



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416997

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023665-67.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante CILENE CRISTINA MARTINS, é apelado MULTIPLA ENGENHARIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1023665-67.2022.8.26.0451
Parte Apelante: CILENE CRISTINA MARTINS
Parte Apelada: MÚLTIPLA ENGENHARIA LTDA.
Comarca: PIRACICABA - 6ª VARA CÍVEL
Voto nº 01209

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - VÍCIOS CONSTRUTIVOS – DESCONFORMIDADE ENTRE A UNIDADE CONDOMINIAL OFERTADA E A EFETIVAMENTE ENTREGUE – PROCEDÊNCIA EM PARTE, AFASTADO O DANO MORAL. *Inconformismo da autora à r. sentença. Arguição de nulidade por falta de decisão de saneamento e cerceamento de prova oral. Nulidades afastadas. Imóvel entregue com divergências entre modelo ofertado e descrito em material publicitário e o que foi entregue à autora. Alterações e falhas construtivas que não se confundem como mera modificação não substancial do projeto. Quebra de expectativa em relação ao imóvel adquirido, seja no sentido estético ou funcional, influenciando no psiquismo da adquirente no dia a dia. Danos morais caracterizados. "Quantum" de R\$10.000,00 que se revela razoável. **SENTENÇA REPARADA EM PARTE. RECURSO PROVIDO.***

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto contra a r. sentença de fls. 682/686 que, nos autos de ação de indenização por danos materiais e morais, julgou procedente em parte a

pretensão da autora para o fim de condenar a ré a pagar à autora a importância de R\$3.396,60, relacionada à indevida cobrança dos chamados "juros de obra", com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de cada desembolso, calculando-se os juros mensais de mora a partir da citação. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte foi condenada a pagar à outra honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade judiciária deferida à autora, devendo a ré arcar com as custas finais.

Inconformada, a autora nas longas razões recursais de fls. 689/716 argui nulidade da r. sentença por ausência de despacho saneador, bem como pelo fato de a r. sentença ter sido proferida no estado, caracterizando cerceamento de defesa, já que, na sua ótica, entende imprescindível a produção de prova oral para aquilatar se a unidade foi ou não entregue em desconformidade com o contratado. Tece considerações sobre a necessidade de inversão do ônus da prova por se tratar de questão sobre propaganda enganosa. No mérito, discorre sobre as divergências entre o apartamento decorado e a unidade entregue, colacionando "*link's*" sobre o protótipo dos apartamentos prometidos à venda em comparação com o apartamento entregue, desconforme ao prometido. Busca reforma.

Tempestivo e isento de preparo em razão do deferimento de gratuidade judiciária à autora, o recurso foi processado e contrarrazoado às 720/750.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J. L. MÔNACO DA SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 003/2025, com conclusão dos autos na data de 16 de janeiro de 2025.

É o relatório.

De início, nenhum senão tisa de nulidade a r. sentença a pretexto de eventual cerceamento de defesa.

Com efeito, a preliminar de nulidade da r. sentença por ausência de decisão de saneamento não comporta acolhida, pois não resulta em nulidade absoluta ao contrário do que alega a apelante, até porque nada havia para ser organizado nos autos a ensejar eventual decisão saneadora, sendo de realce que pela leitura atenta da r. sentença é possível verificar os motivos pelos quais a lide foi julgada no estado, com análise de todos os argumentos tecidos pelas partes e dos documentos que os ilustraram.

Impõe-se observar que a previsão do art. 357 do CPC para ser proferida decisão de saneamento passa necessariamente pelas hipóteses em que haja pendência de questões processuais ou de

questões de fato e de direito a serem delimitadas para solucionar a lide, hipóteses não presentes no caso, em que os fatos narrados pelas partes foram acompanhados de farta prova documental, havendo inclusive reconhecimento tácito pela ré ao deixar de impugnar a pretensão de restituição de juros da obra, somente remanescendo a controvérsia quanto às divergências da unidade condominial ofertada e a efetivamente entregue, daí porque, presente a hipótese do art. 355, inciso I, do CPC, que excepciona a possibilidade de ser proferida decisão saneadora e dispõe sobre o julgamento antecipado da lide, nenhuma razão há para discutir-se sobre a necessidade de produção de outras provas, não vislumbrada pelo juízo de primeiro grau.

