



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389665

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000697-09.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante MICHELE PATRICIA FERREIRA, são apelados SPL CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e CONDOMINIO RESIDENCIAL VARANDAS CAMPESTRE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1000697-09.2023.8.26.0451

Apelante: Michele Patricia Ferreira

**Apelados: Spl Campestre Empreendimentos Imobiliários Spe
Ltda e Condominio Residencial Varandas Campestre**

Piracicaba

Procedimento Comum Cível

Juíza prolatora da sentença: Fabíola Giovanna Barrea Moretti

Voto nº 19720

Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DIVERGÊNCIA ENTRE A UNIDADE ENTREGUE E O APARTAMENTO DECORADO. PROPAGANDA ENGANOSA. VIOLAÇÃO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. INDENIZAÇÃO FIXADA EM R\$ 10.000,00. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Recurso de apelação interposto contra sentença que, em ação indenizatória, julgou parcialmente procedente a demanda, condenando a construtora na obrigação de realizar reparos por vícios construtivos e ao reembolso de despesas condominiais, mas indeferindo a indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) verificar se houve propaganda enganosa e falha no dever de informação da construtora em relação às diferenças entre o apartamento decorado e a unidade efetivamente entregue; e (ii) estabelecer se tais discrepâncias justificam a condenação por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O Código de Defesa do Consumidor estabelece que a oferta publicitária vincula o fornecedor, nos termos do art. 30 do CDC, sendo ilícita a entrega de produto ou serviço em desconformidade com a publicidade veiculada.

No caso concreto, restou demonstrado que o apartamento decorado utilizado na comercialização do empreendimento apresentava características distintas da unidade entregue, especialmente quanto à disposição dos cômodos, presença de colunas embutidas e ausência de pontos de energia, evidenciando falha no dever de informação da construtora.

A perícia judicial confirmou a existência de divergências relevantes entre o imóvel adquirido e o modelo apresentado ao consumidor, reforçando a quebra de expectativa legítima da

compradora.

A ausência de informação clara e precisa sobre as diferenças estruturais entre o apartamento decorado e a unidade adquirida configura prática comercial abusiva e induz o consumidor a erro, caracterizando propaganda enganosa, nos termos do art. 37, § 1º, do CDC.

A frustração das legítimas expectativas da autora, que adquiriu o imóvel com base na configuração do apartamento decorado, ultrapassa o mero dissabor cotidiano e configura dano moral indenizável, diante da decepção gerada e das dificuldades enfrentadas na adaptação da unidade para o uso pretendido.

A indenização por danos morais, fixada em R\$ 10.000,00, observa os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando o abalo psicológico da autora e o caráter punitivo-pedagógico da condenação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00. Sucumbência recíproca, com rateio das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor do proveito econômico obtido.

Tese de julgamento:

A entrega de imóvel em desconformidade com o apartamento decorado apresentado ao consumidor configura violação do dever de informação e prática abusiva, nos termos dos arts. 30 e 37, § 1º, do CDC.

O consumidor tem direito a receber informações claras e precisas sobre eventuais diferenças entre o imóvel adquirido e o modelo decorado, sendo ilícita a ausência de esclarecimento sobre modificações estruturais relevantes.

A frustração das expectativas legítimas do comprador diante da divergência entre o apartamento decorado e a unidade entregue gera dano moral indenizável, pois ultrapassa o mero dissabor e compromete a utilização do imóvel conforme planejado.

A indenização por danos morais deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando o impacto da conduta do fornecedor no consumidor.

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 6º, III, 12, 14, 30 e 37, § 1º; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apelação Cível 1017026-72.2018.8.26.0451, Rel. Hertha Helena de Oliveira, j. 12/08/2021; TJSP, Apelação Cível 1001390-90.2023.8.26.0451, Rel. Edson Luiz de Queiróz, j. 25/02/2025; TJSP, Apelação Cível 1017341-61.2022.8.26.0451, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, j. 04/09/2024.

Trata-se de recurso de apelação interposto

contra a r. sentença de fls. 958/963 que, em ação indenizatória, julgou parcialmente procedente a demanda, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, RESOLVO O MÉRITO e ACOELHO EM PARTE PEDIDO EM RELAÇÃO AO PRIMEIRO REQUERIDO, para o fim de condená-lo na obrigação de fazer consistente em realizar os reparos necessários para correção dos problemas de infiltração do imóvel no prazo de 20 (vinte) dias, contados do trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite de R\$ 15.000,00, bem como à devolução dos valores pagos pela autora a título de despesas condominiais antes da entrega das chaves, incidindo atualização desde o desembolso e juros de mora, também de 1% ao mês, a partir da citação. Diante da sucumbência mínima recíproca, condeno a autora e requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 80% e 20%, bem como de honorários advocatícios, ora fixados no montante de 15% do proveito econômico obtido, observada a gratuidade processual em relação à autora".

Insurge-se a requerente sustentando, em síntese, que o apartamento adquirido não corresponde ao apartamento decorado que lhes fora apresentado no stand de vendas da requerida. Afirma que não houve explicação sobre o projeto arquitetônico, o memorial descritivo e as plantas e outros documentos com conteúdo técnico à compradora, ao contrário, mostraram a ela o apartamento decorado e enfatizaram que o dela seria idêntico. Assevera que, nos

termos do art. 30 do CDC, a publicidade do empreendimento vincula o vendedor. Portanto, entende que faz jus a indenização por danos morais.

Contrarrazões à apelação a fls. 996/1.049.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Trata-se de ação indenizatória por danos morais e materiais ajuizada pela autora, em virtude de vícios construtivos no imóvel situado no Condomínio Varandas Campestre.

Consta na inicial que, quando realizou a vistoria do apartamento, foi surpreendida pela existência de divergências com o apartamento decorado: os cantos do apartamento não foram construídos em 90º na lavanderia e no banheiro, mas sim com colunas que embutem parte dos fios, conduítes e parte do encanamento; paredes chapiscadas; canos de esgoto e de gás expostos, sem serem embutidos na pia, no lavatório e no tanque; impossibilidade de instalação de um espelho na parede, ausência de ponto de energia para coifa/depurador de ar, impossibilidade de instalação de ar condicionado, umidade e infiltração.

No caso, é perfeitamente verossímil que a requerida Spl Campestre Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. tenha elaborado um apartamento decorado para que servisse de chamariz para a aquisição dos apartamentos.

Verifica-se, portanto, a falta de informação ao consumidor a respeito da construção de vigas e pilares que não poderiam ser seccionadas, ocasionando, então, as quinas e chanfros. Vale dizer, tal informação deveria constar textualmente do contrato, bem como, da propaganda que motivara a aquisição da coisa.

O fato de que o imóvel fora entregue conforme o projeto arquitetônico, em nada altera o entendimento, pois a perícia não examinou o apartamento decorado que ensejou a compra do imóvel pela autora, servindo-se apenas das imagens do próprio apartamento das partes e das plantas baixas do empreendimento.

Forçoso reconhecer, ademais, que os defeitos reclamados pela parte autora foram confirmados pelo *expert*, indicando assim que não foram informados claramente de que o apartamento seria diverso do apartamento modelo. Bem por isso, a perícia somente seria acatável se houvesse a comparação com o modelo decorado – o que não ocorreria.

No mais, deixo anotado que a vistoria do imóvel, bem como a concordância exarada no seu recebimento não ilidem, por si só, o dever de informação pretérito da construtora.

A informação vaga e despretensiosa de que o projeto poderia ser modificado, não lhe socorre. Indica postura inadequada frente ao consumidor, deixando-o em posição de desvantagem, pois não sabe ao certo o que poderá ser modificado. Assim, a má prestação do serviço é incontroversa, ensejando a responsabilidade da vendedora em responder pelos prejuízos advindos à compradora.

A propósito, transcrevo o posicionamento desse Tribunal de Justiça, em casos envolvendo idêntica prestação defeituosa do serviço pela construtora.

Com isso, conclui-se que a construtora falhou em seu dever de entregar o bem com características iguais ao decorado. Neste sentido, a autora teve frustrada suas legítimas expectativas de usufruir do imóvel tal como havida planejado, causando-

lhe abalo psicológico.

Estabelecida a ocorrência do dever de indenizar, deve-se estabelecer o *quantum* indenizatório, levando-se em conta os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como do caráter punitivo e ressarcitório, sem permitir o enriquecimento ilícito da vítima.

Na concepção moderna da teoria da reparação do dano moral prevalece, como ensina o sempre autorizado Mestre CARLOS ALBERTO BITTAR:

"A orientação de que a responsabilização do agente se opera por força do simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge ipso facto, a necessidade de reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito. Dessa ponderação, emergem duas consequências práticas de extraordinária repercussão em favor do lesado: uma é a dispensa da análise da subjetividade do agente; outra, a desnecessidade de provado prejuízo em concreto" (**Reparação Civil por Danos Morais. Revista dos Tribunais. 1994. Página 202**).

Na determinação da reparação devida há fatores que devem ser considerados. A este respeito continua o festejado autor:

"Há certos fatores que influenciam a determinação da reparação devida, identificados e discutidos na doutrina e, por vezes, incluídos em textos legais. Inserem-se neste contexto, fatores subjetivos e objetivos, relacionados às pessoas envolvidas, que

na prática acabam influenciando no espírito do julgador, a saber, de um lado, a análise do grau de culpa do lesante e a eventual participação do lesado na produção do efeito danoso, e de outro, a situação patrimonial e pessoal das partes e a proporcionalidade ao proveito obtido com o ilícito." **(obra citada, p. 209).**

Ainda esclarece CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *"que se deve levar em conta a punição ao infrator pelo fato de haver ofendido um bem jurídico da vítima, colocando nas mãos do ofendido uma importância que não é o "PRETIUM DOLORIS", porém, um meio de lhe oferecer a oportunidade de conseguir uma satisfação de qualquer espécie, amenizando a amargura da ofensa. Deve o arbitramento, ainda, ser feito de forma moderada e equitativa, não tendo o objetivo de provocar o enriquecimento de uns ou a ruína de outros."* **(Responsabilidade Civil. 5ª Edição. Editora Forense. Página 317).**

Com efeito, na função ressarcitória, considera-se a vítima do ato lesivo, e a gravidade objetiva do dano que ela sofreu. Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, os olhos se voltam para aquele que teria cometido a falta, de sorte que o valor indenizatório deve representar uma advertência, um sinal de que tal ato não deve tornar a ocorrer.

Vale dizer, o valor a ser arbitrado deve ser de tal ordem que repare o mal causado a quem pede, sem lhe gerar locupletamento indevido, bem como desestimule, de certa forma, o causador desse mal, incentivando-o a tomar todas as medidas possíveis para que o dano não ocorra.

Observadas, então, as circunstâncias do caso em

exame, o montante estabelecido pela primeira instância está aquém dos parâmetros de fixação do Colegiado e desse Tribunal Bandeirante para casos análogos, razão pela qual, a fixação da indenização em R\$10.000,00 se mostra adequada.

Nesse sentido, entendimento desta Colenda Corte:

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESPONSABILIDADE POR VÍCIO CONSTRUTIVO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL – Precedente do Colegiado envolvendo o mesmo empreendimento e os mesmos defeitos – Acórdão adotado como razão de decidir – Imóvel entregue com características diversas daquelas demonstradas no modelo decorado, dentre eles, cozinha construída com cantos para embutir fios e encanamento, impedindo a livre colocação de móveis e eletrodomésticos, reduzindo-se sua área útil, além de tetos chapiscados e encanamento à mostra – Apartamento modelo que não indicava tais características – prova pericial que é imprestável para a improcedência do feito, pois foi realizada na planta baixa do apartamento, considerando-se que a vendedora desfez o modelo decorado – propaganda enganosa – Má prestação do serviço configurada – Violação do dever de informar – Dever em indenizar – Dano moral configurado – Sentença reformada – Apelo provido. (TJSP; **Apelação Cível 1017026-72.2018.8.26.0451; Relator (a): HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/08/2021; Data de Registro: 12/08/2021**);*

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DIVERGÊNCIAS ENTRE A UNIDADE ENTREGUE E O MODELO DECORADO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. I. Ação de indenização por danos morais e materiais cumulada com obrigação de fazer, alegando a parte autora divergência entre a unidade entregue e o modelo decorado, além de problemas de umidade e vazamentos. II. A questão em discussão consiste em (i) se houve falta de interesse de agir por parte da autora e (ii) se a sentença deve ser reformada quanto à indenização por danos morais e materiais. III. Preliminar. Falta de interesse de agir. Não caracterizada. Ausência de reclamação prévia não é impedimento de acesso ao Judiciário. Mérito. Laudo pericial indicou divergências entre o apartamento entregue e o decorado. Presença de umidade e vazamentos na unidade adquirida. Indenização por danos morais e materiais devida. Manutenção da r. sentença em relação à apuração dos danos materiais. Dano moral evidenciado. Indenização arbitrada que deve ser majorada para R\$10.000,00 para atender aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. IV. Dispositivo e Tese. Recurso interposto pela autora provido e não provido o recurso interposto pela parte ré. Tese de julgamento: Ausência de reclamação prévia não impede a ação judicial. Prova pericial constatou divergências entre o imóvel entregue e o decorado, além de umidade e vazamentos. Situação que

justifica o arbitramento da indenização por danos morais e materiais. Legislação Citada. Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, III, art. 12, art. 14. Código Civil, art. 186, art. 927. Código de Processo Civil, art. 85, §11. (TJSP; Apelação Cível 1001390-90.2023.8.26.0451; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025);

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de indenização por dano moral decorrente de divergência entre a unidade entregue e o apartamento decorado. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte autora. Imóvel entregue com diversas divergências entre o que foi ofertado. Alterações e falhas construtivas que não devem ser reconhecidas como mera modificação não substancial do projeto. Quebra de expectativa em relação ao imóvel adquirido, tanto no sentido estético, quanto funcional, afetando a autora no dia a dia. Danos morais configurados e fixados em R\$ 10.000,00. Sentença reformada. Recurso a que se dá provimento. (TJSP; Apelação Cível 1017341-61.2022.8.26.0451; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/09/2024; Data de Registro: 04/09/2024).

Desse modo, de rigor a alteração da r. sentença para condenar a requerida Spl Campestre Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. ao pagamento de danos morais.

Assim, considerando a sucumbência recíproca na presente ação, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, as custas e despesas processuais serão rateadas à metade entre o autor e ré, os quais deverão pagar aos patronos da parte contrária honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor do proveito econômico obtido, já considerado o trabalho havido nas duas instâncias e observada a gratuidade concedida.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso sejam declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assinatura Eletrônica