



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000716578

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível 1017791-38.2021.8.26.0451, da Comarca Piracicaba, em que é Apelantes: Direcional Engenharia S/A e Qtz5 Incorporações de Imóveis Spe Ltda
Apelado: Bruna Caroline Bento da Silva

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 5 de setembro de 2022.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1017791-38.2021.8.26.0451

Apelantes: Direcional Engenharia S/A e Qrtz5 Incorporações de Imóveis Spe Ltda

Apelado: Bruna Caroline Bento da Silva

Comarca: Piracicaba

Voto nº 6612

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. Autora que alega recebimento de imóvel diferente do decorado visitado quando da aquisição. Sentença de procedência fixando indenização a título de dano moral em R\$ 10.000,00. Insurgência da parte ré. Preliminar de cerceamento de defesa. Afastamento. Dano moral. Ocorrência. Ausência de prova robusta e inequívoca de que a adquirente tinha ciência de que o imóvel adquirido não era exatamente igual ao apartamento modelo decorado. Diferenças internas que impossibilitam o projeto imobiliário esperado. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Direcional Engenharia S/A e Qrtz5

Incorporações de Imóveis Spe Ltda apelam da sentença lançada na ação de indenização, ajuizada por **Bruna Caroline Bento da Silva**, julgada procedente para condená-las ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, corrigido pela tabela do TJSP a contar da prolação da sentença (súmula 362 do STJ) e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação. Condenou-as, ainda ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação (págs. 517/520).

Embargos de declaração foram opostos pela parte ré às págs. 528/532 e rejeitados às págs 541.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformadas, as rés recorrem alegando, preliminarmente, cerceamento de defesa, ante a ausência de intimação para a produção de provas e a necessidade da dilação probatória.

No mérito, sustentam a inexistência de vícios e que o memorial descritivo foi observado, bem como, que a sentença concluiu pela falha na prestação dos serviços sem realizar a análise dos documentos acostados às fls. 166/185 e contrato de fls. 188/231.

Aduzem que a autora recebeu o memorial descritivo no momento da assinatura do contrato e a construção seguiu o previsto, tanto que na expedição do “habite-se” foi atestado que o projeto executado estava aderente ao previsto.

Asseveram que a parte autora tinha ciência da existência de *shafts*, pois constava na planta baixa e, ainda, no imóvel decorado ele estava presente.

Defendem que a diferença de tamanho da parede existente entre a cozinha e o banheiro guarda relação com a posição do apartamento e não com a medida do ambiente e suas especificações.

Argumentam que existe instalação elétrica na unidade que confere a possibilidade de colocar ar-condicionado no local, o que não existe é previsão de instalação pronta para ar-condicionado, e sim, instalação elétrica apropriada.

Afastam a possibilidade de outros vícios como exposição de cano; portas tipo “bandeira-fixa” e outros reafirmando a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ausência de falha na prestação dos serviços e, portanto, a inexistência de dano moral.

Busca o acolhimento da preliminar; subsidiariamente, a reforma da sentença (págs. 544/559).

O recurso, tempestivo e preparado, ascendeu acompanhado das contrarrazões (págs. 572/602).

É o Relatório.

Afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa, eis que os documentos que instruíram os autos eram suficientes para o julgamento.

No mais, o recurso não merece provimento, adianta-se.

A autora narra em sua inicial que no ano de 2019 visitou o *stand* de vendas das requeridas e adquiriu um imóvel novo (apartamento 201, bloco 1 – Empreendimento Residencial Viva Vida Jequitibás), porém, após a entrega das chaves,³ deparou-se com imóvel totalmente diferente do apartamento decorado que havia visitado, inviabilizando o projeto mobiliário sonhado quando da aquisição. Buscou indenização a título de dano moral.

Em que pese as alegações da parte apelante, não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

há prova robusta nos autos de que a parte apelada tinha ciência inequívoca de que o imóvel adquirido teria disposições diferentes do modelo decorado, como *“canos na lavanderia, cozinha e banheiro sem estarem embutidos nas paredes, colunas na cozinha e ausência de divisória entre o banheiro e cozinha como era no decorado, portas tipo batente-alta, situação que fere a estética do imóvel, e, sobretudo, acarreta perda significativa de espaço, além de inviabilizar o uso de móveis prontos...”* (págs. 11 – penúltimo parágrafo).

De fato, ao visitar um imóvel decorado, cria-se a expectativa no adquirente de que, no ato da entrega, poderá mobiliar sua unidade de forma semelhante ao que visitará e o fato de se ver impossibilitado de realizar o projeto esperado ultrapassou a esfera do mero aborrecimento.

Afinal, quem se propõe a adquirir uma unidade imobiliária, o faz com planejamento financeiro, muitas vezes financiando seu valor, a fim de realizar o sonho da casa própria.

Agora, receber o imóvel sonhado e ficar impossibilitado de realizar o projeto imobiliário esperado, tendo em vista que a configuração interna era diversa da apresentada no imóvel decorado, frustrou expectativa legítima justificando a indenização a título de danos morais.

Quanto ao valor da indenização, por se tratar de dano imaterial, não há critérios objetivos a serem utilizados na mensuração



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dos valores. Porém, o magistrado, ao proceder a análise do caso concreto, deve cuidar para que a indenização sirva para coibir a reiteração da conduta lesiva ao mesmo tempo que não dê causa a enriquecimento ilícito.

Sobre isso, o Superior Tribunal de Justiça se manifestou nos seguintes termos:

"Na fixação do dano moral, deve o Juiz orientar-se pelos critérios recomendados pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso". (REsp. Nº 85.205/RJ. Relator: Sálvio de Figueiredo Teixeira).

Assim, o valor fixado de R\$ 10.000,00, não se revela exorbitante e está condizente a reparar o abalo experimentado, bem como apto a exercer a função reparadora buscada em juízo, atendendo aos critérios da proporcionalidade e razoabilidade, sem causar enriquecimento ilícito.

Em casos análogos esta Câmara já entendeu:

“EMENTA. Apelações. Ação de indenização por danos morais. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. Descabimento. Relação de consumo. Inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, do CDC). Desconformidade substancial entre o imóvel decorado mostrado ao comprador e a unidade entregue. Falha na informação (art. 6º, III, do CDC). Propaganda ou publicidade vinculam o fornecedor perante o consumidor (arts. 30 e 31, do CDC). Danos morais configurados. Precedentes deste E. TJSP. Valor da indenização majorado para R\$10.000,00. Precedentes deste E. TJSP. Recurso da ré desprovido e do autor parcialmente provido.” (Apelação nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1015327-75.2020.8.26.0451, Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 25/09/2021)

“APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Indenização por danos materiais e morais Sentença de improcedência Insurgência do autor Rejeição preliminar de não conhecimento do recurso arguida pelas rés em sede de contrarrazões Mérito Imóvel que foi entregue em desconformidade com o prometido Cozinha e banheiro pequenos construídos com cantos sextavados que dificultam a instalação de móveis planejados e eletrodomésticos Inexistência de tal característica na planta e imóvel decorado apresentados no ato da venda Violação ao dever de informação reconhecida Dano moral configurado Situação que supera o mero aborrecimento Fixação em R\$10.000,00 Precedentes desta Corte Sentença reformada DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.” (Apelação nº 1000122-06.2020.8.26.0451, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. 30/06/2021)

“EMENTA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Entrega da UNIDADE EM CONFORMAÇÃO DIVERSA A QUE LHE TINHA SIDO APRESENTADA. Mera alegação de que os projetos foram fornecidos a autora e que obedeceram as normas da ABNT - Argumentos insuficientes para justificar as diferenças entre o prometido e o efetivamente construído - PARTE HIPOSSUFICIENTE TECNICAMENTE, não se podendo exigir do comprador um grau de conhecimento de engenharia ou arquitetura suficiente para compreender a totalidade dos documentos fornecidos pela empreiteira, especialmente os projetos técnicos e as respectivas especificidades. VIOLADO O DIREITO DO CONSUMIDOR À INFORMAÇÃO CLARA E ADEQUADA (artigo 6o, III, do CDC). Jurisprudência do TJSP Precedentes DANO MORAL CONFIGURADO Indenização arbitrada em R\$ 10.000,00 Valor que se mostra razoável, ante as circunstâncias do caso concreto Precedentes do TJSP RECURSO IMPROVIDO” (Apelação nº 1010590-29.2020.8.26.0451, Rel. Des. Salles Rossi, j. 24/03/2021)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da condenação.

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator