



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000451871

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022411-25.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes LUIS HENRIQUE DA SILVA CASTILHO e DEBORA PEREIRA BARBOSA CASTILHO, é apelado PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA..

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 16305

APELAÇÃO Nº 1022411-25.2023.8.26.0451

APELANTE(S): LUIS HENRIQUE DA SILVA CASTILHO E OUTRO

APELADO(A/S): PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA

RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO

ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR.(ª) MARCOS DOUGLAS VELOSO
BALBINO DA SILVA (F)**

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PARCIAL PROCEDÊNCIA.

I. CASO EM EXAME.

Ação ajuizada visando indenização por danos morais em razão de divergências entre o imóvel entregue e o prometido no contrato de promessa de compra e venda. Sentença de primeira instância que julgou procedente o pedido, fixando indenização por danos morais em R\$5.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

A questão em discussão impõe-se verificar a razoabilidade do valor fixado em Primeiro Grau para a indenização por danos morais, considerando-se precedentes de casos semelhantes julgados pela mesma Câmara.

III. RAZÕES DE DECIDIR

As partes celebraram compromisso de promessa de compra e venda, mas o imóvel entregue apresentava especificações diferentes do prometido, o que configura violação do dever de informação.

O valor fixado a título de danos morais comporta majoração para se adequar aos valores arbitrados em casos semelhantes, o que resulta em importe inferior ao pleiteado pelos apelantes.

IV. DISPOSITIVO

Recurso parcialmente provido.

LEGISLAÇÃO CITADA: Código de Defesa do Consumidor, art. 27; Código de Processo Civil, art. 932, inciso III.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

JURISPRUDÊNCIA CITADA: TJSP, Apelação Cível 1018126-91.2020.8.26.0451, Rel. Vitor Frederico Kümpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 04.10.2023; TJSP, Apelação Cível 1009470-14.2021.8.26.0451, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 28.04.2022; TJSP, Apelação Cível 1009947-71.2020.8.26.0451, Rel. Enio Zuliani, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 25.05.2021.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 300/305, cujo relatório se adota, que julgou nos seguintes termos a ação ajuizada por **Luis Henrique da Silva Castilho e Outro** contra **Parque Paradiso Incorporações SPE Ltda**:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar a ré a pagar indenização de danos morais no valor de R\$5.000,00, corrigido pela tabela do TJSP a contar da presente data (súmula 362 do STJ) e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação.

Apelam os autores. Em apertada síntese, alegam ser cabível a majoração da indenização por danos morais para o valor pleiteado, de R\$15.000,00, pelas divergências entre o imóvel entregue e aquele prometido quando da celebração do contrato de promessa de compra e venda.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls. 320/324).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 338).

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso merece prosperar em parte.

É dos autos que as partes celebraram compromisso de promessa de compra e venda

em 05/09/2024 no valor de R\$139.021,00, tendo por objeto o apartamento 202, bloco 07, do empreendimento Parque Paradiso, localizado no município de Piracicaba (fls. 37/50).

Restou incontroverso que a requerida entregou imóvel aos autores com especificações bem diversas daquelas existentes no apartamento decorado e apresentado quando da celebração do negócio, mais especificamente, com chanfros (cantos sextavados), conforme fotos apresentadas com a inicial.

Ocorre que o valor fixado a título de danos morais pelo MM. Juízo “a quo” comporta majoração de molde a se adequá-lo àqueles arbitrados em casos julgados por esta E. Câmara em processos envolvendo vícios construtivos da mesma natureza, o qual, todavia, é inferior àquele pleiteado pelos apelantes:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Sentença de parcial procedência para condenar a ré ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$1.500,00. Recurso de ambas as partes. Pretensão indenizatória fundada na violação do dever de informação. Prova documental de que o imóvel adquirido pela autora não tem as mesmas características e padrão de qualidade da unidade decorada com base na qual foi decidida a compra. Violação do dever de informação adequada. Auto de vistoria que não expressa a concordância do adquirente com as condições em que o imóvel foi entregue. Dano moral configurado. Circunstâncias do caso que transcendem o mero aborrecimento. Indenização majorada em R\$ 10.000,00. Precedentes deste E. TJSP. Inviabilidade de arbitramento da honorária por equidade. Ônus da sucumbência – Irresignação da autora que prospera. Aplicação da Súmula 326 do C. STJ. Ônus que recai integralmente sobre a ré. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO, DESPROVIDO O DA RÉ. (TJSP; Apelação Cível 1018126-91.2020.8.26.0451; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2023; Data de Registro: 04/10/2023)

Ação de indenização por danos morais – Compra e venda de imóvel em construção – Sentença de procedência – Insurgência da requerida – Contrarrazões com pleito de não conhecimento do recurso – Fundamentação suficiente para atender ao requisito do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil – Matéria preliminar rejeitada – Alegação de decadência e/ou prescrição – Inocorrência – Dicção do disposto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor – 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. (TJSP; Apelação Cível 1009470-14.2021.8.26.0451; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2022; Data de Registro: 28/04/2022)

APELAÇÃO. Ação de indenização por danos morais. Vícios de construção. Sentença de parcial procedência com fixação de indenização no valor de R\$ 10.000,00. Recurso da ré. Imóvel entregue em desconformidade com o apresentado no stand de vendas. Caracterização da falta do dever de informação ao consumidor. Responsabilidade das vendedoras de entregar o imóvel consoante disposto no contrato e oferta veiculada. Reconhecimento do dano moral em razão das circunstâncias que ultrapassam o mero dissabor. Quantum mantido, pois observados os critérios de razoabilidade e proporcionalidade. Honorários majorados. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1009947-71.2020.8.26.0451; Relator: Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/05/2021)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim, merece a sentença parcial reforma, para se elevar o valor da indenização por danos morais para R\$ 10.000,00.

III – DECISÃO.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso para o fim de se majorar o valor dos danos morais a serem pagos pela ré aos autores para R\$10.000,00 (dez mil reais), mantida, quanto ao mais, a r. sentença.

O quanto aqui decidido não implica em redistribuição dos ônus de sucumbência e, quanto à verba honorária recursal, anoto não ter lugar sua fixação, pois “A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”, conforme tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema nº 1.059 dos Recursos Repetitivos.

Diante de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de 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 levantados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator