



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003514

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003540-06.2022.8.26.0281, da Comarca de Itatiba, em que são apelantes UP TOWER PONTE SPE LTDA e UPPER INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA., é apelado MARCELO BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Itatiba

Apelação n. 1003540-06.2022.8.26.0281

Apelante: UP TOWER PONTE SPE LTDA e outro

Apelado: MARCELO BARBOSA

Voto n. 11112

APELAÇÃO – Ação indenizatória – Vícios de construção – Insurgência da ré - Afastamento da preliminar de ofensa ao princípio da dialeticidade - Controvérsia que se submete a prazo decenal - Art. 205 do CC - Precedentes desta Corte e do STJ - Prescrição não configurada – Mérito - Responsabilidade objetiva da construtora – Laudo pericial que constatou a existência de vícios de construção – Impossibilidade de responsabilização do condomínio - Danos materiais mantidos – Desídia da ré que ultrapassou o mero aborrecimento – Danos morais caracterizados – Valor da indenização arbitrado em R\$ 10.000,00 que se mostra adequado e em simetria com a norma do artigo 944, caput, do Código Civil, pois a indenização mede-se pela extensão do dano, atentando-se, ainda, aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade - Sentença mantida – Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 209/217, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial, para condenar as rés, solidariamente, a pagarem ao autor a quantia de R\$ 15.815,38, atualizada desde a data da propositura da ação e acrescida de juros de mora de 1% ao mês contados desde a citação, bem como a quantia de R\$ 10.000,00, a título de danos morais, atualizada e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados a partir da data da decisão, nos termos da Súmula 362 do STJ.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, argumentando que deve ser reconhecida a prescrição quanto ao pedido indenizatório, com fundamento no artigo 618 do Código Civil e no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, considerando que o autor ajuizou a demanda apenas sete anos após a entrega da obra. Subsidiariamente, caso não seja reconhecida a prescrição e mantida a condenação, esta deve ser imposta de forma concorrente com o condomínio, tendo em vista sua obrigação de manutenção compulsória. No tocante ao valor indenizatório, deve ser acolhida a impugnação ao único orçamento apresentado, determinando-se a correta quantificação sob o crivo do contraditório, ressaltando que a obrigação da apelante estaria limitada à reparação das áreas efetivamente afetadas do apartamento e não à pintura integral da unidade. Por fim, afirma que deve ser afastado o pedido de danos morais, sob o argumento de que o mero aborrecimento não é indenizável, especialmente considerando que a reclamação ocorreu após sete anos de uso e fruição do imóvel, evidenciando a inexistência

de prejuízo moral indenizável (fls. 709/719).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 726/734).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução CSM n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Primeiro, afasto a preliminar de ofensa ao princípio da dialeticidade, suscitada pela ré, em sede de contrarrazões, uma vez que o recurso interposto pelo autor permite o conhecimento de sua irresignação.

Nessa toada, a Corte Superior prolatou:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSOESPECIAL. TRIBUNAL DO JÚRI. IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DASENTEÇA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INEXISTÊNCIA. LEGÍTIMA DEFESA. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO. 1. A mera repetição, no recurso de apelação, dos termos da petição inicial ou da contestação, não é fator suficiente a ensejar o não conhecimento do recurso por ofensa ao princípio da dialeticidade. Precedentes. 2. A análise acerca da ocorrência de legítima defesa implica o reexame do material fático-probatório dos autos, providência inadmissível na via do recurso especial. Óbice do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte. 3. Agravo regimental desprovido.” (STJ AgRg no AREsp:1304723 RS 2018/0135529-4, Relator: Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, Data de Julgamento: 18/10/2018, T5 QUINTA TURMA, Data de Publicação: DJE 26/10/2018).

Da mesma maneira, rejeito a preliminar de prescrição trienal arguida pela ré, pois se aplica ao caso o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, considerando tratar-se de uma ação indenizatória decorrente de responsabilidade contratual.

A jurisprudência desta Corte é maciça na aplicação do prazo decenal:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CDHU apela da sentença que a condenou ao pagamento de danos materiais e morais em decorrência de vícios na construção do imóvel. Prescrição afastada, pois aplicável o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, não incidindo o Decreto nº 20.910/32. Legitimidade passiva da CDHU reconhecida, considerando sua posição na relação de consumo. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor, afastando a possibilidade de denúncia da lide. Laudo pericial constatou vícios construtivos, confirmando a obrigação de indenizar. Valor de danos morais mantido, visto que em consonância com os princípios da razoabilidade. Recurso desprovido” (Apelação Cível / Vícios de Construção 1001675-63.2022.8.26.0081 - Relator(a): Alberto Gosson - Comarca: Adamantina - Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 08/10/2024).

“Responsabilidade civil. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais. Vícios de construção. Ação julgada parcialmente procedente, condenando a ré à reparação dos defeitos construtivos constatados no imóvel da autora. Recursos das partes. Ausência de violação do princípio da dialeticidade. Preliminar rejeitada. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Prejudicial de prescrição. Inocorrência. Pretensão de índole indenizatória. Incidência do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC). Precedente invocado do STJ (EResp 1.725.030/SP) que dispõe sobre prescrição quinquenal, trata de contrato administrativo, sem guardar relação com o objeto da presente demanda. Responsabilidade solidária da CDHU e do Município pelos defeitos construtivos, nos termos do art. 25, § 1º do CDC. Contrato celebrado entre a CDHU e o Município que perante a autora é res inter alios. CDHU que, ademais, tinha obrigação de fiscalizar a obra. Litisconsórcio facultativo. Dano moral configurado. Imóvel com inúmeros danos físicos que comprometeram o exercício de propriedade e a habitabilidade do bem. Aborrecimento da autora que extrapola o mero descumprimento contratual. Efetiva lesão a direito da personalidade. Indenização mantida em R\$ 10.000,00, que se mostra razoável e em sintonia com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Termo inicial dos juros moratórios bem fixado a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. Prazo razoável de 3 meses para a execução das obras de reparo, contado a partir do trânsito em julgado. Sentença mantida. Recurso da autora parcialmente provido, desprovido o da ré” (Apelação Cível / Vícios de Construção 1008181-16.2022.8.26.0482 - Relator(a): Alexandre Marcondes - Comarca: Presidente Prudente - Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 12/08/2024).

No mesmo sentido, o próprio Superior Tribunal de Justiça entende pela aplicação do art. 205 do CC, visto que a relação contratual entre as partes é regida pelo CDC: *“a pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência do prazo decadencial, mas sim do prazo prescricional”* (AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021; AgInt no AgInt no AREsp n. 1.826.909/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021), aplicando-se o prazo decenal do art. 205 do Código Civil à responsabilidade contratual (AgInt no REsp 1.796.574/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe de 12/06/2019; AgInt no AREsp 1354740/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO).

Dessa forma, afastam-se as preliminares suscitadas, passando-se à análise do mérito recursal.

O recurso não merece provimento.

Cuida-se de ação indenizatória. O autor relata que adquiriu uma unidade autônoma do empreendimento denominado Up Tower Ponte, recebendo o bem em 07/10/2015. Informa que, a partir de 2016, começaram a surgir sérios problemas construtivos em sua unidade, consistentes em rachaduras e infiltrações significativas. Ressalta que o Condomínio Residencial Up Tower Ponte ajuizou ação indenizatória contra as requeridas (processo 1005502-06.2018.26.0281), na qual foi realizada perícia que confirmou a existência de diversos vícios construtivos e estruturais, os quais

impactam sobremaneira sua unidade, de número 101, localizada no último pavimento do prédio. Em razão disso, pleiteou indenização pelos prejuízos referentes à reforma necessária, orçada em R\$15.815,38, além da reparação pelos danos morais sofridos, no valor de R\$10.000,00.

Pois bem.

Com efeito, a responsabilidade da ré, na qualidade de construtora, é objetiva e decorre de defeito na construção, nos termos na forma do artigo 927, parágrafo único, do Código Civil c.c art. 12 do Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido:

“CONTRATO Compra e Venda de Imóvel Vícios Construtivos Ocultos Obrigação de Fazer c/c Danos Morais Sentença de parcial procedência Inconformismo da ré Descabimento Legitimidade passiva "ad causam" da CDHU Aplicabilidade do CDC constatada Inviabilidade de integrar a construtora executora da obra na Lide Hipótese de responsabilidade Solidária (art. 25, §1º, CDC) e, portanto, de litisconsórcio passivo facultativo - Falhas de construção comprovadas por laudos periciais Responsabilidade Objetiva (art. 12, CDC) Condenação da ré na realização de obras para sanar os vícios apontados em Laudo Pericial em até 90 dias, sob pena de pagamento de indenização por perdas e danos a ser apurada em sede de liquidação de sentença Insurgência da autora em relação ao quantum arbitrado para os Danos Morais Cabimento Danos morais majorados para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade - Precedentes desta Câmara Sentença Reformada Recurso da ré desprovido, e recurso da autora provido em parte”. (TJSP; Apelação Cível 1014835-70.2022.8.26.0562; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/07/2023; Data de Registro: 17/07/2023)

“Decadência e prescrição. Responsabilidade civil. Construtor e empreendedor de imóveis. Vício construtivo. Obrigação de reparar. Prazo prescricional decenal. Art. 205 do CC. Precedentes. Prescrição incorrente. Recursos improvidos. Responsabilidade civil. Construtor e empreendedor de imóveis. Vícios construtivos. Obrigação de reparar. Legitimidade ativa do condomínio. Defeitos verificados dentro de cinco anos após a entrega da obra. Responsabilidade objetiva. Constatação dos vícios mediante perícia. Laudo e esclarecimentos do perito aptos a amparar o deslinde. Reparos corretamente TRIBUNAL DE JUSTIÇA PODER JUDICIÁRIO São Paulo Apelação Cível nº 1007692-72.2022.8.26.0451 - Piracicaba - VOTO Nº - 4/6 determinados. Julgamento extra petita não configurado. Cabimento da multa moratória. Arbitramento adequado. Hipótese de sucumbência parcial não reconhecida. Recursos improvidos” (TJSP; Apelação Cível 1004823-83.2017.8.26.0590; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/04/2021; Data de Registro: 14/04/2021).

Nos autos do processo 1005502-06.2018.26.0281, foi elaborado laudo pericial, juntado às fls. 648/664, para verificação da existência de diferenças entre o imóvel entregue e o prometido, a ocorrência de danos materiais diante de eventual diferença de área do imóvel, a existência de vícios construtivos e o custo para sua reparação.

Nesse sentido o *expert* concluiu que, em relação aos vícios mencionados pela parte autora, ficou caracterizado como vício de construção: 1.1. *Necessidade de correção de caixas de inspeção sem confinamento*; 1.2. *Extravasamento de água com partículas de solo a partir do topo dos muros de divisa do condomínio*; 1.3. *Trincas e fissuras no forro de gesso da área da churrasqueira*; 1.4. *Deficiência de acabamento em pontos das paredes dos banheiros da área da churrasqueira*; 1.5. *Falta de acabamento em um compartimento da casa de bombas de incêndio*; 1.6. *Falta de arremate / acabamento em um quadro de elétrica no pavimento térreo*; 1.7. *Desorganização da fiação no interior do shaft de telefonia*; 1.8. *Infiltrações através da laje de cobertura*; 1.9. *Problemas com o caimento das lajes de cobertura*; 1.10. *Falha na vedação dos alçapões metálicos*; 1.11. *Danos nas alvenarias da cobertura*; 1.12. *Armadura exposta em uma tampa de caixa de inspeção*. (fls. 663/664).

Tendo isso em vista, o pleito da apelante para que a condenação seja imposta de forma concorrente com o condomínio não merece acolhimento. A obrigação de manutenção compulsória atribuída ao condomínio não se confunde com os vícios construtivos de responsabilidade exclusiva da construtora, conforme constatado nos autos e no laudo pericial. Ademais, os danos relatados pelo autor decorrem diretamente de falhas na execução do projeto e na entrega da obra, não havendo elementos que justifiquem a imputação de responsabilidade ao condomínio, que, por sua natureza, não responde por defeitos estruturais originados na construção.

Com relação aos custos para reparação dos danos verificados, o *expert* assim se posicionou: “O valor estimado para adequação/reparação dos itens faltantes (subitens 1.1 a 1.12) é de R\$ 46.500,00 na data base de novembro de 2022.”

A alegação da apelante de que a decisão não pode se basear em apenas um orçamento não prospera, tendo em vista que o orçamento apresentado pela parte autora, no valor de R\$ 15.815,38, não se mostra elevado, especialmente quando comparado ao laudo pericial que estimou em R\$ 46.500,00, na data base de novembro de 2022, o custo para adequação e reparação dos itens faltantes. Essa disparidade evidencia que o valor pleiteado pela autora está aquém do montante indicado na perícia, reforçando sua razoabilidade e legitimidade.

É certo que o laudo pericial não vincula necessariamente o juiz, porém para que ele seja desconsiderado é necessário um motivo, que inexistente no caso em questão. Segundo a redação do artigo 479 do Código de Processo Civil: “O juiz apreciará a prova pericial de acordo como disposto no art. 371, indicando na sentença os motivos que o levaram a considerar ou a deixar de considerar as conclusões do laudo, levando em conta o método utilizado pelo perito”.

Outrossim, ainda que o laudo pericial não vincule o convencimento do juiz, não se pode desprezar suas conclusões, ainda mais diante de um trabalho muito bem fundamentado, como no caso, sendo certo que a apelante não conseguiu indicar qualquer razão técnica para conferir desprestígio ao trabalho do perito, que se mostrou adequado e suficiente para análise do caso.

Nesse sentido: *“Mas como se pode constatar, apesar de a convicção do magistrado não estar total nem absolutamente vinculada ao resultado da perícia médica, sua influência na formação do convencimento do juiz é substancial (...) A perícia médica é a prova técnica, de conhecimento médico fático-científico, que fornece subsídios essenciais para a decisão judicial em casos de alegada má prática médica, determinando o entendimento do juízo de modo substancial. A prova pericial é de grande valia, na maioria das vezes, para a formação do entendimento do julgador, que não dispõe de conhecimentos suficientes a respeito da matéria médica. As conclusões do julgador, pela fundamentação das decisões, são influenciadas pelos elementos e esclarecimentos que lhe são fornecidos no relatório médico-legal”* (Leal LPFF, e Milagres A. “A importância do laudo pericial médico na formação do entendimento do juízo”. Saúde, Ética & Justiça. 2012;17(2):82-90).

Resta, portanto, demonstrado inequivocamente que parte dos danos apresentados pela parte autora caracterizam-se como vícios de construção, ou seja, de responsabilidade da parte ré, já que se refere a defeito na prestação dos serviços, razão pela qual a condenação em indenização pelos danos materiais deve ser mantida.

No que se refere aos danos morais, o autor detinha a legítima expectativa de usufruir do bem adquirido, porém, em função de vícios construtivo, teve frustrada sua expectativa. Assim, experimentou profunda frustração e decepção, ultrapassando os dissabores da vida cotidiana, mormente porque os problemas tendem a se agravar como passar do tempo.

Considerando as circunstâncias do caso concreto, bem como o caráter punitivo e preventivo da indenização por dano moral, entendo razoável o valor arbitrado a título de indenização por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00.

Ressalto que tal valor, se mostra adequado e em simetria com a norma do artigo 944, *caput*, do Código Civil, pois a indenização mede-se pela extensão do dano, atentando-se, ainda, aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Ademais, o referido montante está em consonância com os precedentes desta Corte:

“Apelação. Ação de indenização. Compromisso de venda e compra. Programa “Minha Casa Minha Vida”. Vícios construtivos. Legitimidade do banco apelante, na qualidade de executor do programa habitacional reconhecida. Relação de consumo. Pedido de inclusão da construtora no polo passivo rejeitada. Existência de vícios construtivos e a responsabilidade do requerido foi bem estabelecida por laudo judicial. Perícia atestou que os vícios apresentados não guardam correlação com manutenção do imóvel, tendo sua origem no processo construtivo, de responsabilidade da requerida. Dever de indenizar os danos materiais apurados no laudo mantido. Indenização ao pagamento de indenização por dano moral de R\$ 10.000,00 mantida. Acentuado incômodo de ter que realizar obras de certa importância no imóvel há pouco tempo adquirido, comprometendo sua utilização, com os inegáveis transtornos que decorrem da realização de obra de reforma, privando o adquirente do uso pleno do bem. Sentença mantida. Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível

1040058-07.2019.8.26.0602; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2024; Data de Registro: 10/06/2024).

“Compromisso de compra e venda. Vícios construtivos. Ação de indenização por danos materiais e morais. Sentença de improcedência. Irresignação da autora. Insistência na condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais. Divergências entre o modelo de apartamento decorado apresentado pela vendedora e aquele posteriormente entregue à compradora. Falha no dever de informação. Incluir por escrito informações estratégicas e essenciais incapazes de ser decifradas por não especialistas, quando elas se dissociam daquelas previamente divulgadas por meio de um protótipo criado pela própria construtora para atrair o mercado, fere por completo a ideia de que o consumidor precisa estar absolutamente informado acerca do produto ou do serviço que está adquirindo. Concordância expressa no ato de vistoria incapaz de afastar este entendimento, uma vez que o pouco tempo de observação e a falta de conhecimento técnico não permitem a identificação dos problemas e das restrições que prejudicam o inteiro desfrute do objeto comercializado. Prejuízo imaterial que extrapola o mero dissabor. Indenização por danos morais arbitrada em R\$ 10.000,00. Valor que respeita o caráter dúplice do instituto (compensatório e punitivo) e está de acordo com a condição econômica das partes, não gerando à autora enriquecimento sem causa. Ação parcialmente procedente. Sentença reformada. Recurso provido”. (TJSP; Apelação Cível 1019622-49.2023.8.26.0032; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024).

Assim, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença recorrida não comporta reparos.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais a serem arcados pela ré no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora