



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003488

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1042854-26.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é apelado NOEDILMA SILVA SANTANA.

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: Ribeirão Preto

Apelação n. 1042854-26.2023.8.26.0506

Apelante: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

Apelada: NOEDILMA SILVA SANTANA

Voto n. 11114

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Ação de indenização por danos morais ajuizada pela apelada, que adquiriu apartamento na planta junto à requerida. O imóvel foi entregue inacabado e sem infraestrutura adequada de abastecimento de água, sendo o fornecimento hídrico realizado por caminhões pipa. A água estava contaminada e imprópria para consumo, perturbando o sossego dos moradores. A infraestrutura de abastecimento de água e saneamento básico foi concluída apenas em 20/05/2021. A apelada pleiteia indenização de R\$ 20.000,00. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a apelada sofreu danos morais devido à entrega do imóvel sem infraestrutura adequada de abastecimento de água e se a indenização fixada é adequada. III. Razões de Decidir 3. A autora é proprietária da unidade imobiliária e, mesmo que possua outro domicílio, tem legitimidade para a ação. A unidade foi entregue sem serviço essencial de abastecimento de água, configurando vício construtivo e responsabilidade da ré. 4. Os critérios para fixação da indenização moral consideram a atenuação dos transtornos sofridos e a prevenção de novas condutas, sendo o valor de R\$ 10.000,00 adequado e proporcional. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A entrega de imóvel sem infraestrutura essencial configura vício construtivo e gera dever de indenizar. 2. A indenização por danos morais deve considerar a extensão do dano e a prevenção de novas condutas. Legislação Citada: CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1017801-63.2019.8.26.0577, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 21/02/2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 115/119, cujo relatório adoto, que julgou procedente a ação para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00, corrigido pela Tabela do TJSP a contar deste arbitramento e acrescido de juros legais moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser

reformada, em síntese, alegando que os vídeos juntados pela autora são genéricos e não possuem datas, de modo que não se pode concluir que se trata de irregularidade de abastecimento de água no imóvel da apelada. Afirma ainda que a apelada indicou na inicial endereço diverso do empreendimento Tulipas, assim, sequer é possível concluir que a parte autora residiu no imóvel e sofreu qualquer tipo de dano, em decorrência do abastecimento de água por meio de caminhões pipa. Aduz que mero constrangimento, dissabor e mal-estar não podem ser considerados como meio para configuração do dano moral (fls. 143/150).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões (fls. 340/351).

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de indenização por danos morais ajuizada pela apelada, alegando, em suma, que adquiriu apartamento, na planta, junto à requerida e que o imóvel foi entregue inacabado e sem infraestrutura adequada de abastecimento de água. Sustenta que, em razão da falta de regularização do empreendimento, os poços artesianos foram mal-executados, sendo realizado o fornecimento hídrico por meio de caminhões pipa fornecidos pela ré. Entretanto, afirma que a água providenciada estava contaminada e era imprópria para o consumo, bem como que os caminhões faziam muito barulho e perturbavam o sossego dos moradores. Aduz que recebeu as chaves do imóvel, mas a infraestrutura de abastecimento de água e saneamento básico do empreendimento só foi concluída em 20/05/2021. Pugna pela condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

Inicialmente, afasto a impugnação trazida pela apelante de que a autora não sofreu os danos alegados, pois não reside no local, já que indicou outro endereço na exordial.

A autora é proprietária da unidade imobiliária objeto dos autos (fl. 12), cujo empreendimento alega-se não ter sido entregue com vícios, ainda, que possua outro domicílio, nos termos da legislação processual civil, este fato não lhe retira a legitimidade para esta ação, e na qualidade de proprietária sofreu os referidos danos alegados.

Aduz a apelante-ré que o fornecimento de água ficou prejudicado apenas temporariamente, defendendo que o problema ocorreu por circunstâncias supervenientes à conclusão da obra e problemas administrativos junto ao DAERP, referentes aos poços artesianos de abastecimento. No mais, alegou que a água vem sendo fornecida em quantidade e qualidade suficientes para a demanda dos moradores por meio de caminhões pipa, pagos por ela.

Contudo, como bem salientou o juízo *a quo*:

“Bem sabe a ré da necessidade de autorização para travessia subterrânea em local de linha férrea; além da necessidade de autorização para perfuração e exploração de poço artesiano, de modo que as questões administrativas não podem ser vistas como fato superveniente como pretende a ré. Esse cenário nos leva a concluir que a ré optou por conceder a imissão na posse do imóvel, mesmo ciente da situação envolvendo o poço artesiano e dutos de água, a qual poderia afetar a distribuição hídrica no empreendimento, como, de fato, ocorreu” (fl. 117).

A unidade foi entregue ao polo ativo desprovida de serviço essencial de abastecimento de água, portanto inacabada e imprópria para habitação, convolvando dano oriundo de responsabilidade objetiva.

Restou configurado, assim, o vício construtivo e a responsabilidade da ré. Deste modo, é de rigor o dever de indenizar da requerida.

Quanto aos critérios para fixação da indenização moral, deve-se levar em conta duas diretrizes diversas, a saber, a atenuação da desonra e dos transtornos sofridos pela lesada, bem como a prevenção de novas condutas da mesma natureza em face de outros consumidores (neste sentido: TJSP Ap. Civ. 58.788-4/São Paulo 6ª Câmara. Dir. Priv. Rel. Juiz Antônio Carlos Marcato j. 11.02.1999 v.u.).

Deveras, a corrente doutrinária e jurisprudencial majoritária reputa a existência de caráter dúplice de tal indenização, *“(...) pois tanto visa a punição do agente quanto a compensação pela dor sofrida” (RT 742:320). Deve, assim, “representar uma punição para o infrator, capaz de desestimulá-lo a reincidir na prática do ato ilícito, e deve ser capaz de proporcionar ao ofendido um bem-estar psíquico compensatório do amargor da ofensa” (Boletim AASP 2089:174).*

Ademais, critérios como a própria extensão e repercussão do dano, a condição econômico-financeira das partes e, ainda, razoabilidade e proporcionalidade devem ser observadas (conforme: STJ 3ª T. AgRg no Ag 406.425/DF Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito j. 03.12.2001 DJU 18.03.2002, p. 252).

Sob este prisma, considerando o abalo à honra da recorrida e as diretrizes de atenuação dos transtornos causados, bem como a prevenção de novas condutas, sopesando ainda a extensão e repercussão do dano, foram bem arbitrados os danos morais em R\$ 10.000,00 para cada autor, condizente com os critérios de equidade e justiça, sem se revelar exorbitante.

Em caso análogo contra a mesma apelante-ré, esta Câmara se manifestou neste mesmo sentido:

“Vícios construtivos. Imóvel. Indenização. Encanamento que abastece o imóvel dos autores que causou infiltração na unidade do corréu. Laudo pericial que identificou o vício e afastou qualquer ação ou omissão dos autores aptas a causá-lo. Perícia, ademais, que identificou defeito na informação prestada pela ré a respeito das manutenções necessárias. Construtora ré que deve efetuar os reparos na tubulação, bem como arcar com a indenização por danos morais em favor dos autores. Pedidos com relação aos demais réus que são

mesmo improcedentes. Sentença em parte revista. Recurso parcialmente provido". (TJSP; Apelação Cível 1017801-63.2019.8.26.0577; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 21/02/2024).

Ante o exposto, a sentença não merece reparo.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 20% sobre o valor atualizado da condenação, 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