



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

2024.0001216976

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1112458-65.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante HOD CONSULTORIA LTDA, é apelado EXTO RED EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U. Compareceu para a sustentação oral o Dr. Luiz Fernando Blumenthal Pardell. Inscrito para a sustentação oral, o Dr. Sergio Coelho de Azevedo Junior estava ausente no momento do pregão., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES (Presidente) E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de dezembro de 2024.

**ANA PAULA CORRÊA PATIÑO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE**  
**SÃO PAULO**

**Apelação Cível nº 1112458-65.2022.8.26.0100**

**Apelante: Hod Consultoria Ltda**

**Apelado: Exto Red Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

**MM. Juiz de Direito: Tom Alexandre Brandão**

**Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 2ª Vara Cível**

**Voto nº 3530**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MORAIS E MATERIAIS.

I – CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra a r. sentença que julgou improcedente a ação, indeferindo o pedido de indenização por danos morais e materiais decorrentes de entrega de unidade imobiliária com vaga de garagem com área de manobra aquém do esperado para empreendimento luxuoso. Insurgência da parte autora. Não provimento.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Análise sobre a existência de fato ensejador de indenização por danos morais e materiais. 3. Alegação de cerceamento de defesa por não deferimento de produção de prova oral.

III RAZÕES DE DECIDIR

4. Inocorrência de cerceamento de defesa. 5. Vagas de garagem que, de acordo com o laudo pericial, atendem a padrões de usabilidade e segurança, a despeito de próximas de colunas estruturais que diminuem o espaço de manobra. 6. Situação narrada que configura mero dissabor, próprio da vida cotidiana, não sendo indenizável pela via do dano moral. 7. Dano material que não foi comprovado. 8. Impossibilidade do uso da ação indenizatória como via transversa de rescisão contratual. 9. Precedentes do C. STJ. 10. Laudo pericial.

IV DISPOSITIVO E TESE.

11. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “A entrega de vaga de garagem que atende a padrões de usabilidade e segurança, ainda que menor do que o esperado pelo consumidor, não enseja indenização por danos materiais ou morais”.

Dispositivos relevantes citados: Art. 5º, X, CF; Art. 649, CC; art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Jurisprudência relevante citada: AgRg no AREsp. nº 723.568 MS; AgInt no AREsp: 962254 SP; AgInt no AREsp 1.760.992/SP;



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

REsp 1.347.136/DF

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença (e-fls. 946/949), proferida em ação indenizatória em danos morais e materiais interposta por Hod Consultoria Ltda., ora Apelante, em face de Exto Red Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., ora Apelada, que julgou improcedente o pedido inicial, condenando a Autora nas custas e despesas processuais, bem como nos honorários advocatícios sucumbenciais, arbitrados em 10% do valor da causa atualizado.

Em suas razões de apelação (e-fls. 952/975) insurge-se a Autora, alegando preliminarmente cerceamento de defesa, pela não realização da prova oral pretendida. No mérito, afirma que a r. sentença foi proferida contra a prova pericial dos autos. Afirma, ademais, que os anúncios publicitários lhe induziram a erro, tratando-se de flagrante propaganda enganosa. Requer a reforma da r. sentença para dar provimento ao pedido inicial, condenando a Ré a indenizar os danos morais e materiais sofridos.

Intimada, a Apelada apresentou contrarrazões (e-fls. 981/1.003) pela manutenção da r. sentença.

Tempestivamente interposto e preparado o apelo (e-fls. 976/977), bem como reunidas as demais condições de admissibilidade, processe-se.

É o relatório.

Em apertada síntese do necessário, consoante o relatório da r. sentença (e-fls. 946/949): *“Narra a inicial, em síntese, que a empresa autora adquiriu a unidade 71 do “Edifício Etern Ibirapuera”, construído pela empresa ré. Explica que a compra ocorreu em razão das*



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
 SÃO PAULO

*informações divulgadas no material publicitário do empreendimento imobiliário, segundo o qual era um produto de luxo destinado a público de alto padrão. A publicidade garantia que o empreendimento traria acabamentos e qualidade diferenciados, inclusive no que diz respeito às vagas de garagem. Alega que, após a entrega do imóvel, o representante da autora foi surpreendido com a enorme dificuldade para acomodar os seus veículos nas vagas destinadas à unidade 71. Insatisfeito, contratou um especialista que teria concluído que o espaço de manobra é inferior ao que seria legalmente aceitável, tornando inviável a utilização das vagas. Isso em decorrência de um pilar estrutural em desacordo com o projeto aprovado. Requer, ao final, seja reconhecida a inconformidade das vagas de garagem com a publicidade apresentada, bem assim as restrições à usabilidade do espaço. Pede a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.”*

De proêmio, quando à preliminar de cerceamento de defesa arguida, sem razão a Apelante.

