



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000457033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024166-21.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante/apelada - -----, é apelado/apelante -----

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso do autor e, ao apelo da demandada, negaram provimento. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CORRÊA PATIÑO (Presidente) E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 12 de maio de 2026.

ALVARO PASSOS RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 53918/TJ – Rel. Alvaro Passos – 2ª Câmb. de Direito Privado

Apelação cível nº 1024166-21.2022.8.26.0451 - dg

Apelante: -----

Apelado: -----

Comarca: Piracicaba _ 5ª Vara Cível

Juiz(a) de 1º Grau: Fabíola Giovanna Barrea Moretti

EMENTA: Direito Civil. Apelação. Indenização por vícios construtivos. Recurso do autor parcialmente provido, apelo da demandada ao qual se nega provimento.

I. Caso em Exame

Ação de indenização por vícios construtivos em contrato de compra e venda de bem imóvel. A sentença condenou a ré a pagar indenização por danos morais à parte autora no valor de R\$ 10.000,00, corrigido e acrescido de juros moratórios. Ambas as partes recorreram.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a existência de divergência entre o imóvel prometido e o entregue, especialmente quanto à área privativa; (ii) adequação do valor da indenização por danos morais.

III. Razões de Decidir

3. A sentença reconheceu que o imóvel está em conformidade com o contrato, mas houve divergência entre o apartamento entregue e o decorado, caracterizando propaganda enganosa.

4. O laudo pericial não confirmou a ausência de desvalorização econômica do imóvel, apesar das divergências entre o prometido e o entregue. Os honorários devem ser aplicados com base no art.85 e ss., do CPC.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso do autor parcialmente provido, apelo da demandada ao qual se nega provimento

Tese de julgamento: 1. Cabível a condenação em danos morais. 2. Honorários não podem ser de forma equitativa, ao caso.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

interpostos contra a r. sentença de fls.588/592 que, em ação de

2

indenização, por vícios construtivos em contrato de compra e venda de bem imóvel, decidiu: “(...) Ante o exposto, RESOLVO O MÉRITO e ACOLHO EM PARTE O PEDIDO, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para condenar a ré a pagar indenização por danos morais à parte autora, no importe de R\$ 10.000,00, corrigido a partir desta sentença pela tabela prática do E. TJSP e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação. Considerando a sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão rateadas entre as partes, na proporção de 50%. Arbitro honorários advocatícios no montante de R\$1.500,00, por equidade. Ressalvo a gratuidade processual concedida à parte autora para a cobrança de tais verbas. (...)”

Ambas as partes recorrem.

A fls.599/613, a demandada apresenta suas razões. Em síntese, alega que, nos termos do art. 30 do CDC, as ofertas veiculadas por qualquer meio de comunicação só obrigam o fornecedor quando integrarem o contrato; que, no presente caso, o contrato firmado pelo Apelado é expresso ao descrever que o quintal se trata de área comum do condomínio, sem qualquer menção a exclusividade de uso ou titularidade; que, o memorial descritivo, a planta e o termo de vistoria também foram assinados pelo Apelado, com pleno conhecimento das condições e da metragem do imóvel, inexistindo qualquer omissão ou induzimento em erro; que, conforme demonstrado em Contestação, os pedidos do Autor nunca lhe foram prometidos pela Apelante, seja em contrato, no momento da venda do imóvel ou nas propagandas; que, o Autor recebeu a planta do imóvel no ato da compra e o Contrato assinado demonstra claramente que a área por ele comprada é justamente o tamanho do apartamento em si, não englobando o jardim; que, o Autor informa que pagou a mais para possuir o jardim no térreo, alterando totalmente a verdade dos fatos, pois não só não pagou maior valor,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

como recebeu desconto em sua compra; que, no ato da entrega das chaves,
o

3

Autor confirmou que o imóvel entregue correspondia à planta e ao projeto adquirido e, ainda, não informou nenhum dos vícios aqui alegados na vistoria realizada, que não se trata de vício oculto; que, é totalmente possível afastar a alegação de que havia quintal e de que este seria privativo e com o tamanho de cerca de 70% (setenta por cento) do apartamento; que, em nenhum momento menciona que o quintal é individualizado/privativo para cada morador, mas exclusivo para o bloco térreo; que, as propagandas juntadas e analisadas na perícia não fazem menção a quintal individualizado, mas sim para os apartamentos térreos. E percebe-se e detecta-se, conforme a análise do expert, que atualmente o Autor utiliza privativamente o espaço; que, a Autora não deixou de usar o imóvel em razão dos supostos defeitos apontados. Ao contrário, as fotos apresentadas na inicial evidenciam a integral utilização do imóvel adquirido; que, a sentença reconhece que o imóvel está em conformidade com o contrato, o que afasta qualquer falha objetiva na prestação de serviço. Assim, não há dano moral, e eventual incômodo sofrido não extrapola o âmbito dos meros aborrecimentos cotidianos, sendo incabível a condenação imposta; que, o dano moral para casos de vícios construtivos não pode ser presumido (*in re ipsa*); deve ser constatado impedimento à habitabilidade do imóvel, situação essa que não ocorre no presente caso; que, orientando-se pelo princípio da razoabilidade, requer a Apelante que eventual indenização seja limitada ao valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), ou ao menos seja estipulada em montante que não ocasione o enriquecimento sem causa da parte Autora e respeite a capacidade econômica da Apelante, principalmente considerando todo o cenário ora debatido.

A fls.631/642, por sua vez, o autor
recorre. Em síntese, aduz que, ajuizou a presente demanda narrando que a Ré lhe ofertou um apartamento (casa sobreposta) com quintal privativo, sob a promessa de que tal área externa seria ótima para uso próprio e também



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

um fator de valorização imobiliária, benesses essas que estavam claramente ilustradas em todo o material gráfico divulgado pela própria construtora Ré (vide folhas 64-79); que, o Autor afirmou que até mesmo o imóvel decorado do stand de vendas possuía o quintal privativo totalmente cercado/fechado por 'cerca viva', incutindo na cabeça do adquirente a sensação de bem-estar, conforto, segurança e privacidade; que, houve descumprimento pelo perito nomeado dos encargos que lhe foram cometidos; que, nem no laudo pericial (folhas 415-439), nem no posterior esclarecimento (folhas 478-481) foi apresentado pelo perito o método científico utilizado para se chegar à conclusão de que o imóvel do AutorApelante supostamente não sofre nenhuma desvalorização; que, a sentença recorrida, acolhendo as conclusões contidas no laudo pericial de folhas 415-439, julgou improcedente o pedido indenizatório por danos materiais, principalmente pelo fato de ter sido concluído no trabalho técnico que o imóvel do Autor-Apelante supostamente não sofre desvalorização; que, os laudos periciais que seguem anexos, cujas vistorias foram realizadas no mesmo condomínio onde se localiza o imóvel do AutorApelante, comprovam que a inexistência do prometido quintal privativo é fator de desvalorização no imóvel; que, caso não se entenda pelo acolhimento da preliminar ou se considere que os vícios apresentados na preliminar são sanáveis, o Autor-Apelante requer expressamente o reconhecimento da ocorrência de danos materiais com apuração do quantum com a utilização de prova emprestada em outros processos idênticos, nos termos do que autoriza o artigo 372 do CPC; que, o engodo e a propaganda enganosa se deu pela oferta de um imóvel com “quintal privativo”, “pé direito alto” e “junções das paredes retas(90°)”, mas com a entrega de imóvel absolutamente diverso; que, muito embora o AutorApelante hoje em dia utilize parcialmente o “quintal externo”, deve ser lembrado que, por se tratar de área comum do condomínio, essa é uma mera liberalidade conferida pela atual administração do mesmo, o que significa que a qualquer momento o Autor-Apelante poderá ser surpreendido com um comunicado proibindo completamente a utilização de

5



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tal área, inclusive, com a determinação de retirada das cercas divisórias; que, impõe-se o conhecimento e o provimento do presente recurso para reformar a sentença recorrida e, com isso, majorar a condenação da réapelada ao pagamento de indenização por danos morais ao AutorApelante, no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); que, fixação equitativa estará em desacordo com o artigo 85, §§2º, 6º e 8º do CPC e com a jurisprudência consolidada pelo STJ sobre a matéria (Tema Repetitivo 1.076).

Consertados, subiram os autos.

É o relatório.

A r. decisão deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

O COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece "a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de

21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j .



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Trata-se de ação de indenização, por vícios construtivos, em contrato de compra e venda para a aquisição de bem imóvel.

O laudo elaborado foi claro em sua elaboração e, assim, não houve constatação de danos materiais, pela desvalorização do imóvel.

Todavia, a propaganda com quintal privativo, de fato, deve ser objeto de indenização. O laudo foi conclusivo ao constatar que houve divergência entre o apartamento entregue aos autores e o apartamento decorado.

