



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**2<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13419-100**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1011181-54.2021.8.26.0451 - 2021/000985**

Vistos.

\_\_\_\_ ajuizou Ação

Procedimento Comum Cível contra \_\_\_\_ alegando, em síntese, que visitou o stand de vendas da requerida na pretensão de adquirir um imóvel, oportunidade em que lhe foram apresentadas imagens de um apartamento decorado, tendo em vista que a ré não possuía decorado físico. Entretanto, na entrega das chaves do empreendimento, foi surpreendida por uma série de alterações e problemas que inviabilizavam o projeto imobiliário idealizado, como colunas na cozinha e no banheiro, canos expostos, falta de espaço para televisão na sala, janela sem veneziana de alumínio e contrapiso desnivelado. Dessa forma, requer a condenação da requerida ao pagamento do importe de R\$ 20.000,00 a título de danos morais.

A ré contestou às fls. 73/104 sustentando, preliminarmente, carência da ação e decadência. No mérito, aduz que a construção obedeceu todo o projeto e memorial. Alega que os "shafts" nas paredes do banheiro e da cozinha foram executados conforme o projeto, sendo de conhecimento da autora. Aponta que as instalações sanitárias observaram as normas específicas e que o cobrimento dos canos por armários é puramente estético, sendo de responsabilidade da proprietária. Expõe que o ponto de interfone está no local previsto na planta, não havendo que se falar em falta de espaço, pois ele pode ser acoplado a eventual móvel. Em relação à veneziana de alumínio, diz que não está presente no projeto ou no memorial referente ao dormitório, não sendo um item construtivo obrigatório. Por fim, informa que não localizou nenhuma



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**2<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13419-100**

**1011181-54.2021.8.26.0451 - lauda 1**

reclamação da autora quanto ao suposto contrapiso desnivelado e destaca que ela não demonstra sequer em qual cômodo o vício estaria ou se a foto apresentada na inicial realmente foi tirada da unidade autônoma adquirida. Demonstra que o fôlder é material publicitário, havendo até cláusula contratual a respeito. No mais, sustenta que a requerente não comprovou os danos morais alegados e que não há divergência entre o produto ofertado e aquele que foi entregue. Diante disso, requer a improcedência da ação.

Réplica às fls. 232/256.

É o relatório. Passo a decidir.

1 - O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.

2 – Rejeito a preliminar de carência de ação, uma vez que a autora relatou satisfatoriamente que os vícios apontados demonstram que o apartamento entregue foi diferente daquele oferecido no momento da venda, restando demonstrado o nexo causal com o pedido de indenização por danos morais ante sua à propaganda enganosa alegada.

3 - Para a ação de indenização por responsabilidade civil contratual, aplica-se o prazo prescricional decenal, previsto no art. 205, do Código Civil, conforme entendimento pacificado pelo C. STJ, no EResp 1281594/SP, não se verificando sua ocorrência, vez que o contrato foi assinado em 02.07.2018.

Neste sentido, jurisprudência do C. STJ: "Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição."



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**2<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13419-100**

**1011181-54.2021.8.26.0451 - lauda 2**

(REsp n.<sup>o</sup> 1.717.160/DF. Relatora Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. J. 22/03/2019).

**4 – No mérito, o pedido improcede.**

A autora sustenta a aquisição de apartamento no empreendimento da ré, porém quando da entrega foi surpreendida por algumas alterações estruturais e alguns vícios de qualidade em relação ao decorado apresentado e prometido.

Vale destacar que a pretensão da autora não se trata da apuração dos vícios e seu devido reparo e eventual desvalorização (danos materiais), mas sim de indenização por danos morais por ter recebido imóvel diverso daquele que lhe foi apresentado.