Nesse sentido, “Cabe ao magistrado verificar a existência de provas suficientes nos autos para ensejar o julgamento antecipado da lide e indeferir a produção de provas consideradas desnecessárias, conforme o princípio do livre convencimento do julgador” (AgRg no AREsp. nº 723.568 MS, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Rel. Min. Marco Buzzi, DJ de 16/02/16, pág. 185).

Com efeito, cabe ao Juízo Singular identificar a necessidade da produção de novas provas, sendo certo que somente o fará em caso de imprescindibilidade à formação de sua convicção.

Assim, foi acertada a decisão do Juízo de negar a produção de prova oral, já que, na hipótese dos autos, a matéria de fundo analisada diz respeito ao adimplemento, pela construtora, de contrato de



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
 SÃO PAULO

compra e venda de unidade imobiliária composto por memorial descritivo e peças publicitárias, sendo mais do que suficiente a prova documental e pericial para a formação do livre convencimento motivado do Juízo e, portanto, desnecessária a prova oral pretendida.

Assim, infundada a alegação de cerceamento de defesa.

Passo à análise do mérito recursal.

O recurso não merece provimento.

Analiso, primeiramente, o pedido de indenização por danos morais.

No ensino de Silvio Venosa, “*dano moral é o prejuízo que afeta o ânimo psíquico, moral e intelectual da vítima (...) Aqui também é importante o critério objetivo do homem médio, o bônus pater familias: não se levará em conta o psiquismo do homem excessivamente sensível, que se aborrece com fatos diuturnos da vida, nem o homem de pouca ou nenhuma sensibilidade, capaz de resistir sempre às rudezas do destino. Nesse campo, não há fórmulas seguras para auxiliar o juiz. Cabe ao magistrado sentir em cada caso o pulsar da sociedade que o cerca*” (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: responsabilidade civil, vol. IV, 34.ed., São Paulo: Atlas, 2024) (grifos nossos).

A jurisprudência consolidada do C. Superior Tribunal de Justiça entende que “...quando a situação experimentada enseja mero aborrecimento ou dissabor, não há falar em dano moral.” (STJ - AgInt no AREsp: 962254 SP 2016/0205020-6, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 21/03/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/04/2017)



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É exatamente a hipótese concreta: a leitura detida dos autos permite concluir que a Apelante/Autora, ao adquirir unidade no empreendimento de luxo em questão, nutriu para si a expectativa de receber vaga de garagem maior do que aquela que recebeu, que permitisse o estacionamento de seus carros grandes sem muita necessidade de manobra. No entanto, recebeu para si vaga que, a despeito de folgada e dentro das normas técnicas, encontrava-se na proximidade de coluna estrutural que, roubando centímetros do espaço disponível para manobra, passou a causar-lhe desconforto, já que não estava de acordo com o tamanho que idealizou ao comprar uma unidade em empreendimento de luxo.

Em que pese ser crível o desconforto e frustração da Apelante de encontrar realidade diversa daquela que idealizou ao adquirir unidade no empreendimento, há de se reconhecer que se trata de mero dissabor da vida cotidiana que, a despeito de causar chateação, não atinge a esfera mais íntima da psique, relacionada aos direitos da personalidade, pelo que não é indenizável pela via do dano moral.

Nesse sentido, o laudo pericial realizado por *expert* isento e da confiança do Juízo, mediante contraditório, concluiu que as vagas de garagem objeto da lide (e-fls. 827): *“...estão em consonância com o que determina a Lei nº16.642/17 (Código de Obras e Edificações), que preceitua as dimensões mínimas de 2,20 m de largura por 4,50 m de comprimento, para automóveis.”*

Ainda que o perito tenha constatado que a faixa de acesso às vagas avaliadas tem medida 38 cm menor do que o mínimo legal (4,75m), em decorrência de interferência de pilar estrutural localizado defronte, o que de fato interfere no espaço disponível para manobra, o mesmo perito concluiu, em resposta a quesito apresentado pelo próprio Autor da ação (e-fls. 891), que isso não compromete a usabilidade da vaga, sendo possível estacionar o veículo na



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

chegada com duas manobras e na saída com apenas uma, não havendo, ademais, risco à segurança em decorrência da existência dos pilares (e-fls. 892).

O laudo pericial concluiu, por fim (grifo nosso), que (e-fls. 931): “o padrão construtivo da área de garagem do 1º subsolo (piso em granilite polido; laje de cobertura em concreto aparente, tratado e envernizado e pilares e paredes com revestimento cerâmico até a altura de 1,20 m, com um box para cada unidade) está em total acordo com o Memorial Descritivo do Edifício Etern Ibirapuera (fls. 544/558), em conformidade também com o material publicitário veiculado (fls. 501/502), além de estar em consonância com o padrão construtivo do empreendimento como um todo”.

De se dizer, em bom vernáculo: não houve propaganda enganosa. O estacionamento em questão foi construído de acordo com o memorial descritivo e o material publicitário disponibilizado, com os acabamentos de alto padrão descritos, compatíveis com condomínio de luxo. As vagas de garagem em questão, por sua vez, ao contrário do alegado, são plenamente utilizáveis e seguras. O que houve, em verdade, foi tão somente a frustração da expectativa da Apelante de ter para si vagas distantes de pilares estruturais, o que, repita-se, é legítimo enquanto frustração, mas não configura dano moral *in re ipsa*, por tratar-se de mero dissabor, como tantos outros da vida cotidiana.

O C. STJ reconhece como mero dissabor, não indenizável pela via do dano moral, até mesmo o inadimplemento contratual consistente no atraso na entrega de imóvel (confira-se: AgInt no AREsp 1.760.992/SP), o que parece ser bastante mais grave que a situação enfrentada pela Apelante. Nesse sentido, até por uma questão de proporcionalidade, não há como reconhecer como dano moral indenizável a frustração da Autora de ter para si vaga de garagem comprovadamente segura, com acabamento de luxo conforme a publicidade do empreendimento, servível, totalmente disponível, porém de manobra





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE**  
**SÃO PAULO**

ligeiramente mais difícil do que as vagas vizinhas.

Assim, não há dano moral indenizável.

No tocante à indenização por danos materiais, também sem razão a Apelante.

Isso porque o dano material é aquele que atinge o patrimônio entendido, na lição do mestre Carlos Roberto Gonçalves, como “o conjunto das relações jurídicas de uma pessoa apreciáveis em dinheiro” (*Direito Civil Brasileiro, vol. 4, 2021, Editora Saraiva, pg. 143*). O direito à indenização por dano material tem fulcro na Constituição Federal (CF, Art. 5º, X) e no Código Civil vigente (CC, Art. 949). A indenização, salvo expressa exceção prevista em lei, deve abranger os danos emergentes e os lucros cessantes.

No tocante à comprovação de tais danos, o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que ambas as modalidades de dano “*exigem efetiva comprovação, **não se admitindo indenização em caráter hipotético, ou presumido, dissociada da realidade efetivamente provada**” ( *REsp 1.347.136/DF , Rel. Ministra ELIANA CALMON, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 11/12/2013, DJe de 7/3/2014*).*

Na hipótese concreta, é cediço que a Apelante/Autora descumpriu o seu ônus probatório, eis que não trouxe qualquer comprovação aos autos sobre prejuízo econômico que tenha suportado a título de danos emergentes ou de lucros cessantes simplesmente por ter vaga de garagem própria pra uso com margem de manobra 38 cm mais estreita do que os seus vizinhos.

O valor pedido à título de indenização por danos materiais, ademais, de R\$ 327.430,00, representa a totalidade do valor pago pela propriedade das vagas de garagem, o que na prática representaria





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE**  
**SÃO PAULO**

espécie transversa de devolução do valor pago pela vaga de garagem sem a contrapartida da devolução da posse ao construtor, à margem das normas que regem a rescisão contratual. Trata-se, portanto, de flagrante tentativa de enriquecimento sem causa, que não pode ser admitida.

Assim, irrepreensível a r. sentença, que deve ser inteiramente mantida, devendo ser majorados os honorários advocatícios sucumbenciais, conforme dispõe o art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isso posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação. **MAJORO** os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% do valor da causa. No mais, fica mantida a r. sentença como lançada.

**CORRÊA PATIÑO**  
 Relatora