



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451838

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011213-59.2021.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante DANIELE FERNANDA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DIRECIONAL ENGENHARIA S/A e QRTZ5 INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1011213-59.2021.8.26.0451

ORIGEM: FORO DE PIRACICABA - 4ª VARA CÍVEL

APELANTE: DANIELE FERNANDA DOS SANTOS

APELADAS: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A; QRTZ5

INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS SPE LTDA

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DANIELA MIE MURATA

VOTO Nº 7623

DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA DE IMÓVEL NA PLANTA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Ação de indenização por danos morais proposta pela autora contra as rés, alegando divergências entre o apartamento decorado apresentado e o imóvel entregue, além de vícios construtivos. Requer indenização por danos morais e materiais. A sentença julgou improcedentes os pedidos inaugurais. Apela a parte autora, pugnando pela reforma do Decisum vergastado.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em determinar se a autora tem direito à indenização por danos morais em razão das alegadas divergências entre o imóvel decorado e o entregue.

III. Razões de Decidir: A relação entre as partes é de consumo, regida pelo Código de Defesa do Consumidor, mas não há inversão automática do ônus da prova. A autora recebeu planta baixa e memorial descritivo, que indicam a conformidade do imóvel entregue. A apresentação de apartamento decorado não configura propaganda enganosa, pois visa demonstrar possibilidades de ocupação dos espaços. Não há comprovação de vícios construtivos ou dano moral indenizável.

IV. Dispositivo: Recurso desprovido. Majoração recursal dos honorários advocatícios.

Vistos.

Trata-se de “*ação de indenização por danos morais*” intentada por **DANIELE FERNANDA DOS SANTOS** em face de **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A** e **QRTZ5 INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS SPE LTDA**. O relatório da sentença (fls. 1.111/1.116), que se adota, bem resume os principais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aspectos da causa:

“Vistos. DANIELE FERNANDA DOS SANTOS ajuizou Ação de Indenização por Danos Morais em face de QRTZ5 INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS SPE LTDA e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, alegando que visitara o stand de vendas da parte requerida, que estava em fase de vendas na planta, oportunidade em que adquiriu o apartamento 303, bloco 15, do empreendimento denominado "Residencial Viva Vida Paineiras". Sucede que ao receber as chaves, foi parte autora surpreendida por inúmeras alterações, tendo por referência a unidade modelo. Catalogou como defeitos do imóvel: shafts na cozinha; parede entre cozinha e banheiro menor do que o apresentado; ausência de preparo para instalação de ar condicionado; canos expostos; portas tipo "bandeira-fixa" de baixa qualidade. Alegou ter sofrido constrangimento para assinatura de termo de recebimento de chaves. Pugnou pela concessão do benefício da justiça gratuita; inversão do ônus da prova; condenação da parte requerida em danos morais no importe de R\$20.000,00; condenação da parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios. Juntou procuração e documentos (fls. 20/96). Deferida a gratuidade processual à parte autora (fls. 97). Citada, a parte requerida ofertou contestação às fls. 103/124, alegando que a construção deu-se em estrita observância das normas da ABNT, aos projetos aprovados, bem como das exigências impostas pela municipalidade. Os itens elencados como "defeitos" pela parte autora estão em conformidade com o memorial descritivo. Indicou não haver ato ilícito praticado pela parte requerida, de modo que inexistente o dever de indenizar. Não há que se falar em indenização por dano moral, posto que ausentes os requisitos necessários, a saber: a) conduta ilícita; b) dano; c) nexo causal. Asseverou não ter havido propaganda enganosa, posto que observados todos os projetos quando da construção do empreendimento.