Tal afirmação, contudo, restou dissociada da principal prova dos autos evidenciada pela declaração contida no contrato de compra e venda do imóvel, assinado pela autora, em específico na Cláusula 6.1, §§2º e 3º (fl.30) que assim diz:

**"Parágrafo Segundo - A unidade objeto deste contrato será entregue conforme memorial descritivo de acabamento padrão, ficando desde já estabelecido que para fins de atendimento de critérios estritamente urbanísticos, poderá a Promitente Vendedora fazer adaptações ou alterações nas fachadas das terrenos do empreendimento, bem como no projeto paisagístico, de modo a harmonizar o conjunto das edificações.**

**Parágrafo Terceiro - Em atenção à Lei 4.591/64, fica esclarecido, que as fotos e ilustrações utilizadas nas peças publicitárias e de vendas do empreendimento Condomínio "Jardim Novo Horizonte", têm caráter meramente ilustrativo por se tratar de bem a ser construído, de forma que o detalhamento dos equipamentos, mobiliários, utensílios e acabamentos que serão entregues e que darão parte do empreendimento e de suas**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**2<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13419-100**

**1011181-54.2021.8.26.0451 - lauda 3**

**unidades, constam em seus respectivos Memoriais Descritivos anexos ao presente contrato de venda e compra.** (...) Mobiliários, veículos, bem como os utensílios, adornos e equipamentos, que não constem dos respectivos memoriais descritivos anexos a este instrumento, retratados **artisticamente nas peças publicitárias e de vendas, não fazem parte do presente contrato** de venda e compra." (grifamos)

Além do contrato destacar, claramente, que as imagens publicitárias e acabamentos não vinculam a unidade a ser entregue, a qual seria entregue conforme Memorial Descritivo, verifica-se à fl. 22 que referido documento foi entregue juntamente com o contrato, fato este também comprovado pela assinatura da autora nos documentos de fl. 81, 84, 86 e 88.

No mais, é possível verificar que os alegados vícios descritos pela autora estão todos em consonância com o memorial descritivo, que demonstra a existência de shafts (fl. 81), entrega de lavatório sem coluna para embutir canos (fl. 84), espaço da parede na metragem determinada e com interfone fixado no local indicado (fl. 86), e janelas dos quartos sem venezianas (fl. 88). Em relação ao contrapiso desnivelado, a ré demonstrou que não houve nenhuma chamado realizado pela autora sobre eventual vício, fato este não impugnado pela autora.

Assim, restou demonstrado pela ré que a autora estava ciente que a publicidade do apartamento, ou seja, o apartamento decorado e os acabamentos nele previstos, não seriam idênticos ao apartamento por ela adquirido, uma vez que esse seguiria as normas e disposições do memorial descritivo.

Ressalta-se, ainda, que no termo de recebimento das chaves, a autora não elencou nenhum dos vícios alegados na inicial, sendo que todos são visíveis e de fácil constatação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**2<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13419-100**

**1011181-54.2021.8.26.0451 - lauda 4**

Eventual procedência ao pedido da autora afrontaria ao princípio da boa-fé objetiva, na vertente que proíbe o comportamento contraditório.

Assim, em não havendo defeito na prestação do serviço das rés, indevida a indenização para sua reparação.

Nesse sentido: "COMPRA E VENDA DE IMÓVEL  
 Pretendida indenização a título de danos morais, face a entrega de unidade em desconformidade com o material publicitário e a unidade decorada \_ Alegados vícios apontados que são aparentes - Obras executadas de acordo com o memorial descritivo \_ Recebimento do imóvel sem quaisquer ressalvas - Improcedência da ação Sentença confirmada - Verba honorária majorada, em atendimento ao artigo 85, parágrafo 11º do CPC - RECURSO NÃO PROVIDO."  
 (TJSP; AP 1006737-12.2020.8.26.0451; Relator: Elcio Trujillo; 10<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado; Piracicaba - 5<sup>a</sup> Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2021)

**4 - Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, condenando a autora às custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade processual.**

P.R.I.

Piracicaba, 09 de agosto de 2021.

**MARCOS DOUGLAS VELOSO BALBINO DA SILVA**

Juiz de Direito

(Assinatura Digital)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE PIRACICABA  
FORO DE PIRACICABA  
2<sup>a</sup> VARA CÍVEL  
RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13419-100

**1011181-54.2021.8.26.0451 - lauda 5**