



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288120

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005565-85.2021.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é parte recorrente MEI - Marlon Empreendimentos Imobiliários Ltda., é a parte recorrida Roberto Lofrani.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 23320

Apelação nº: 1005565-85.2021.8.26.0229

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Hortolândia

Foro de origem: Foro de Hortolândia

Vara de origem: 3ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Marta Brandão Pistelli

Recorrente: MEI - Marlon Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Recorrido(a): Roberto Lofrani

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Vícios Construtivos. Insurgência em face da r. sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de indenização material e moral, além do pagamento de aluguéis durante reparos em imóvel adquirido por contrato de compra e venda. Alegações de cerceamento de defesa (em razão da atuação do perito), critério de atualização do valor do contrato, cabimento e valor dos danos morais, incidência de juros moratórios. Descabimento. A responsabilidade objetiva do fornecedor por vícios construtivos é aplicável ao caso, devidamente constatada por Laudo Pericial. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Laudo pericial conclusivo e suficiente. Danos morais. Fixação. Manutenção em R\$10.000,00, sendo o valor que melhor se adapta às circunstâncias do caso em tela, não proporcionando enriquecimento ilícito para a parte ofendida nem consequências irrisórias para parte ofensora. Correção monetária. Cabimento. Mera recomposição da moeda frente à inflação. Juros de mora - 1 % ao mês contados a partir da sentença (Súmula 362 do STJ). Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 553/558, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente, em síntese, na indenização material e moral, assim como pagamento

de aluguéis pelo período em que o bem estiver em reparo, em contrato de compra e venda de imóvel.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"(...) Posto isso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão ajuizada por Roberto Lofrani em face de Marlon Empreendimentos Imobiliários Ltda, declarando extinto o processo com resolução do mérito nos termos artigo 487, I do Código de Processo Civil, para o fim de: a) determinar que a ré promova os reparos relacionados no laudo pericial; b) condenar a requerida ao pagamento de alugueres no percentual de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do contrato atualizado, até a data da efetiva entrega do bem imóvel reparado e em condições de uso à parte autora, c) condenar em danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), o qual, nos termos do verbete enunciado na Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça, deverá, a partir da data de prolação desta sentença, ser monetariamente corrigido, de acordo com a Tabela Prática de Débitos Judiciais do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, incidindo juros de mora, a partir da citação. Pela sucumbência recíproca, à luz da proporcionalidade, a autora arcará com o pagamento de trinta por cento das custas e despesas processuais (art. 86, CPC), e parte ré com os outros setenta por cento, bem como honorários advocatícios ao advogado da parte contrária que fixo ao autor em 10% do pedido sucumbente, e ao réu em 10% do valor da condenação, vedada a compensação (art. 85, §14, in fine, CPC), observando-se que a parte autora é beneficiária da gratuidade judiciária. Por fim, nada mais havendo a cumprir e uma vez certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe. P.I.C."

Opostos embargos de declaração pela parte requerida (fls. 565/570), restaram REJEITADOS (fls. 576).

Inconformada, a recorrente-requerente interpôs recurso, aduzindo em suas razões: i) a nulidade da r. sentença, devendo retornar ao primeiro grau para

reabertura da instrução processual, vez que o D. Perito não respondeu aos quesitos complementares de forma satisfatória, o que foi alvo de impugnação; ii) o expreso pronunciamento acerca do critério de atualização do valor do contrato, mais precisamente se deverá ser utilizado os índices de atualização do Tribunal de Justiça (índice do mês de assinatura do contrato(06/2020) e o mês atual(08/2024); iii) quanto aos danos morais, que a r. sentença trata de atraso que superou um ano, após o prazo de tolerância, situação diversa e mais grave que a presente, não cabendo danos morais; iv) subsidiariamente, a redução dos valores arbitrados, vez que o suposto vício em construção, implica no reconhecimento do dano material, caso devidamente provado, mas não do moral que, em caso de descumprimento contratual, há de restar configurado para que implique no dever de indenizar; v) que é de responsabilidade do condomínio os reparos mais impactantes relacionados no laudo pericial, infiltrações nos dormitórios e área de serviço; vi) que se a obrigação ainda não se constituiu em dívida, vez que depende de decisão judicial para arbitrá-la, não há mora, sendo assim, impossível a incidência de juros moratórios em momento anterior à sentença (art. 407 do CC).

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 594 e 610/612).

A parte recorrida apresentou contrarrazões (fls. 476/495), aduzindo a manutenção da r. sentença em todos os seus termos. Isto porque afirma que laudo pericial produzido não contém nenhuma mácula, tendo o D. Perito respondido e demonstrando o erro da Apelante e falta de razão em sua impugnação, a qual, como já dito, representou mero inconformismo. Quanto aos valores de atualização do contrato, tem-se que o aluguel deverá representar 0,5% do valor do contrato atualizado para a data do pagamento, até a efetiva entrega das chaves, como constou da r. sentença. No mais, aduz que o recurso não se volta contra o dano material e demais condenações, mas apenas com relação a correção e dano moral, sendo que a Apelante reconhece e

resta ciente dos danos do imóvel e do fato de que não os reparou antes da ação, durante a ação ou após a sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença deve ser mantida.

Pois bem. Inicialmente, a preliminar de cerceamento de defesa deve ser **AFASTADA**.

Dispõe o art. 355, do CPC:

Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

I - não houver necessidade de produção de outras provas;

II - o réu for revel, ocorrer o efeito previsto no art. 344 e não houver requerimento de prova, na forma do art. 349 .

Por oportuno, consigne-se que a norma constante do dispositivo acima transcrito é impositiva, não atribuindo ao juiz uma faculdade – mas sim o dever – de assim proceder.

Ressalte-se que o laudo juntado (fls. 332/404) foi conclusivo, esgotando o tema proposto. Assim como atendeu regularmente à impugnação da parte, esclarecendo a respeito (fls. 454/490), realizando as remissões quanto aos laudo impugnado.

Além disso, em sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele analisar a necessidade de sua produção (CPC, arts. 130 e 131), ressaltando-se a recente jurisprudência do C. STJ a respeito:

“De acordo com a orientação jurisprudencial vigente nesta Corte Superior, pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de seu convencimento motivado, indefiro pedido de dilação da instrução probatória” (AgInt no AREsp 1652989/SP, rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, j. 08.05.2020).

AFASTADA, portanto, tal preliminar.

No mérito, em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que demonstra-se suficientemente motivada, quanto à responsabilidade da parte requerida-recorrente:

“(...) Trata-se de ação de reparação de danos materiais e morais em razão de defeitos constatados no imóvel adquirido pela autora através de contrato de compra e venda firmado com a ré, cuja existência só tomou conhecimento posteriormente ao início de sua habitação no

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

local, alegando que tais defeitos são decorrentes de vícios construtivos e, portanto, de responsabilidade da ré, que deverá indenizar os danos materiais e morais decorrentes. Controvertem as partes sobre a obrigação da ré em reparar os referidos danos apresentados no imóvel. A presente lide encontra-se afeita ao microsistema consumerista, legislação protetiva com princípios e regras próprias, de ordem pública e interesse social e, ainda, com fundamento de validade em cláusula pétrea da Constituição Federal, portanto, inafastável sua aplicação ao caso em tela. Ainda nesta esteira, não resta dúvida que o contrato de compra e venda do imóvel encontra-se inserido na seara consumerista, caracterizando-se a parte ré como típica fornecedora (art. 3º, caput c/c. art. 3º, § 2º, ambos do CDC) e, de outro lado, a parte autora como destinatária final do produto. Em relação à responsabilidade pela perfeição da obra, assim pontuou CARLOS ROBERTO GONÇALVES: A responsabilidade pela perfeição da obra, embora não consignada ao contrato, é de presumir-se em todo ajuste de construção como encargo ético-profissional do construtor. Isto porque a construção civil é, modernamente, mais que um empreendimento leigo, um processo técnico artístico de composição e coordenação de materiais e de ordenação de espaços para atender às múltiplas necessidades do homem. (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: responsabilidade civil. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, v. 4, p. 272). Logo, se o imóvel foi entregue com defeito, não há dúvida de que a vendedora e o responsável pela fiscalização da obra são responsáveis pela correção das falhas ou pelo ressarcimento dos valores necessários para que ele seja reposto à sua condição de habitabilidade, nos termos do art. 14 do CDC. A fim de apurar o nexo de causalidade entre os vícios alegados e a construção do imóvel, bem como o valor do prejuízo patrimonial suportado foi determinada a prova pericial, cujo laudo está às fls. 331/404, complementado às fls. 454/490, que constatou o seguinte: "de responsabilidade da construtora: desnível no contra piso, fissura em diversos pontos do imóvel, inadequada instalação do tampo da pia da cozinha, desnível da canaleta da porta da varanda, má fixação do guarda corpo, desajuste da porta do banho social." (fls. 373/375); avaliando o orçamento no valor aproximado de R\$ 31.274,95. Deste modo, o laudo pericial foi conclusivo quanto aos vícios existentes no imóvel atribuídos a culpa e responsabilidade pela falhas verificadas à ré. Note-se que o perito respondeu fundamentadamente todas as impugnações e elucidações solicitadas, inexistindo razão plausível para se afastar as conclusões, mormente porque se trata de prova técnica emitida por profissional de confiança do juízo e equidistante das partes. Evidenciada, portanto, a falha na prestação do serviço por conta de fortuito interno – vícios de construção, o prestador/fornecedor responde objetivamente pelos danos causados. Isso porque a ocorrência de vícios construtivos se caracteriza como risco inerente à atividade desenvolvida pela parte requerida, razão

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela qual a mera alegação de ausência de procedimentos de manutenção no imóvel não é apta a exonerar a ré em responder objetivamente pelos danos experimentados pelo autor. Desse modo, restou cabalmente demonstrado que o imóvel edificado pela parte requerida e de propriedade do requerente possui vícios construtivos que necessitam de reparo. (...) Ademais, o fornecedor de produtos e serviços atuante na cadeia de consumo está sujeito à teoria do risco do empreendimento, prevista no art. 927, parágrafo único, do Código Civil: "Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem." Neste ponto, ilustrativo trazer à baila a lição doutrinária de Carlos Roberto Gonçalves, citado por Rui Stoco: "Na teoria do risco se subsume a ideia do exercício de atividade perigosa como fundamento da responsabilidade civil. O exercício de atividade que possa oferecer algum perigo representa um risco, que o agente assume, de ser obrigado a ressarcir os danos que venham a resultar a terceiros dessa atividade. Na legislação civil italiana encontra-se o exercício da atividade perigosa como fundamento da responsabilidade civil, com a inversão do ônus da prova. O agente, no caso, só se exonerará da responsabilidade se provar que adotou todas as medidas idôneas para evitar o dano." (STOCO, Rui. Tratado de Responsabilidade Civil. 6ª ed., São Paulo: RT, 2004, p. 83).

Ressalto aqui que os danos atribuídos ao condomínio devem ser excluídos pois este não integra a lide.

Diante da existência dos vícios, deverá o réu proceder a correção das anomalias de e demais danos relacionados no laudo pericial. Durante o período da reforma do imóvel pertencente ao autor, o réu deverá arcar com os gastos relativos ao aluguel de outro imóvel, fixando o valor devido mensalmente, até a data da efetiva entrega do bem imóvel reparado e em condições de uso à parte autora, no percentual de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do contrato atualizado. Os danos morais estão configurados, conquanto em valor inferior ao postulado. Indenização que, em regra, é indevida. Nesta hipótese concreta, porém, em que o atraso superou quase um ano, depois de já esgotado o prazo de tolerância, infere-se situação que passa a transcender o mero aborrecimento, vazando espaço para caracterizar ofensa aos direitos da personalidade, notadamente pelo desvio produtivo. Diante das circunstâncias específicas atinentes ao caso sob exame, sobretudo com o desiderato de atender às finalidades satisfatória e punitiva da reparação por dano moral, sem que haja enriquecimento sem causa da autora, considerado o tempo demasiado de atraso, arbitra-se, a título de indenização, a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). No caso concreto, a autora requereu a condenação das rés nos lucros cessantes, restando prejudicado, portanto, o pedido quanto à cláusula penal, mesmo porque, proveito

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nenhum lhes alcança, haja vista que não está inadimplente. Ademais, o autor não aponta como obteve o valor pretendido, nem a cláusula contratual que se fundamenta.”

Em complemento à r. sentença, tem-se que a mesma leva em consideração o fato do imóvel ter sido disponibilizado à parte com vícios construtivos e até o momento da propositura da ação (cerca um ano após a entrega do imóvel), o problema não ter sido resolvido. Portanto, não há qualquer incongruência na r. sentença neste sentido, devendo ser mantida inclusive quanto à pertinente indenização por danos morais.

Com relação ao *quantum* indenizatório, à luz da prudência e razoabilidade, o julgador deve considerar quando de sua fixação, a princípio: a extensão e gravidade do dano, as circunstâncias (objetivas e subjetivas) do caso, a situação pessoal e social dos ofendidos e a condição econômica do lesante, na busca de relativa objetividade com relação à satisfação do direito atingido, preponderando a idéia de sanção ao ofensor, como forma de obstar a reiteração da conduta ilícita.

Além disso, ele deve balizar-se sempre pelos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Assim, a indenização moral deve ser fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) sendo este o valor que melhor se adapta às circunstâncias do caso em tela, não proporcionando enriquecimento ilícito para as partes ofendidas, nem consequências irrisórias para a parte ofensora.

Assim também a jurisprudência desta C. Câmara em caso símile:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS materiais e MORAIS. Insurgência das requeridas. Decadência. Inocorrência. Inaplicabilidade, ao caso concreto, do prazo de 90 dias previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor. Incidência de prazo prescricional, e não decadencial. Ação que não se encontra fulminada pela prescrição. Prejudicial de mérito rejeitada. Dano material. Ressarcimento pela desvalorização do imóvel. Diferença de valores entre as unidades do empreendimento. Indenização por dano MORAL BEM FIXADA em R\$ 10.000,00. SENTENÇA MANTIDA. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1002921-62.2017.8.26.0019; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2019; Data de Registro: 31/07/2019)

Quanto aos juros de mora incidentes, ressalte-se, ainda, que os valores devem ser corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir do arbitramento (Súmula 362 do STJ), com incidência de juros de mora de 1 % ao mês contados a partir da r. sentença. E quanto à atualização monetária, constitui mera recomposição do valor da moeda frente à inflação, logo, ela é devida, conforme a r. sentença.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, sendo que foram arbitrados em 15% do valor da condenação, mas em razão do presente desprovimento, majorados para 18%

deste referencial, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)