Impugnou o pedido de inversão do ônus da prova. Pugnou pela improcedência do pedido inicial, com condenação da parte autora ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais; não inversão do ônus da prova. Juntou procuração e documentos (fls. 125/563). Réplica às fls. 565/578. Manifestações das partes acerca da produção de provas (fls. 580/586 e 589/590). Despacho saneador às fls. 587, oportunidade em que fora determinada a realização de perícia técnica. Laudo pericial às fls. 958/990, com manifestações das partes às fls. 997/1011 e 1012/1013. Esclarecimentos do Sr. Perito às fls. 1019/1021, com novas manifestações das partes às fls. 1025 e 1026/1028. Memoriais finais das partes às fls. 1032/1036 e 1037/1056. É o Relatório.”

Ao fim, a r. sentença de **fls. 1.111/1.116 JULGOU IMPROCEDENTES os pedidos inaugurais:**

“Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido inicial. Sucumbente a parte autora, condeno-a ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que arbitro em 15% do valor da causa, observando-se o artigo 98, §1º, inciso I e §3º, do Código de Processo Civil. P. I. C.”

Um recurso de apelação.

Nas suas extensas razões de apelo às **fls. 1.121/1.154**, a parte AUTORA sustenta, em síntese: que a relação entre as partes é de consumo, amparada pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC). Aduz que adquiriu uma unidade imobiliária ainda na planta do empreendimento denominado Viva Vida Paineiras, localizado em Piracicaba – SP. Destaca que a construtora montou um apartamento decorado para visita dos clientes, como estratégia de marketing para seduzir os possíveis adquirentes. Afirma que ao adentrar pela primeira vez no imóvel, foi surpreendida e sofreu uma enorme decepção, pois o apartamento entregue diverge substancialmente do modelo decorado anteriormente demonstrado. Aponta

que a publicidade enganosa divulgada pelas Apeladas durante as vendas das unidades do empreendimento causou sofrimento e dissabores consideráveis, impossibilitando a reprodução do projeto visualizado quando da pré-compra. Afirma que a unidade entregue possui diversas divergências em relação ao apartamento decorado, incluindo instalação de shafts e tubulação exposta, ausência de infraestrutura para instalação de ar-condicionado modelo split, portas com bandeira-fixa, e parede entregue em tamanho menor. Destaca que essas divergências impossibilitam a reprodução do projeto divulgado pelas Apeladas. Sustenta que os vícios construtivos constatados durante a vistoria no imóvel demonstram a baixa qualidade da construção e material, reforçando o direito de ser indenizada por danos morais. Afirma que os documentos foram assinados com vício de consentimento, uma vez que o contrato obriga o consumidor a receber o imóvel, mesmo com defeitos. Afirma que a quebra de expectativa em relação à aquisição de imóvel não pode ser vista como simples aborrecimento, mas é causa de frustração, dissabor, ansiedade e sentimento de menoscabo pela violação à boa fé. Destaca que a apresentação de um apartamento decorado teve por escopo permitir que os consumidores visualizassem como iria ficar a unidade após a conclusão da obra, sendo fonte de convencimento e incentivo à venda. Requer que o presente recurso seja processado, recebido e conhecido na forma da lei, e que seja julgado totalmente procedente para reformar a sentença e decretar a total procedência da ação promovida pela Apelante. Requer a condenação das Apeladas ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00, além de custas processuais e honorários advocatícios.

Recurso tempestivo (fl. 1.118) e dispensado o preparo, porque foi concedida a gratuidade (fl. 1.111).

Contrarrazões às fls. 1.213/1.217.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É, em síntese, o relatório.

A r. sentença apelada é **mantida**.

Cinge-se a controvérsia recursal à reiterada alegação

de inversão do ônus da prova para demonstração dos aventados vícios construtivos, os quais ensejariam o dever de indenização pelos danos morais sofridos.

Ab initio, deve-se ponderar que, diante da relação jurídica subjacente aos fatos em tela, constata-se que se aplica ao caso o disposto no Código de Defesa do Consumidor, à luz do preceito contido na Súmula nº 608 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*: “*Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de plano de saúde, salvo os administrados por entidades de autogestão*”.

Contudo, saliente-se que, não obstante no caso em apreço a relação contratual seja regida pelas normas estampadas no Código de Defesa do Consumidor, disto não decorre a imediata e automática inversão do ônus da prova, pois é ela subordinada à verossimilhança da alegação do consumidor e de sua hipossuficiência, o que não restou evidenciado no presente caso, como adiante se verá, em especial considerados os vícios apontados e a alegada propaganda enganosa.

No mérito, enuncie-se que a presente ação tem por fundamento apresentação de apartamento decorado, o que teria convencido a parte autora à aquisição do imóvel

A parte autora alega que lhe fora entregue imóvel totalmente diverso do que fora apresentado por ocasião da compra, alegando vícios na unidade condominial adquirida, porque divergente do apartamento-modelo visualizado, além de outros defeitos de construção.

Todavia, constata-se da análise do material publicitário apresentado que se trata de imóvel já decorado, que não representa necessariamente o apartamento adquirido, uma vez que, por se tratar de decoração, seria a sua realização de responsabilidade do comprador, de modo que, sob essa perspectiva, não se infere a alegada propaganda enganosa. A apresentação apenas possibilita, aos interessados, que vislumbrem as possibilidades de ocupação dos espaços do imóvel ofertado.

E, conforme consta do contrato juntado aos autos (fls.

500), quando da assinatura do compromisso de compra e venda, foram entregues à parte autora documentos diversos, dentre os quais, planta baixa e memorial descritivo.

Outrossim, extrai-se dos autos que a técnica construtiva empregada, materiais, acabamentos e mobiliários estavam devidamente previstos no memorial descritivo do empreendimento, disponibilizado antecipadamente à parte requerente.

Às fls. 537/539 fora juntado termo de vistoria/recebimento do imóvel, no qual a parte autora apôs sua assinatura, asseverando não haver constatado nenhuma irregularidade, estando o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, sem vícios ou defeitos aparentes.

E bem consignou o MM. Juízo *a quo*:

“Ainda que se alegue que o vendedor da parte requerida tenha feito declarações não condizentes com a realidade – o que não restou minimamente provado – certo é que, como já dito, a planta baixa e o memorial descritivo foram entregues à parte autora na data da assinatura do contrato, cabendo a esta analisar a documentação e tirar as dúvidas que tivesse, afinal, trata-se de aquisição de bem imóvel de alto valor. Anoto, ademais, que, para que o mobiliário e a decoração do apartamento seja adequado à unidade adquirida pelo consumidor, este deve cuidar para que os projetos sejam feitos com base, pelo menos, na planta baixa do bem, a qual já estava em poder da parte autora logo que assinou o compromisso de compra e venda. Por seu turno, pelo Sr. Perito foi dito que o apartamento decorado não mais existia quando da realização da perícia (fls. 984), de modo que os comparativos desejados pelas partes não foi possível. Mister levar-se em consideração, ainda, o tempo transcorrido entre a compra do apartamento (com o recebimento de planta baixa e memorial descritivo, além de outros documentos), a entrega deste (com termo de

aceite e não indicação de defeitos) e a data de ingresso da presente ação. Não é crível que a parte autora notou, somente agora, passado período de tempo considerável, os defeitos apontados na inicial, não os tendo reclamado nas oportunidades que anteriormente se lhes apresentaram (vistoria prévia, ato de recebimento das chaves, etc). Destarte, causa estranheza o impeto reclamatório somente neste momento, não tendo tais dissabores sido notados preteritamente. No tocante ao dano moral reclamado, decidiu a 1ª Turma Recursal do TJPR, que "não há dano moral presumido nas situações em que se verifica a ocorrência de vícios de construção de pequeno porte, que não impactam a estrutura ou comprometem a estabilidade ou solidez do imóvel". (...) Ainda, a Turma Regional de Uniformização dos Juizados Especiais Federais da 4ª Região (TRU/JEFs) uniformizou a seguinte tese: "o dano moral, decorrente de vícios construtivos, é devido apenas nos casos em que houver impedimento à habitabilidade do imóvel, como em casos de necessidade de desocupação para realização de reparos ou nas situações em que se comprove devidamente o abalo extrapatrimonial alegado". Nessa esteira, no caso concreto, entendendo não ter ocorrido dano moral indenizável à parte autora, que estava de posse dos documentos descritivos do imóvel e que também não logrou provar ter sido ludibriada quando da venda do bem. Ademais, como já consignado, no caso específico não vislumbro divergências entre o apartamento adquirido e aquele a cuja compra comprometeu-se a parte requerente."

De tal modo, de rigor reconhecer que a parte autora tinha em mãos documentos suficientes a compreender a estrutura da unidade adquirida, assim como os materiais usados no acabamento.

Uma vez constatada a inexistência nos autos efetiva demonstração dos aventados vícios construtivos, tampouco do dano moral deles



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decorrente, nada há o que se reformar na r. sentença de improcedência, afigurando-se de rigor o desprovimento do recurso.

Neste Sodalício, não há discrepância:

APELAÇÕES. INDENIZATÓRIA. DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. DESCONFORMIDADE ENTRE O DECORADO E O ENTREGUE. Inconformismo das partes contra procedência do pedido, para condenar a construtora ré a ressarcir danos morais fixados em R\$ 7.000,00. Apelo da autora para majorar a verba indenizatória a R\$ 20.000,00, assim como os honorários advocatícios, estes conforme tabela OAB/SP. Apelo da ré para julgar improcedente a ação ou, subsidiariamente, minorar a indenização moral. Preliminar de não conhecimento do apelo da ré afastada. Razões recursais que atendem ao princípio da dialeticidade. Mérito. Aquisição de imóvel na planta, após visita a apartamento decorado. Alegada existência de desconformidades entre o modelo visto no estande de vendas e aquele recebido. Divergências não demonstradas. Ademais, adquirente que teve acesso ao memorial descritivo e às plantas do empreendimento, as quais são de fácil inteligência. Ausência de propaganda enganosa. Mero aborrecimento. Sentença reformada, para julgar improcedente o pedido. Precedente desta C. Câmara. Recurso da autora não provido. Apelo da ré provido. (TJSP; Apelação Cível 1022831-98.2021.8.26.0451; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/02/2024; Data de Registro: 08/02/2024)

Indenização por danos morais e materiais c/c devolução de quantia. Contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária. Alegados vícios construtivos no imóvel. Hipótese em que não se verifica a entrega com os alegados vícios. Autor que recebeu a planta e o memorial descritivo, dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quais é possível verificar que o imóvel foi entregue sem qualquer discrepância. Ademais, Autor vistoriou o imóvel e o recebeu sem qualquer ressalva, em que pese os vícios alegados serem aparentes. Sentença de improcedência mantida, majorada a verba honorária, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1006050-30.2023.8.26.0451; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2024; Data de Registro: 24/08/2024)

Indenização por danos morais. Compra e venda de unidade imobiliária. Alegados vícios construtivos no imóvel. Hipótese em que não se verifica a entrega com os alegados vícios. Autor que recebeu a planta e o memorial descritivo, dos quais é possível verificar que o imóvel foi entregue sem qualquer discrepância, o que foi comprovado, por regular prova pericial. Ademais, Autor vistoriou o imóvel e o recebeu sem qualquer ressalva, em que pese os vícios alegados serem aparentes. Sentença de improcedência mantida, majorada a verba honorária, observada a Justiça gratuita. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1014399-56.2022.8.26.0451; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/09/2024; Data de Registro: 06/09/2024)

Assim sendo, ratifica-se a respeitável sentença por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Nesse sentido, a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que *“é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.”* (REsp 662.272-RS).

Por derradeiro, **para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento**, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. Franciulli Netto, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. Denise Arruda, publicado em 25/10/2004).

Reforçada a sucumbência em sede recursal, ficam majorados os honorários advocatícios a serem suportados pela parte recorrente, que passarão a corresponder patamar de 20% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade processual concedida.

Daí porque, ante o acima exposto, pelo meu voto, nos termos retromencionados, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator