeita com a unidade e que nada havia a pleitear ou reclamar em relação aos fatos apresentados. Incide por consequência no presente caso, o princípio da lealdade contratual, da boa-fé objetiva e o que foi documentado no contrato.

Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – APARTAMENTO RECEBIDO SEM RECLAMAÇÕES OU RESSALVAS – MODELO DECORADO QUE NÃO SE SOBREPÕE AOS DOCUMENTOS DE AQUISIÇÃO – OBSERVÂNCIA DO MEMORIAL DESCRITIVO – DEFEITOS NÃO COMPROVADOS – DANO MORAL INEXISTENTE - SENTENÇA CONFIRMADA – RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível
1005181-82.2024.8.26.0079; Relator (a): Giffoni
Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Botucatu - 1ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 16/01/2025; Data de Registro:
16/01/2025).

***DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO.
AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PERDAS E DANOS.
VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. LAUDO PERICIAL
QUE AFASTOU DEFEITO NO APARTAMENTO
DA AUTORA, QUE ESTÁ DE ACORDO COM AS
NORMAS TÉCNICAS. AÇÃO
IMPROCEDENTE. RECURSO NÃO PROVIDO.***

***I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível
objetivando a reforma da sentença de
improcedência da ação de indenização por vício
construtivo. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2.
Se ocorreu falha na execução da obra e se há
responsabilidade civil indenizável da construtora
em razão da divergência entre o modelo decorado e
a unidade efetivamente entregue ao consumidor.
III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O laudo pericial
afastou o defeito na obra que foi entregue pela
construtora. 4. É natural que haja divergência
entre o modelo decorado e a unidade efetivamente
entregue ao consumidor. Estando a construção em
conformidade com o memorial descritivo, não há
vício na informação ao comprador. 5. A ausência
de vício construtivo na unidade habitacional da
autora impede a procedência do pedido. IV.
DISPOSITIVO E TESE 4. Recurso não provido.
Tese de julgamento: "A mera diferença entre o
modelo decorado e a unidade entregue ao
consumidor não caracteriza vício. Afastada a
existência de defeito na construção, de acordo com
o panorama probatório produzido, em especial a
prova pericial, não há responsabilidade civil a ser
reconhecida". _____ Dispositivos relevantes
citados: n/a. Jurisprudência relevante citada:
n/a.***

(TJSP; Apelação Cível
1002061-50.2022.8.26.0451; Relator (a): Pastorelo
Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024).

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS – IMÓVEL ENTREGUE EM DESCONFORMIDADE COM A UNIDADE DECORADA APRESENTADA NA OCASIÃO DA COMPRA - PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE – APELO DA AUTORA - Propaganda enganosa não configurada - Apartamento decorado que é mera sugestão de decoração - Imóvel recebido pela compradora sem ressalvas - Obras executadas de acordo com o memorial descritivo do imóvel, o qual era de conhecimento da apelante. APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – Memorial descritivo do imóvel que previa os shafts questionados pela recorrente – Laudo pericial produzido nos autos onde se afirmou que a perda de área do imóvel da apelante, em razão dos shafts, foi mínima e bem abaixo dos 5% previstos em contrato para variação – Espaço da televisão do apartamento da recorrente que não destoou do imóvel decorado – Umidade verificada no apartamento da apelante que é decorrente de fissuras e infiltrações verificadas na área externa do edifício e devem ser reparadas pelo condomínio, este que não é parte neste processo – Ausência de ato ilícito por parte das apeladas que gere a indenização buscada pela recorrente – Precedentes desta Corte – Sentença mantida. APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS - Falta de ponto de energia específico na cozinha para instalação de coifa/depurador, ou de necessidade de recortes para colocação de novos pontos de energia – Questões que não foram tratadas na petição inicial, e sequer foram mencionadas no laudo pericial produzido nos autos - Inovação recursal – Descabimento – Apelo



(TJSP; Apelação Cível
1014958-76.2023.8.26.0451; Relator (a): João
Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 18/09/2024; Data de Registro:
18/09/2024).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, para confirmar *in totum* a r. sentença que deu o adequado deslinde à controvérsia.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
Relator