



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405459

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007427-23.2023.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante DIEGO RIBEIRO LEITE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1007427-23.2023.8.26.0229

Apelante: Diego Ribeiro Leite

Apelada: Hm Engenharia e Construções S/A

Comarca: Hortolândia

Voto nº 25766

DIREITO CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E DANO MORAL. PROPAGANDA ENGANOSA E VÍCIOS CONSTRUTIVOS. JULGAMENTO ANTECIPADO. DILAÇÃO PROBATÓRIA OPORTUNAMENTE REQUERIDA. SUBSISTÊNCIA DE MATÉRIA CONTROVÉRTIDA A ESCLARECER. SENTENÇA ANULADA. 1. Apelação interposta contra sentença que antecipadamente julgou improcedente ação indenizatória fundada em propaganda enganosa e vício de construção. 2. O autor requereu oportunamente produção de prova pericial e oral. 3. Diante da insuficiência da instrução para o esclarecimento da causa de pedir, havendo oportuno requerimento de dilação probatória, é indevido o julgamento antecipado da lide. 4. Anulação da sentença, com reabertura da fase instrutória. 5. Recurso provido.

A sentença de fls. 510/513, cujo relatório é adotado, julgou improcedente ação indenizatória, condenando o autor a suportar custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade concedida.

Embargos de declaração foram rejeitados (fls. 546).

Apela o autor, ao que sustenta, em resumo, ser nula a sentença por ausência de despacho saneador e cerceamento de defesa. Destaca ter sido indevido o julgamento antecipado, haja vista o pedido de dilação probatória a fim de comprovar a propaganda enganosa e os vícios no imóvel que adquiriu da ré. No mais, sustenta que a unidade que recebeu destoa das características do imóvel decorado e do memorial descritivo. Postula, a final, a anulação da sentença ou a condenação da ré ao pagamento de indenização por dano moral (fls. 549/579).

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita) e contrarrazoado (fls. 633/648).

É o relatório.

Por meio da ação pretende o apelante ver a ré condenada a indenizá-la pela suposta desconformidade do imóvel que recebeu em relação ao decorado exibido antes da compra, entendendo que se tratou de propaganda enganosa.

Busca, ainda, conforme emenda da inicial, reparação de danos emergentes e lucros cessantes em razão de desnível do contrapiso, além da devolução de gastos com a tentativa de correção do problema (fls. 123/133).

A sentença rejeitou os pedidos, à consideração de que o autor recebeu o memorial descritivo, planta e o croqui do imóvel, de modo que detinha informações sobre os acabamentos da unidade, “assim como as informações sobre os “shafts”, ar condicionado, janela, portanto, não há que se falar em propaganda enganosa”.

Ademais, “Quanto aos encanamentos aparentes, é comum que sejam assim entregues e, normalmente, ficam ocultos pela mobília instalada nos imóveis, como no caso da autora. Pelas fotografias da unidade mobiliária, após a instalação dos armários não há mais como se visualizar o encanamento. De mais a mais, tratando-se de apartamento decorado, via de regra não há instalações elétricas e hidráulicas, portanto não podem servir como parâmetro ao consumidor quanto à futura unidade a ser entregue”.

E que a “alegação de prejuízo referente ao desnível do contrapiso deve ser afastada na medida em que constou do memorial descritivo as especificações e acabamentos, constando a entrega da sala e outras áreas com somente laje de concreto regularizada, cabendo ao adquirente adequar o imóvel segundo as normas técnicas pertinentes”.

Assim, o juízo asseverou “não ter ocorrido dano moral indenizável pois estava de posse dos documentos descritivos do imóvel e que também não logrou provar ter sido ludibriada quando da

venda do bem”.

A pretensão e a controvérsia, contudo, não se relacionavam apenas à ocorrência do dano moral e nem aos aspectos estéticos da unidade habitacional.

Foi também requerida pelo autor reparação por dano material diante do excessivo desnível do contrapiso, segundo apontam as fotografias a fls. 104/110, exigindo despesas não previstas para correção. Os documentos apresentados pela ré mostram-se inaptos para esclarecer o ponto.

Ademais, instadas as partes a especificarem provas, a ré informou não ter mais nada a produzir (fls. 503), mas o autor protestou pela produção de perícia e prova oral (fls. 504/508).

A prova pericial, aliás, já havia sido requerida na petição de fls. 123/133, certo que se mostrava pertinente, outrossim, a inversão do *onus probandi*, diante da verossimilhança dos fatos alegados e da hipossuficiência técnica do consumidor, não somente em relação à conformidade do imóvel com o memorial descritivo, mas também quanto aos vícios construtivos apontados.

Diante da insuficiência das provas para investigação da causa de pedir e havendo oportuno requerimento de dilação probatória, mostrou-se indevido o julgamento antecipado da lide.

A propósito:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SENTENÇA ANULADA. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação indenizatória, condenando as corrés ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais, além de custas e honorários. As requeridas alegam cerceamento de defesa por indeferimento de perícia e sustentam inexistência de dano moral. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em verificar (i) se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova pericial e (ii) a existência de dano moral indenizável. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A ausência de produção de prova técnica, expressamente requerida, configura cerceamento de defesa, conforme entendimento do C. STJ. 4. Anulação da sentença, com reabertura da fase instrutória. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Apelo conhecido e

provido para anular a sentença. Tese de julgamento: "A prova técnica é imprescindível para determinar a existência de vícios construtivos, sendo o caso de anular a sentença para reabertura da fase instrutória." Dispositivos relevantes citados: n/a Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.886.683, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 16.11.2020 (TJSP; Apelação Cível 1007537-69.2022.8.26.0451; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2024).

Apelação cível. Ação de indenização por danos morais. Alegada distinção entre o modelo decorado apresentado pela construtora quando da celebração do negócio jurídico e o imóvel efetivamente entregue à autora. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Anulação da sentença que se impõe. Autorizada a inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, VIII do CDC, em se considerando a hipossuficiência técnica da apelante e a verossimilhança de suas alegações. Regra de instrução. Reabertura da oportunidade para a produção de provas, notadamente pericial. Sentença anulada de ofício, com determinação de realização de prova pericial (TJSP; Apelação Cível 1009249-46.2022.8.26.0079; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2024).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para anular a sentença e determinar a reabertura da instrução probatória.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator