



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000282640**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 4003905-04.2013.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante EDILENE DOS SANTOS, são apelados LUDIMILA DA SILVA SAVIO, RICARDO SAVIO e FLAVIO JOSE DE TOLEDO JUNIOR.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 25 de março de 2025.

**VIVIANI NICOLAU**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 47905  
APELAÇÃO Nº : 4003905-04.2013.8.26.0320  
COMARCA : LIMEIRA  
APELANTE : EDILENE DOS SANTOS  
APELADOS : RICARDO SAVIO E OUTROS  
JUIZ SENTENCIANTE: PAULO HENRIQUE STAHLBERG  
NATAL

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Ação de reparação de danos materiais e morais. Vícios construtivos. Sentença de improcedência, que entendeu pela inexistência de nexo causal. Inconformismo da autora. DANOS MATERIAIS. Acolhimento em parte. Vícios construtivos endógenos e de formação caracterizados de forma suficiente no laudo pericial produzido nos autos, que são independentes dos danos causados pela obra vizinha, embora tenham se agravado, com o recalque do solo, após a construção desta. Danos que poderiam ter sido evitados ou minorados se o projeto e construção do imóvel observasse as normas técnicas pertinentes. Sentença parcialmente reformada para condenar os réus a indenizarem a autora com relação aos vícios endógenos do imóvel, a serem apurados em liquidação. DANOS MORAIS. Não preenchimento, na espécie, dos requisitos necessários para a configuração dos danos morais. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO”. (v. 47905).

**EDILENE DOS SANTOS** ajuizou a presente *ação de reparação de danos* em face de **RICARDO SÁVIO, LUDMILA DA SILVA SAVIO e FLAVIO JOSE DE TOLEDO JUNIOR**, cujos pedidos foram julgados **improcedentes** pela r. sentença de fls. 1.653/1.664, proferida em 01/07/2024.

Sucumbente, a autora foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como honorários advocatícios que foram arbitrados em 20% sobre o valor corrigido atribuído à causa.

**Embargos de declaração** opostos pela parte autora (fls. 1.667/1.669) **rejeitados**, nos termos da decisão de fl. 1.676.

Apela a **AUTORA**, alegando, em síntese: **i)** que adquiriu o imóvel objeto da demanda dos corréus “Ricardo” e “Ludmila” em setembro de 2010, sendo o terceiro corréu responsável pelo projeto do imóvel. Constatou, nessa ocasião, a existência de fissuras em paredes, as quais foram “maquiadas” de forma simples. Contudo, a partir de fevereiro de 2011 o imóvel passou a apresentar trincas em paredes e pisos, fissuras, decorrentes de vícios construtivos na estrutura do imóvel, os quais foram demonstrados por laudos e pareceres apresentados nos autos; **ii)** que foram produzidos laudos periciais no trâmite da ação (constantes as fls. 1.015/1.042 e fls. 1.307/1.465) que também demonstrariam que a fundação do bem é insuficiente para suportá-lo; **iii)** que os requeridos deixaram de apresentar o projeto da fundação do imóvel, nem tampouco realizaram estudo sobre as características do solo antes de realizarem a construção; **iv)** que a construção vizinha não teria influência alguma sobre o imóvel, uma vez que ele não teria apresentado agravamento dos danos se tivesse sido construído sobre fundação compatível com suas cargas e com as características do solo local. Por tais razões pede a reforma da sentença com a procedência do pedido inicial (fls. 1.679/1.690).

O recurso é tempestivo e dispensado de preparo, em razão da gratuidade. Contrarrazões apresentadas às fls. 1.694/1.704 e 1.705/1.711.

**Prevenção** pelo processo nº 2127974-49.2024.8.26.0000. Não houve **oposição** ao julgamento virtual.

## **É O RELATÓRIO.**

### **O recurso é parcialmente provido.**

A r. sentença, cujo relatório se adota, bem sumarizou os principais fatos e fundamentos jurídicos que dão amparo ao pedido inicial:

*“Trata-se de ação de reparação de danos ajuizada por EDILENE DOS SANTOS em face de RICARDO SÁVIO, LUDMILA DA SILVA SAVIO e FLAVIO JOSE DE TOLEDO JUNIOR. Narra, em resumo e no essencial, que em 21/09/2010, adquiriu dos dois primeiros requeridos, um imóvel residencial registrado sob matrícula n.50.612, do 2º CRI de Limeira/SP, pelo valor de R\$100.000,00 (cem mil reais). Passou a residir no imóvel em*

12.10.2010, sendo que por ocasião da aquisição, questionou ao requerido a respeito da existência de fissuras na parede do imóvel, sendo-lhe informada que eram naturais e que providenciariam o reparo, o que foi feito de forma superficial. Em janeiro de 2011 o estado do imóvel se agravou, o que fora constatado por intermédio de laudo firmado por engenheiro contratado. Alega que embora a obra vizinha tenha concorrido para os danos, o laudo particular aponta que a fundação se mostrou incompatível como suporte para a superestrutura. O imóvel foi interditado em 08/06/2011, pela Defesa Civil. Em virtude do ocorrido, precisou alugar outro imóvel para residir com sua família, desde 26 de março de 2011, pagando aluguel mensal de R\$450,00. Buscou cobertura do seguro da Caixa Econômica Federal, mas obteve resposta negativa com exigência de reparação do imóvel. Os danos ocasionados no imóvel foram orçados para execução de 27 pontos de reforço estrutural, com estaca de reação mega de concreto pré-moldado cujo valor de R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais), enquanto para reforma do imóvel repondo ao estado anterior a autora devera desembolsar o montante de R\$ 44.746,89 (quarenta e quatro mil, setecentos e quarenta e seis reais e oitenta e nove centavos), totalizando, assim, R\$78.746,89, sem contar a mão de obra de escavação, injeção de estacas, compactação e material (peças de concreto pré-moldada) ou qualquer outro tipo de acabamento que seja necessário. Segundo orçamento apresentado, o processo total de recuperação consumirá R\$119.229,72. Argumenta que a responsabilidade do réu é calçada na objetividade e na culpa. Com efeito, ao vender o imóvel assume o compromisso de entregá-lo em condições de habitabilidade, respondendo por todos os vícios de construção que inutilizaram o imóvel tornando inabitável, bem como pela culpa e má fé, porque houve tentativa de maquiagem de defeito que a qualquer tempo iria aflorar e tornar inabitável o imóvel adquirido pela autora. Diante desse contexto, postulou a procedência da ação para que sejam os réus condenados ao pagamento de R\$ 78.746,89 (setenta e oito mil, setecentos e quarenta e seis reais e oitenta e nove centavos), pelos danos estruturais causados no imóvel e danos morais a ser arbitrado. Também postulou o ressarcimento dos valores pagos de R\$ 14.520,00 (catorze mil, quinhentos e vinte reais) referente a alugueis pagos pela Autora até Maio de 2013 e os alugueis vincendos a partir de junho de 2013 até a reestruturação e habitabilidade, ou seja a moradia no imóvel adquirido pela autora do réu Ricardo Sávio e sua esposa, no valor mensal de R\$ 700,00 (setecentos reais). Acostaram documentos e postularam concessão de tutela antecipada.

*Indeferida a tutela antecipada (fls.153).*

O corréu Flávio José de Toledo Júnior apresentou contestação às fls. 166/206, arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que não era responsável pela execução da obra, consoante se depreende da ausência do código 25 em sua ART, tendo sua responsabilidade limitada ao projeto da obra, o qual não conteria falhas. Ainda em preliminar, pugnou pela denúncia da lide ou chamamento ao processo de

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Vagner Ferreira da Silva e da esposa, ambos proprietários do imóvel vizinho, bem como de Jaqueline Caire Rodrigues da Rocha Silva, engenheira responsável pela obra do imóvel vizinho, por entender que os danos relatados pela autora seriam provenientes da referida obra. Também pugnou pela denúncia da lide ou chamamento ao processo da Caixa Econômica Federal, uma vez que o contrato de financiamento firmado pela autora possuiria, em suas cláusulas vigésima primeira e vigésima segunda, cobertura do Fundo Garantidor da Habitação popular para a garantia de cobertura do saldo devedor e recuperação do imóvel, havendo responsabilidade subsidiária da CEF quanto aos danos físicos no imóvel. No mérito, assevera que não estaria sendo responsabilizado pela autora pela ocorrência de danos morais, uma vez que não participou da venda do imóvel. Defende, ainda, que não teve responsabilidade quanto aos danos causados no imóvel da autora, atribuindo-se esta à obra realizada na residência vizinha. Impugnou o laudo pericial apresentado pela requerente.*

*Réplica às fls.238/242.*

*Deferida a denúncia da lide, em vista da concordância da autora (fls.300).*

*Os corréus Ricardo Sávio e Ludmila da Silva Sávio apresentaram contestação às fls. 307/343, alegando preliminarmente, suas ilegitimidades passivas, ao argumento de que a responsabilidade pelos danos causados no imóvel recai sobre os proprietários do imóvel vizinho, uma vez que a obra por eles realizada seria a causa dos prejuízos relatados na inicial. Ainda em sede de preliminar, defenderam a existência de litisconsórcio ativo necessário com o esposo da autora, em razão de o contrato de locação mencionado pela autora ter sido firmado também pelo marido. Finalmente, em sede de preliminar, sustentaram a denúncia da lide em relação à Caixa Econômica Federal, na qualidade de gestora do Fundo Garantidor de Habitação Popular FGHAB, bem como asseveraram ser devida a denúncia da lide em relação a Vagner Ferreira da Silva, proprietário do imóvel vizinho ao da autora, e de Jaqueline Caire Rodrigues da Rocha Silva, engenheira responsável pela obra realizada no referido imóvel. No mérito, impugnaram o laudo trazido aos autos pela autora e aduzem que Flávio José de Toledo Júnior teria responsabilidade pelos fatos noticiados, uma vez que foi contratado para dirigir toda a obra. Também alegaram que entregaram o imóvel à requerente em perfeitas condições e que os danos foram causados pela obra realizada no imóvel vizinho. Impugnaram os valores apresentados pela autora acerca dos danos materiais. Alternativamente, sustentaram a ocorrência de culpa concorrente entre eles e o proprietário e a engenheira responsável pela obra vizinha.*

*Determinada a redistribuição dos autos à Justiça Federal (fls.351). Decisão de fls.745 acolheu e ratificou os atos praticados no Juízo Estadual e determinou a inclusão de Wagner Ferreira da Silva e esposa (proprietários da obra vizinha), bem assim de Jaqueline Caires Rocha Silva (responsável técnica da obra*

vizinha) no polo passivo da ação em sede de chamamento ao processo.

A Caixa Econômica Federal apresentou contestação às fls.767/784, arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que não construiu o imóvel. Asseverou que seria apenas gerenciadora dos recursos objeto do empréstimo e que o FGHB não cobriria despesas relacionadas à recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios construtivos. Sustentou que não haveria dano moral indenizável e a ausência de nexo causal, por ter atuado como agente financeiro em sentido estrito.

A corré Jaqueline Caire Rodrigues da Rocha Silva apresentou contestação às fls. 828/839, alegando, preliminarmente, que não teria nenhum vínculo contratual com a requerente e com os requeridos Ricardo, Ludmila e Flávio, restringindo-se sua relação jurídica apenas ao corréu Vagner, de forma a não ser legítima para figurar no polo passivo da ação. Aduziu que os danos tiveram como causa a inexistência ou insuficiência da fundação do imóvel da autora, não tendo ela responsabilidade quanto a tal fato. Ressalta que os danos relatados na inicial já existiam quando iniciada a obra na casa vizinha, de maneira a afastar a sua responsabilidade. Por fim, alegou não haver comprovação de que agiu com negligência ou imperícia.

O corréu Vagner Ferreira da Silva, por meio de advogado dativo, apresentou contestação às fls. 840/844, alegando, preliminarmente, a existência de litisconsórcio necessário com seu cônjuge, uma vez que o imóvel pertence a ambos. No mérito, arguiu a ocorrência de prescrição sobre o direito de ação da autora. Ainda em sede de mérito, alega que os danos seriam provenientes de vícios construtivos iminentes ao imóvel da autora, o que afasta a sua responsabilidade. Defendeu a inexistência de danos morais a serem indenizados.

Indeferida a tutela de urgência (fls.864/870).

Apesar de pessoalmente citada, a ré Bruna não apresentou contestação (fls.917 e 955).

A demandante apresentou réplica, rebatendo as teses ventiladas nas contestações e informando que o imóvel permanece interditado, tendo percebido que o local, atualmente, tem sido utilizado por pessoas como abrigo e para o uso de drogas.

Na decisão que saneou o feito (fls. 952/960), foi reconhecida a ilegitimidade passiva dos réus Bruna de Godoy Silva Ferreira, Vagner Ferreira da Silva e Jaqueline Caire Rodrigues da Rocha Silva reafirmada a legitimidade passiva da CEF, fixados os pontos controvertidos e deferida a realização de perícia pela AJG.

As partes apresentaram quesitos e foram arbitrados os honorários periciais no triplo do valor máximo da tabela da AJG, em razão da complexidade do trabalho, determinando-se o início dos trabalhos. O pedido de suspensão da perícia foi

*indeferido (fls.1012).*

*O perito entregou o laudo (fls.1015/1042) e as partes se manifestaram sobre o trabalho técnico.*

*Determinada a redistribuição dos autos à Justiça Estadual em virtude da exclusão da Caixa Econômica do polo passivo (fls.1088). O perito prestou esclarecimentos a respeito das críticas ao laudo (fls.1104). O requerido Flavio José postulou a nulidade da perícia (fls.1105/1119).*

*Determinado o retorno dos autos ao perito para resposta aos quesitos complementares e críticas ao laudo (fls.1177). Complemento do laudo às fls.1182/1184.*

*Pleiteados novos esclarecimentos ao perito, este, a despeito de várias vezes intimado, não se manifestou, razão pela qual foi nomeado novo perito às fls.1225.*

*Novo laudo pericial apresentado às fls.1307/1465, com esclarecimentos às fls.1799/1524.*

*Decisão de fls.1613 declarou encerrada a instrução, entendendo impertinente a produção de prova oral.*

*Em alegações finais, a autora postulou a procedência da ação (fls.1616), o requerido Flavio postulou a improcedência (fls.1621/1622), ao passo em que os corréus Ricardo Savio e sua mulher, agravaram contra a decisão que declarou encerrada a instrução.*

*O agravo de instrumento não foi conhecido (fls.1646/1652)”.  
A r. sentença recorrida afastou a*

*responsabilidade dos requeridos pelos danos configurados no imóvel adquirido pela autora.*

*Conforme se depreende dos autos, o Juízo a quo entendeu pela inexistência de nexo causal entre a atuação dos requeridos e os danos constatados no imóvel objeto da demanda, uma vez que muito embora a perícia técnica tenha constatado que o imóvel contava com sistema estrutural deficitário, à luz da teoria da causalidade adequada, o dano principal seria proveniente do recalque de terreno, gerado pela obra vizinha.*

*A autora insiste, em seu recurso, que os danos estruturais constatados em seu imóvel não seriam provenientes, de forma exclusiva, da obra vizinha.*

*Respeitado o entendimento adotado*

pelo Juízo *a quo*, a decisão recorrida comporta reforma parcial.

Conforme se depreende dos autos, os laudos periciais acostados confirmaram que a obra vizinha teve grande influência para a agravação dos graves danos ocorridos.

No entanto, restou suficientemente demonstrado nas perícias técnicas produzidas nos autos que o imóvel em questão já apresentava problemas e vícios decorrentes da má formação da construção, os quais advieram anteriormente à realização da obra vizinha.

Vejamos alguns trechos do Laudo Técnico:

*“O imóvel objeto desta análise está localizado em uma área de declive, **construído sem uma análise de solo**, conforme informações no local da visita, a residência foi construída com a parede lateral direita (de quem olha da rua para o imóvel), na divisa terreno.” - vide fl.1.314*

*“A **edificação possui um sistema estrutural deficitário**, ainda que em um estágio avançado de degradação, é possível identificar **a fragilidade do sistema construtivo**, seja na fundação e a capacidade de resistência à ruptura, na alvenaria de fechamento com elementos construtivos deficitários, **há, portanto, a inobservância das especificações descritas nas normas da ABNT NBR 6.118:2014.**” - vide fl. 1.314*

*“Foi constatado na Edificação Fissuras, Trincas, Rachaduras e Fenda na Estrutura do Prédio, conforme definição da ABNT NBR 9575, sendo grande a preocupação pois já é possível visualizar fendas de até 20 mm. **Nota-se que as fissuras apresentam Patologias endógena e funcional.**” – vide fl.1.324*

*“Desta forma **fica prejudicado afirmar os vícios construtivos que deram início**, porém percebe haver diversos fatores que contribuíram para o agravamento das dilatações. De acordo com o laudo do geólogo as fls. 49. 'A construção vizinha assobradada teve importante influência para ocorrência e agravo dos danos no imóvel em questão'. Fica esta resposta prejudicada quanto a análise técnica.*

*Vários fatores contribuíram para o desenvolvimento dos danos, vícios construtivos, falta de elementos estruturais, o aterro e a construção da obra vizinha, direcionamento correto para as águas pluviais e a movimentação natural do solo, (recalque).” – vide fl. 1325*

*“As dilatações não ocorrem por acaso, obviamente deve haver um fator determinante para que haja o evento, como já foi comentado em quesitos anteriores, interferência de obras vizinhas relacionadas as suas fundações e movimentações de terra, aterro e falta de conhecimento do tipo do solo por falta de análise e conhecimento das edificações vizinhas.”- vide fl. 1331*

Em resumo, o laudo pericial constatou a existência de já mencionados **“vícios construtivos, falta de elementos estruturais, patologias endógenas e funcionais, falta de análise de solo e inobservância das especificações descritas nas normas da ABNT NBR 6.118:2014”**.

Como bem observou o Perito, tais falhas decorrem do projeto do imóvel, não tendo sido ocasionadas por alterações posteriores.

É certo que a posterior obra realizada no terreno vizinho contribuiu para o agravamento dos danos e para o recalque de solo.

Contudo, pode-se concluir dos elementos presentes nos autos que: **i)** se o imóvel tivesse sido construído de acordo com todas as normas técnicas e ausente de vícios, os danos provenientes das obras realizadas no terreno vizinho não existiriam ou seriam de menor extensão; e **ii)** mesmo que inexistente a obra vizinha, os danos estruturais existiriam independentemente, ainda que em menor monta.

Suficientemente caracterizada, portanto, a responsabilidade dos requeridos no que tange aos vícios endógenos do constatados no imóvel, não há que se falar em rompimento do nexo causal, como entendeu o Juízo *a quo*.

Nesse sentido já se posicionou este

Tribunal em caso semelhante:

*“OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Empreendimento NeoCorporate Offices. Realização de obras na vizinhança que gerou danos ao imóvel da autora. Pedidos julgados procedentes. Pretensão de conversão do julgamento em diligência ou anulação da respeitável sentença por cerceamento de defesa. Descabimento. Medidas que não alterariam o deslinde do feito. Conjunto probatório suficiente para formar o convencimento motivado. Reparo pela ré de imóvel vizinho ao da autora que corrobora o nexo de causalidade sustentado. Prova pericial que indica que a obra realizada pela construtora realmente contribuiu para o evento danoso. Concausa. Percentual de contribuição das outras obras na vizinhança que não foi demonstrado pelas rés a quem competia o ônus prova. Acolhimento dos pedidos da autora de rigor. Culpa concorrente. Inocorrência. Alegação de vícios construtivos preexistentes no imóvel da autora. Fato da vítima tampouco comprovado. Responsabilidade civil configurada. Precedente em caso análogo envolvendo a mesma construção. Recurso desprovido. (Apelação Cível 1042991-46.2015.8.26.0002; Relator Desembargador MILTON CARVALHO; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2019; Data de Registro: 09/05/2019, destaque não original)”.*

Com relação à participação do corréu FLAVIO no evento danoso, o laudo pericial assim esclareceu:

*“Apresentada nos autos a via de ART do Sr. Flávio está não consta no campo 26, de atividades técnicas, o código 25 de responsabilidade pela execução da obra, constam tão somente o código 37 e 14 responsável pelo projeto e direção de obra respectivamente. O Eng. Perito pode atestar/afirmar que o Sr. Flávio não é o responsável pela execução da obra, mas sim pelo projeto o qual foi implantado, e teve seu aval/habite-se expedido pela Prefeitura após o imóvel pronto?*

*R: A A.R.T especifica o envolvimento técnico do engenheiro e conforme descrito no quesito, neste caso ele é o responsável pelo projeto e pela direção da obra, a execução foi de outro profissional independente se pessoa física ou jurídica, com o acompanhamento técnico/direção do*

*responsável. Conforme o art. 7º da Lei 5.194 de 1966, o engenheiro civil é o profissional responsável pelo estudo, projeto, direção, fiscalização e construção de obras em geral, como por exemplo, edifícios, estradas, obras de captação e abastecimento de água, etc. Quando não existe outro profissional responsável pela execução, o responsável é o projetista por fiscalizar a execução da obra, neste sentido, havendo outro profissional habilitado, o engenheiro projetista passa a ser coautor, não sucumbindo as suas obrigações” (fls. 1.334).*

E ainda:

*“Considerando a inexistência nos autos do contrato próprio e dos recibos de pagamento pelos serviços prestados de direção, é coerente afirmar a evidência de que o Sr. Flávio não dirigiu a obra em pauta? Comente.*

*R: Negativo. A inexistência de documentos comprobatórios, não exime a responsabilidade do profissional técnico em suas obrigações. A A.R.T (Anotação de Responsabilidade Técnica) é um documento oficial válido conforme a categoria, que poderia ser cancelada se houvesse inconformidade na obra ou desacordo entre as partes, nesse caso o proprietário poderia nomear outro Responsável Técnico. Cabe ao CREASP (Conselho Regional de Engenharia de São Paulo), fiscalizar a atividade do profissional” (fls. 1.338).*

Forçoso observar, contudo, que o laudo pericial não apurou o percentual ou valor dos danos decorrentes dos vícios endógenos do projeto e da construção do imóvel.

Assim, o valor da indenização deverá ser quantificado em sede de liquidação.

Com relação à configuração dos danos morais, contudo, acertado o juízo *a quo*, a decisão não comporta reforma.

Efetivamente, é de se ressaltar que o pressuposto para configuração do dano moral, ausente na hipótese dos autos, é o gravame à imagem, à intimidade ou à honra da pessoa (C.F., art. 5º, V e X).

Cabe trazer à colação, por oportuno, arestos relacionados por **RUI STOCO** em sua obra Tratado de Responsabilidade Civil, Ed. Revista dos Tribunais, 5ª ed., pág. 1366, *verbis*:

*“Para que o dano moral seja indenizável é preciso que haja repercussão, não bastando um simples descontentamento no âmbito subjetivo da pessoa (TJSP, 6ª C. Dir. Privado, Ap. 80.545-4, Rel.: Des. Ernani de Paiva, JTJ-LEX 221/95).”*

*“Sem dúvida alguma, a Constituição Federal vigente agasalhou de maneira mais ampla possível a indenização por dano moral. Porém, ele não é devido incondicionalmente, devendo ser examinado caso a caso, para que ações como estas não criem a ‘indústria do dano moral’” (1º TACSP, 7ª C., Ap. 762.989-6, Rel.: Álvares Lobo, RT 766/260).”*

Os defeitos, acima mencionados, constatados no imóvel adquirido pela autora se resumiram à má formação de projeto e vícios construtivos, sendo que os problemas resultantes de comprometimento da segurança ou da habitabilidade do imóvel resultaram da obra vizinha.

Portanto, a atuação dos ora requeridos não traz consequências para o campo moral, não havendo que se falar na fixação de indenização nesse sentido.

Portanto, a sentença recorrida é mantida neste ponto.

Por fim, com a reforma parcial da sentença as partes são sucumbentes de foram recíproca e arcarão cada qual com metade das custas e despesas processuais. Os réus arcarão com honorários sucumbenciais dos representantes da autora, arbitrados em 10% sobre a condenação apurada em liquidação.

A autora, por sua vez, arcará com honorários sucumbenciais dos representantes das rés, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação em danos morais, ora afastada. Observa-se ser a autora beneficiária da Justiça Gratuita.

***Conclusão.***

O recurso é parcialmente provido somente para condenar os réus, de forma solidária, à reparação dos vícios construtivos endógenos do imóvel.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

**VIVIANI NICOLAU**

**Relator**