Coerente com os fundamentos acima delineados, a farta documentação juntada aos autos pelas partes revelou-se suficiente para formar a convicção do magistrado a quem coube a tarefa de solucionar a controvérsia. A realização de outras provas, conforme pretendido pela autora, somente se prestaria a postergar a solução do conflito, o que não se admite.

A ordem normativa pátria adota o sistema do livre convencimento motivado, no qual o órgão jurisdicional é o destinatário final das provas produzidas.

O art. 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.

Afastadas as preliminares arguidas, passa-se à análise do mérito propriamente dito, observado que o recurso é interposto pela autora e limita-se à questão dos vícios construtivos em razão das divergências do apartamento modelo e do efetivamente entregue, nada versando sobre a questão dos juros de evolução da obra, não impugnada pela ré que se conformou com a condenação nesse ponto.

A autora ajuizou a presente ação alegando que adquiriu da ré a unidade condominial descrita na inicial, todavia foi ela entregue com diversos vícios e desconformidades em relação ao apartamento decorado no estande de vendas, cuja maquete em tamanho natural permitiu aos diversos visitantes adquirentes, dentre os quais a autora, ter ampla visão do modelo para a compra, denotando-se, assim, propaganda enganosa que lhe impeliu a erro para a aquisição do imóvel, pois em verdade adquiriu bem com redução das opções de uso e decoração, esteticamente mal acabado, causando-lhe dano moral passível de indenização.

Pois bem.

A alegação da ré de que a unidade foi entregue de acordo com o projeto, além de não corresponder à realidade, não retira o

dever legal de fornecer aos consumidores informação clara e correta sobre o bem que está sendo comercializado e o que será entregue.

A ré-apelada divulgou material publicitário, inclusive por meio de "*link's*" e visitas orientadas a maquete em tamanho original correspondente às unidade condominiais, que levaram a autora-apelante a crer que o imóvel que iria receber seria idêntico àquele que lhe foi ofertado no momento da compra, qual seja, o apartamento decorado, ilustrando os locais onde os cantos não foram construídos em 90°, mas com colunas que embutem parte dos fios e inviabilizam a colocação de móveis planejados, como no decorado, "*shafts*" na cozinha, conduítes e parte do encanamento exposto, impossibilidade de instalação de box para separação da área molhada, inclusive com janela vitrô instalada fora do padrão, impossibilitando sua utilização plena.

É inequívoco que a autora não teve, ao momento da visita ao apartamento decorado ou no ato da assinatura do contrato, informações claras sobre o imóvel que estava adquirindo, de forma que não é possível afastar a responsabilidade da ré pelo ato ilícito e dano causado à recorrente.

Aliás, a circunstância de haver no contrato cláusula que possibilita alterações não pode ser aceita porquanto as modificações foram substanciais, fazendo a consumidora perder espaço e impedindo-a de utilizar na totalidade o imóvel com o qual sonhou e adquiriu após ser convencida pelo material publicitário da ré, além do que o produto final

não se revela esteticamente agradável, como ocorre com tubulação não embutida.

No que concerne aos danos morais pleiteados, incontestável que diante dos fatos narrados configurou-se situação que ultrapassa os limites do mero aborrecimento presente na vida cotidiana.

A entrega de imóvel com múltiplas divergências prejudica a funcionalidade e é capaz de causar dano moral indenizável, visto que provocam frustrações em relação ao imóvel adquirido, tanto no sentido estético, quanto funcional, o que pode afetar o psiquismo da apelante diariamente.

A indenização por danos morais deve ser fixada em valor suficiente à reparação da dor sofrida, não podendo ser exorbitante, capaz de servir para enriquecimento sem causa.

"In casu", o valor de R\$10.000,00 é quantia adequada e proporcional para reparar o dano, além de estar respaldada em diversos entendimentos jurisprudenciais deste Tribunal de Justiça.

A respeito:

"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."

(Apelação Cível 1000697-09.2023.8.26.0451, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Hertha Helena de Oliveira, j. 23.04.2025)

"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."
(Apelação Cível 1024809-76.2022.8.26.0451, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Fatima Cristina Ruppert Mazzo, j. 22.04.2025)

"Apelação — Compra e venda — Ação de Indenização — Danos Morais — Procedência — Insurgência — Decadência inexistente — Decurso de prazo de 180 dias para exigir garantia do art. 618 do CC não afasta a pretensão a indenização prescritível em dez anos (súm. 194 do e. STJ) — Imóvel entregue de forma diversa do apresentado no momento da aquisição — Apartamento decorado que não corresponde a unidade adquirida — Divergência entre a publicidade veiculada pela Ré e o imóvel construído — Propaganda enganosa — Ausência de informações claras e adequadas ao consumidor — Danos morais configurados — Quantum fixado em atenção aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade — Entendimento deste E. Tribunal — Sentença

mantida — Recurso improvido." (Apelação nº 1010711-57.2020.8.26.0451, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Luiz Antonio Costa, j. 24/06/2021)

***"COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS POR ENTREGA EM DESCONFORMIDADE. Ação ajuizada por adquirente em face das vendedoras em razão da entrega do imóvel em desconformidade com o apartamento decorado exibido por ocasião da contratação. Sentença de parcial procedência. Apelo das rés. A partir do momento que não se comprova a anuência do comprador com planta e configuração diversas, o único parâmetro passa a ser o apartamento decorado que foi utilizado no momento da oferta e contratação, sendo que não há prova de que constava qualquer informação clara de possível divergência com o imóvel que seria entregue aos adquirentes. Divergência constatadas de colunas ("shafts") nos cantos das paredes, localização de janela em local que prejudica a funcionalidade, encanamentos expostos e portas em material menos nobre. Quebra de expectativa em relação ao imóvel adquirido, tanto no sentido estético, quanto funcional, afetando a autora no dia a dia. Danos morais devidos. Quantum fixado em patamar adequado. Precedentes deste E. TJSP. Sentença mantida. Recurso desprovido.*"** (Apelação nº 1006078-03.2020.8.26.0451, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Mary Grün, j. 12.05.2021)

"Compromisso de compra e venda. Imóvel em construção. Propaganda enganosa. Apartamento entregue em desconformidade com a unidade decorada apresentada quando da contratação. Indenização postulada. Prescrição e decadência não configuradas. Conexão. Ausência de hipótese de reunião obrigatória de processos envolvendo mesmo empreendimento. Demonstração de prejuízo em relação a aspectos funcionais e

estéticos da habitação. Violação do dever de informação. Art. 39, IV, do CDC. Dano moral caracterizado. Quantum mantido. Recurso improvido." (Apelação nº 1006359-56.2020.8.26.0451, 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Augusto Rezende, j. 23.03.2021)

"Ação de indenização por danos morais Compra e venda de imóvel em construção Sentença de procedência Insurgência das requeridas Imóvel entregue em desconformidade com a planta apresentada ao adquirente e com o apartamento decorado Ausência de informação ao adquirente acerca das diferenças apresentadas e da existência de shafts Evidente quebra de expectativa do adquirente em relação à unidade que lhe foi entregue Dever de indenizar Descumprimento do dever de informação Danos morais caracterizados Dissabor que extrapola o mero aborrecimento Valor da indenização que deve ser mantido no importe fixado em R\$ 10.000,00 Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso." (Apelação nº 1008864-20.2020.8.26.0451, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Marcia Dalla Déa Barone, j. 06.11.2020)

Dessa forma, impõe-se a reforma da r. sentença, a fim de julgar procedente na íntegra a demanda ajuizada pela autora, de forma a reconhecer o vício construtivo concernente à desconformidade entre o projeto apresentado à autora na ocasião da compra e o efetivamente entregue, condenando-se a ré, em acréscimo à indenização por danos materiais, ao pagamento de R\$10.000,00 à autora, a título de indenização por danos morais.

Sendo assim, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto pela autora.

Provido o recurso da autora, a ré passa a suportar, na íntegra com o pagamento das custas e demais despesas processuais, bem como com os honorários a serem pagos aos advogados da autora, fixados em 20% do valor da condenação, consistente na soma das indenizações pelos danos materiais e morais, deixando-se de majorar o "*quantum*", pois já fixado no percentual máximo.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator