



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382913

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024809-76.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante ROBSON ROGERIO APARECIDO DE CAMPOS JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados VITTA AGUA BRANCA PIR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e BIVI HOLDING 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, 22 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.836

Apelação Cível: 1024809-76.2022.8.26.0451

Apelante : Robson Rogerio Aparecido de Campos Junior

Apelado : Vitta Agua Branca Pir Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Apelado : Bivi Holding S/A

Origem: 5ª Vara Cível - Foro de Piracicaba

Juiz sentenciante: Dr(a). Fabíola Giovanna Barrea Moretti

APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Contrato de compra e venda de imóvel. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Vendedora que apresentou ao autor material publicitário com imagens de imóvel decorado com características diversas da unidade entregue. Violação ao dever de transparência (art. 6º, III, do CDC). Transtornos que ultrapassam o mero dissabor. A utilização de propaganda enganosa gera responsabilidade por danos morais. *Quantum* indenizatório fixado em R\$ 10.000,00, em consonância com os precedentes deste Egrégio Tribunal e com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Sentença reformada. Recurso do autor a que se **DÁ PARCIAL PROVIMENTO**.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta em face da r. sentença de fls. 721/724, cujo relatório se adota, que julgou improcedente os pedidos formulados na ação de indenização por danos morais e materiais proposta por ROBSON ROGERIO APARECIDO DE CAMPOS JUNIOR, em face de VITTA ÁGUA BRANCA PIR DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. e BILD HOLDING LTDA., condenando o autor no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa.

Inconformado, apela o autor (fls. 727/754), alegando, em síntese, que a r. sentença foi contrária à norma no que se refere à inversão do ônus da prova, uma vez que deve acontecer de forma automática ante a propaganda enganosa e o

defeito do produto e da prestação de serviço. Afirma que o apartamento decorado, apresentado ao apelante no momento da negociação, por meio de folders publicitários, é uma estratégia de venda que exerce papel fundamental na vontade do consumidor e que, no entanto, há inúmeras discrepâncias entre o modelo decorado e a unidade imobiliária entregue ao autor. Declara que o apartamento possui “*shafts*” (colunas) e tubulações expostas, e que não há ponto de instalação de ar-condicionado nos dois quartos do imóvel, a divergir do que constava no modelo decorado e do que havia sido informado ao apelante no momento da negociação. Afirma que a presença de “*shafts*” e canos aparentes obriga o autor a contratar marcenaria planejada, que possa ser ajustada aos tais “*shafts*”, e que haverá perda de área útil no interior dos armários e gasto com material, para que a tubulação fique escondida. Alega que a entrega do apartamento em desacordo com o apresentado na venda ocasionou inúmeros transtornos para o apelante, sendo, inclusive, o principal motivo da dissolução de seu matrimônio, e que se trata de aquisição relevante na vida do autor, configurada pelo sonho da casa própria, com grande impacto em sua vida financeira. Aduz, portanto, que não foi devidamente informado sobre a presença de canos expostos e a questão do ar-condicionado, motivo pelo qual se sentiu ludibriado pela ré, que para fechar negócio teria mencionado atrativos que não existem no apartamento, a configurar propaganda enganosa. Ademais, afirma que houve desvalorização do imóvel, vez que não é possível reproduzir o projeto decorado. Por fim, requer o provimento do recurso para que as apeladas sejam condenadas ao pagamento por danos morais e materiais no importe de R\$ 35.000,00.

Decorrido o prazo para as apeladas apresentarem suas contrarrazões ao recurso, mantiveram-se inerte (certidão às fls. 831).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, quanto ao segundo recurso interposto pelo autor (fls. 835/844), observa-se que se trata de mera repetição da apelação anterior, sem qualquer acréscimo ou inovação argumentativa. De acordo com o princípio da unicidade recursal, é vedada a interposição de mais de um recurso para atacar a

mesma decisão judicial, sendo inadmissível o ajuizamento sucessivo de apelações com o mesmo objeto. Assim, não se conhece do segundo recurso, nos termos do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil.

Quanto ao primeiro recurso (fls. 727/754), registro que este preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

O apelo do autor merece parcial provimento.

O autor adquiriu em 2020 por contrato particular de promessa de compra e venda (fls. 39/69) a unidade nº 108, torre 03, bloco B, do empreendimento Vitta Água Branca, localizado na cidade de Piracicaba.

No entanto, após recebimento do imóvel ajuizou a presente ação sob a alegação de ter recebido a unidade adquirida em desconformidade ao modelo decorado, com base no qual decidiu pela compra.

Dentre as diferenças, destacou i) presença de “*shafts*” no banheiro e lavanderia; ii) ausência de estrutura para colocação de ar-condicionado nos dois quartos do imóvel; e iii) os canos são absolutamente expostos, sem serem embutidos. Diante disso, pediu a condenação das rés em indenização por danos morais e materiais.

As rés afirmam que cumpriram as obrigações contratuais e entregaram o bem conforme prometido e especificado no memorial descritivo, obedecendo às normas técnicas e respeitando o projeto arquitetônico (fls. 127/158).

De início, 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.

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

Respeitada a posição do MM. juízo de primeiro grau, razão assiste ao recorrente, que deve ter seu pedido inicial acolhido em parte.

Isso porque, do confronto entre as imagens extraídas do folder do apartamento decorado e as fotografias do apartamento entregue, é possível constatar as divergências apontadas pelo apelante. Embora tais diferenças não inviabilizem 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.

Malgrado o material publicitário de fls. 289/313 comprovar que há de fato “*shafts*” (colunas) na lavanderia (fl. 306) e no banheiro (fl. 310), verifica-se, por outro lado, a presença de canos não embutidos na alvenaria, cuja instalação aparente compromete não apenas a estética do imóvel, mas também sua funcionalidade, situação que não foi devidamente esclarecida pelas apeladas durante a negociação do imóvel, pois em seu *folder* não há imagens da parte interna do banheiro, tampouco informações que levem o consumidor a saber de forma inequívoca que a tubulação deste ambiente estaria exposta.

Tal omissão configura descumprimento do dever de transparência previsto no art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor, além de implicar em prejuízos ao apelante, que se vê compelido a contratar, às próprias expensas, profissional especializado (marceneiro) para a confecção e instalação de mobiliário ou estrutura que oculte o encanamento aparente.

Noutro giro, as rés alegam, em Contestação (fls. 127/158), que o autor sabia que a instalação do ar-condicionado não era prevista no memorial descritivo/projeto de construção e, se desejasse, seria de total responsabilidade do comprador proceder à referida instalação.

No entanto, o manual do proprietário juntado aos autos pela própria parte ré (fls. 314/474), traz em seu bojo a informação que a vendedora executaria infraestrutura para possibilitar ao comprador a instalação de aparelhos de ar-condicionado nos dois dormitórios do imóvel (fls. 362), porém as apeladas não comprovaram que o imóvel objeto da presente demanda dispõe de pontos de instalação de ar-condicionado nos dormitórios, em clara dissonância com as informações previamente transmitidas ao consumidor.

Sendo assim, em que pese a r. sentença afirmar que “*não há prova de que as requeridas prometeram a existência de infraestrutura no apartamento para instalação de ar-condicionado*”, não é o que se extrai da análise detida dos autos, isso porque no modelo decorado divulgado pelas apeladas (fls. 307/308) observa-se claramente a presença de dois aparelhos de ar-condicionado instalados nos quartos de casal e de solteiro, com a informação “*com preparação para ar-condicionado tipo split*” em ambos os dormitórios, mas no apartamento entregue não existe sequer a possibilidade estrutural de instalação do referido equipamento nestes cômodos, em desacordo com o próprio material publicitário.

Logo, se não há estrutura para instalação de ar-condicionado nos quartos do imóvel, não se trata de uma opção do adquirente possuir o referido aparelho naqueles cômodos, e sim uma impossibilidade não informada devidamente pelas rés, mas que foi propagada em seu folder de vendas. Ademais, não há informação de que tal instalação venha a ser implementada, restando demonstrado que a promessa publicitária inicial, que previa a possibilidade de ter aparelho de ar-condicionado nos quartos, não foi cumprida.

É sabido que um apartamento decorado, cujo modelo é divulgado como publicidade para 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 as apeladas o utilizaram 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 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.

Ademais, por mais que o contrato entre as partes e o “Memorial Descritivo” previsse informações capazes de distinguir o apartamento decorado do

efetivamente disponibilizado, o comprador não possui conhecimento técnico para entender que as diferenças existentes não permitem a total reprodução do imóvel anteriormente idealizado.

O dever de informação, decorrente do princípio da boa-fé e materializado em diversos dispositivos do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor, precisa ser completo e acessível. 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 vendedora para atrair o mercado, fere por completo a ideia de que o consumidor precisa estar absolutamente ciente acerca do produto ou do serviço que está adquirindo.

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.

Além disso, a concordância do comprador no ato de vistoria não afasta este entendimento, uma vez que o pouco tempo de observação e a falta de conhecimento técnico não permitem a identificação dos problemas e das restrições que prejudicam o inteiro desfrute do objeto comercializado.

Estão presentes, portanto, todos os elementos da obrigação de indenizar, havendo inadimplemento contratual por violação do dever de informação.

Contudo, não há dano material a ser reparado, isso porque não há como se deferir a indenização por desvalorização do imóvel visto que inexistiu prova nesse sentido. A presença de algumas irregularidades, não necessariamente gera desvalorização comercial. Além disso, as irregularidades constatadas não inviabilizaram a utilização do imóvel.

Entretanto, o inadimplemento contratual justifica a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais e, com isso, 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 apresentado ao 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 pelas requeridas.

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

“EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Consumidor - Entrega de unidade com ausência de ponto de instalação de ar-condicionado, em desacordo com o que foi apresentado no apartamento decorado e memorial descritivo - Na presente hipótese, a entrega do imóvel em desacordo com o que foi exibido no momento da contratação, sendo o bem destinado à residência dos compradores, no qual há a expectativa que venham a residir por longo período, diante do prazo de financiamento, não pode ser entendido como mero aborrecimento, chateação ou insatisfação com o negócio feito, importando em violação a direito da personalidade - Dano moral caracterizado - Valor majorado para R\$ 5.000,00 para cada autor - Recurso provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível 1024267-58.2022.8.26.0451; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito

Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/11/2024) (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) (grifei).*

O prejuízo em questão é considerado *in re ipsa*, dispensando assim específica comprovação, sendo de rigor a parcial reforma da r. sentença, para que haja a fixação do valor da indenização em consonância com os parâmetros acima delineados.

Além disso, o importe respeita a condição econômica das partes e não gera ao autor enriquecimento sem causa, o que entende-se que ocorreria caso acolhida a pretensão recursal de arbitramento da indenização em R\$ 35.000,00.

Em vista do exposto, sendo parcialmente procedente a ação, cada parte responderá por metade das custas e despesas processuais. As rés pagarão honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) do valor da condenação e o autor honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor da causa, observando-se, quanto a ele, os benefícios da justiça gratuita.

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 as rés 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.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora