



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399583

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004119-26.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante/apelado JONIS FLÁVIO DO NASCIMENTO RODRIGUES, são apelados/apelantes DIRECIONAL ENGENHARIA S/A e QRTZ5 INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso das requeridas e negaram provimento ao recurso do autor, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) e FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: **9262**

Apelação Cível n. **1004119-26.2022.8.26.0451**

Relator: **Pastorelo Kfourì**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Piracicaba/2ª Vara Cível

Juiz(a): Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva

Apelante/Apelado: Jonis Flávio do Nascimento Rodrigues e Direcional Engenharia S/A e outro

Ementa: DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E DEVOLUÇÃO DE QUANTIA. INSURGÊNCIA DE AMBAS AS PARTES. DIVERGÊNCIAS ENTRE MODELO APRESENTADO E UNIDADE ENTREGUE. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO. TAXA DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). LEGALIDADE. RECURSO DAS RÉS PROVIDO E DO AUTOR DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME.

1. Apelações cíveis interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização por danos morais e devolução de valores pagos a título de assessoria técnico-imobiliária (SATI). O autor alega que o apartamento entregue diverge do modelo decorado apresentado no stand de vendas e que a cobrança da taxa SATI é abusiva. As requeridas defendem a legalidade da cobrança, afirmando que se tratava de serviço opcional e diferenciado da taxa SATI.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) se a divergência entre o apartamento decorado e a unidade entregue configura violação ao dever de informação e enseja indenização por danos morais; e (ii) se a cobrança da taxa de assessoria técnico-imobiliária foi abusiva.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O modelo decorado tem finalidade meramente ilustrativa para demonstrar possibilidades de decoração do imóvel, não constituindo promessa contratual. A existência de elementos distintos entre o modelo decorado e o imóvel entregue não se caracteriza ilícito, desde que respeitado o memorial descritivo aprovado pelos órgãos competentes.

4. O laudo pericial concluiu que as características do imóvel estavam previstas no projeto e no memorial

descritivo, não havendo divergências significativas que justifiquem indenização.

5. Taxa de assessoria para trâmites burocráticos decorrentes do contrato que não se mostra abusiva em razão da desvinculação do instrumento firmado. Não aplicação da tese firmada no Tema STJ nº 938

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso das rés provido e do autor desprovido. Ação julgada improcedente.

Tese de julgamento: A discrepância entre o modelo decorado e a unidade habitacional entregue não configura dano moral indenizável quando o imóvel cumpre a função de habitabilidade e respeita o memorial descritivo. A cobrança da taxa de assessoria para trâmites burocráticos decorrentes do contrato que não se mostra abusiva em razão da desvinculação do instrumento firmado "

Dispositivo relevante citado: n/a

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema nº 938.

Trata-se de apelações interpostas contra a r. sentença de fls. 999/1004, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente ação de indenização por danos morais e devolução de quantia.

O requerente apela a fls. 1022/1056. Aduz em síntese, que a apresentação de um apartamento decorado foi opção das apeladas com o escopo de permitir que os consumidores, leigos em relação a aspectos estruturais e arquitetônicos, antecipssem visualmente como iria ficar a unidade após a conclusão da obra, pois não têm capacidade de visualizar esses detalhes por meio de planta baixa ou outros documentos. Alega, no entanto, que existem inúmeras divergências entre o apartamento que foi prometido e o que foi entregue. Assevera que o laudo pericial apresentado tem contradições. Insurge-se com relação à taxa SATI, alegando que ela não se refere a despesas com registro em cartório e sim à remuneração de profissionais

especializados em assessoramento imobiliário, que é ônus da prestadora de serviço e não dos consumidores. Prossegue dizendo que o pagamento de referida taxa não foi facultativo, mas requisito condicionante aos promitentes compradores para a conclusão do negócio. Pleiteia o provimento do recurso, para que, reformada a r. sentença, sejam julgados totalmente procedentes os pedidos constantes na inicial.

As requeridas apelam a fls. 1114/1122. Defendem a legalidade das taxas cartorárias e despesas necessárias, devidamente comprovadas, razão pela qual nenhum valor deveria ser restituído. Aduzem que foi celebrado termo contratual específico para a prestação dos referidos serviços e que arcaram com: i) custos cartoriais, ii) deslocamento, iii) emissão de certidões, iv) emissão da guia e pagamento do ITBI e iv) contratação de despachantes, v) obtenção de matrículas, vi) elaboração de procurações e vii) realização de registros/averbações. Sustentam que os serviços oferecidos são totalmente diferentes da conceituação da taxa SATI. Negam a ocorrência de venda casada e defendem que não houve afronta ao dever de informação, pois o consumidor tinha plena ciência dos serviços que contratou. Pleiteiam a reforma da sentença com a total improcedência dos pleitos autorais.

Contrarrazões a fls. 1129/1137 e 1138/1153.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relato do essencial.

Recursos bem processados, tempestivos, recolhido o preparo pelas requeridas e dispensado o recolhimento pelo autor (fls.

1123/1124 e 106).

O recurso das rés merece provimento.

Após primeiro julgamento da ação, em que o juízo de origem julgou a demanda procedente, as requeridas apelaram (748/768). Referida sentença foi anulada por acórdão (fls. 898/907). Foi proferida nova sentença (fls. 999/1004), contra a qual apelam as partes.

O autor, após comparecer ao *stand* de vendas da requerida, adquiriu o imóvel nº 304, bloco nº 05, do empreendimento Residencial Viva Vida Paineiras. Alega na inicial que lhe foi apresentado o apartamento decorado. Sustenta que após receber as chaves do imóvel foi surpreendido por inúmeras alterações que inviabilizavam o projeto mobiliário que tanto idealizou, porquanto a disposição do imóvel era totalmente diferente da apresentada pela requerida. Sustentou a ilegalidade do pagamento referente a contrato de prestação de serviços ap qual anuiu concomitantemente ao contrato de compra e venda, documento que gerou a obrigação de pagamento da taxa de serviços de assessoria (SATI). Ingressou com a presente ação de indenização por danos materiais e morais, buscando a condenação da requerida ao pagamento no valor de R\$ 20.000,00 e à devolução da quantia de R\$ 2.153,43. O laudo pericial de fls. 936/968 concluiu que os pontos levantados pelo autor já estavam previstos em projeto. A instalação de portas com bandeira fixa constou de forma inequívoca no memorial descritivo. Há informação da existência de tubulações aparentes O enchimento externo para proteção das tubulações (*shaft*) visualizado na área de serviço é compatível com as características construtivas da edificação, que se utiliza de paredes de concreto. Por fim, de acordo com o perito, inexistiu previsão contratual

de entrega de infraestrutura para instalação do ar-condicionado.

A vistoria e a entrega das chaves não retiram do consumidor o direito de demandar por eventuais perdas e danos, mas eles precisam ser suficientemente demonstrados nos autos.

O modelo decorado tem a finalidade de proporcionar ao consumidor uma visão geral do imóvel para estimular a venda.

O apartamento decorado em geral é produzido por uma empresa de arquitetura/decoração contratada pela construtora que, justamente, visa demonstrar as possibilidades de decoração do imóvel e, como tal, móveis e acabamentos não o integram no momento da compra, com advertências para que o visitante e futuro comprador remeta-se ao memorial descritivo. Por isso, acompanha os contratos tal documento, que prevê os acabamentos do imóvel padrão, cabendo a cada adquirente a individualização do apartamento conforme preferências pessoais e condições financeiras.

O fato de distinguir-se do apartamento decorado não invalida que a construtora tenha cumprido o contrato e entregue o bem na forma como aprovada pelos órgãos competentes e devidamente informada ao cliente. Consta no apartamento decorado piso em todos os ambientes, tintas coloridas nas paredes, iluminação em pontos diferentes daqueles em que se verifica no imóvel entregue, entre outras divergências decorativas que, em si, decorrem de projeto arquitetônico/decorativo que não integra o contrato. E por constarem do memorial descritivo, desde logo afasta-se o dever de indenizar.

Tampouco é possível provar que inexistiam colunas e que os canos aparentes não o eram no apartamento decorado ou de forma

diversa fora prometido pela construtora. Por tratar-se de construção em alvenaria estrutural torna-se impossível embutir conduítes e encanamentos, que precisam estar livres para eventual manutenção; a parede estrutural oferece, em si, a estrutura da própria construção, razão pela qual não é possível suprimir paredes internas devidamente identificadas pelo construtor, por exemplo.

A essa observação se estende a existência dos *shafts* (cantos) que visam recobrir tais encanamentos e conduítes por gesso, permitindo a realização de obras em caso de problemas hidráulicos e/ou elétricos sem colocar em risco a integridade da construção e sem exigir demasiado gasto do morador e/ou condomínio caso necessário o reparo.

É necessário ressaltar que se tais elementos apontados como vícios de construção constam expressos e/ou previstos no memorial descritivo e projeto aprovado pela construtora perante os órgãos competentes, não resultam em depreciação do valor de mercado do imóvel, pois padrão em todas as unidades do empreendimento.

As fotos juntadas aos autos não demonstram que o imóvel entregue não atende à finalidade de moradia, sendo que as divergências relatadas entre o modelo decorado e o imóvel efetivamente entregue não são relevantes, em razão da natureza artesanal do projeto. A unidade cumpre sua funcionalidade e característica de habitabilidade, não se antevendo o alegado abalo moral a ensejar a indenização por danos morais, diante da inexistência de prejuízo à utilização satisfatória do bem.

Neste sentido a jurisprudência desta C. Corte:

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – Compra e venda de imóvel – Alegação de que o apartamento entregue é diferente do decorado que motivou a compra, havendo vícios construtivos – Improcedência – Insurgência dos autores – Descabimento – Perícia realizada no imóvel que comprova que a construção segue o que consta dos memoriais descritivos – Dever de informação que não foi violado – Inexistência de vícios no apartamento, de acordo com a perícia – RECURSO IMPROVIDO(TJSP; Apelação Cível 1006885-23.2020.8.26.0451; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2022; Data de Registro: 29/06/2022)

Ação de indenização por danos morais em decorrência da entrega de apartamento com características diversas do modelo decorado e vaga de garagem com metragem inferior ao contratado – Improcedência da ação – Instrumento particular de compra e venda de imóvel – Inocorrência de ato ou fato ilícito, nexo causal e prejuízo concreto – Laudo pericial conclusivo sobre a adequação da obra entregue ao comprador – Ausência de informações inexatas ou publicidade enganosa – Perspectiva da decoração exibida durante a exposição dependente da introdução dos melhoramentos e dos acessórios pelos adquirentes – Obediência do incorporador aos padrões contidos no memorial descritivo, em regras técnicas e no projeto – Inexistência de qualquer prejuízo à utilização satisfatória do bem – Reparação extrapatrimonial indevida – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1003935-41.2020.8.26.0451; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2022; Data de Registro: 26/10/2022)

APELAÇÃO. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA DE VALORES INDEVIDAMENTE PAGOS, COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compra e venda de unidade imóvel. Sentença de parcial procedência. Irresignação pelas requeridas. Argumento de distinção entre taxa SATI e Serviços de Registro de Contrato. Provimento. Taxas que não se confundem. Possibilidade de cobrança pelo serviço de registro de contrato e auxílio para as atividades prestadas em cartório de registro de imóveis. Termo de contratação claro e informativo. Cobrança mantida. Precedentes desta C. Câmara. Alegação de inexistência de danos morais. Acolhimento. Laudo pericial que reconheceu como mínimas as desconformidades com o projeto, ademais já sanadas pela construtora. Imóvel decorado no estande de vendas que corresponde à ideia de projeto, não ao produto a ser entregue. Conhecimento do homem médio padrão. Ausência de prestação de informação pela construtora não provada. Preliminar de decadência quanto à metragem da garagem objeto da sentença parcial de mérito não antagonizada por qualquer das partes. Preclusão. Ausência de interesse recursal. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1017031-60.2019.8.26.0451; Relator (a): Ana Zomer; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2022; Data de Registro: 22/08/2022)

Em relação à taxa de assessoria paga pelo autor quando da aquisição do bem perante as requeridas, o recurso das rés merece provimento.

A tese definida no julgamento do Tema STJ nº 938 reconheceu a “abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do

serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel”.

Tal ilegalidade, como se vê, é condicionada à vinculação da celebração de promessa de compra e venda, o que não se observa no caso posto. Conforme discriminado no documento de fls. 239/241, assinado em apartado do instrumento de promessa de compra e venda de fls. 204/223, trata-se de serviço opcional oferecido ao comprador para realização dos trâmites burocráticos referentes a pagamento de ITBI e registro em cartório do contrato firmado.

O contrato de prestação de serviços de fls. 239/241 mostra com clareza que a taxa cartorária foi convencionada entre as partes, estabelecendo seu objeto e seus encargos. Ademais, as rés lograram demonstrar a prestação dos referidos serviços em benefício do autor, com os pagamentos dos emolumentos cartorários e do imposto municipal, conforme documentos acostados a fls. 483/486. Trata-se, portanto, de prestação de serviço com objeto claro, cuja execução foi demonstrada pelas rés.

Por esta razão, de rigor o acolhimento da pretensão recursal das requeridas.

Redistribuo os ônus da sucumbência, ficando o autor condenado ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários de sucumbência devidos aos patronos das partes requeridas que fixo em 10% do valor da causa atualizado, observada a concessão da gratuidade da justiça.

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso das requeridas e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do autor para **JULGAR IMPROCEDENTE** a ação.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Int.

PASTORELO KFOURI
Relator