Transcreve-se por oportuno: “(...)Não se nega que o imóvel esteja em conformidade com as especificações detalhadas no contrato de compra e venda, porém a planta utilizada para visualização do imóvel destoa de maneira significativa da unidade entregue, na medida em que apresentava o quintal de maneira a induzir que este pertencia ao apartamento, crença corroborada pelas mensagens veiculadas nos demais materiais publicitários. Soma-se a isso o fato de que o rebaixamento de gesso identificado no banheiro e na cozinha, mesmo estando previstos nos projetos e no memorial descritivo, não foram devidamente evidenciados no material publicitário, de modo a ser possível concluir que o imóvel não reflete a representação divulgada. Dessa forma, resta caracterizada a prática de propaganda enganosa, nos termos do § 1º do artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor, que a define como aquela que, por seu conteúdo, tem o potencial de induzir o consumidor em erro, levando-o a formar uma percepção equivocada sobre as

7

características reais do produto ou serviço ofertado.(...)”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto aos danos morais, o seu reconhecimento é imperioso pela situação vivida, o que ultrapassa o mero dissabor.

Considerando que o valor atribuído pela parte é meramente estimativo, cabendo ao juiz a tarefa de arbitrá-lo, e tendo em vista que o quantum não pode ser de tal monta que represente enriquecimento ilícito para uma parte, nem irrisório, a ponto de não inibir a conduta tida como lesiva, mostra-se suficiente para atender à dupla função do instituto indenizatório a quantia arbitrada em R\$10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigida monetariamente do arbitramento (Súmula nº 362 do STJ), incidindo juros de 1% a.m. a partir da citação, por decorrer de relação contratual, e estando, ainda, compatível com o que se tem decidido em casos análogos.

Em caso similar já se decidiu:

Ementa: DIREITO CIVIL.

APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSOS DESPROVIDOS. I. CASO EM EXAME. Ação indenizatória visando indenização por danos morais e materiais decorrentes da entrega de imóvel em desconformidade com o prometido. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a ré ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão impõe se verificar: (i) a existência de divergência entre o imóvel prometido e o entregue, especialmente quanto à área privativa e à presença de shafts, e (ii) a adequação do valor da indenização por danos morais. III. RAZÕES DE DECIDIR. A revelia da requerida não implica em procedência automática dos pedidos, sendo necessário avaliar-se a extensão dos danos com base no acervo probatório. A prova pericial confirmou a ausência de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desvalorização econômica do imóvel, apesar das divergências entre o prometido e o entregue. A indenização por danos morais deve ser considerada adequada e proporcional. IV. DISPOSITIVO. Recursos desprovidos. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 344, art. 487, I. Código de Defesa do Consumidor, art. 37, § 1º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1020194-09.2023.8.26.0451, Rel. Galdino Toledo Júnior, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 29.10.2025. TJSP, Apelação Cível 1012348-38.2023.8.26.0451, Rel. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 23.09.2025. 1022182-02.2022.8.26.0451. Classe/Assunto: Apelação Cível / Vícios de Construção. Relator(a): Maurício Velho. Comarca: Piracicaba. Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 26/03/2026. Data de publicação: 27/03/2026.

Assiste parcial razão ao autor quanto à condenação sucumbencial, em honorários.

Utilizando-se dos parâmetros do § 2º do art. 85 e o seu § 6º, que estabelece que “os limites e critérios previstos nos §§ 2º e 3º aplicam-se independentemente de qual seja o conteúdo da decisão, inclusive aos casos de improcedência ou de sentença sem resolução de mérito”, não é permitida a fixação dos honorários aquém ou além dos limites legais, exceto nos casos do § 8º.

Incide a tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça (Tema 1076), no julgamento do incidente de recursos repetitivos, Resp n. 1.906.623/SP e 1.906.618/SP, de relatoria do Min. Og Fernandes, julgado em 16/03/2022:

“1) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação ou da causa, ou o proveito econômico da demanda, forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos parágrafos 2º ou 3º do artigo 85 do Código



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Processo Civil (CPC) _ a depender da presença da Fazenda Pública na lide Controvérsia jurídica, conflito de interesses resolvido judicialmente. __, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. 2) Apenas se admite o arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo."

Em razão do aqui decidido, a condenação de honorários resta fixada em 15% sobre o valor da condenação, devida por ambas as partes. As custas e despesas processuais permanecem reteadas, conforme constou em sentença.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, neste grau de jurisdição, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado. Vale, ainda, lembrar que ao juiz cabe decidir a lide, apontando os fundamentos que lhe pareçam suficientes para embasar a conclusão a que chega, não sendo necessário que aprecie todos os argumentos articulados pelas partes, o que não representa vício ou mácula do julgado.

E outros fundamentos são dispensáveis, diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. decisão, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de

recurso, não cabe sustentação oral.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, **dou parcial**
provimento ao recurso do autor e, ao apelo da demandada, nego
provimento.

ALVARO PASSOS
Relator