



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296615

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033870-31.2020.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante MRV - Engenharia e Participações S.A. e apelado Rafael Gomes Baldaia.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1033870-31.2020.8.26.0224

Apelante: Mrv Engenharia e Participações S.a.

Apelado: Rafael Gomes Baldaia

Comarca: Guarulhos

Assunto: Vícios de Construção

Voto nº 15843

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de indenização por danos materiais e morais, decorrentes de infiltrações e falhas de construção em imóvel adquirido em condomínio, que causaram danos aos bens e transtornos à família. Laudos periciais confirmaram falhas construtivas atribuídas à ré, incluindo telhas quebradas e mal fixadas, que causaram infiltrações e danos ao imóvel do autor. A indenização por danos morais foi mantida, considerando o impacto psicológico e emocional sofrido pelo autor e sua família, devido à apatia da ré em resolver os problemas. O valor da indenização por danos morais (R\$ 15.000,00) é adequado e não exorbitante, cumprindo sua função compensatória e preventiva. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Apelação interposta em ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais, contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE

PROCEDENTE o pedido inicial para a) condenar a requerida a indenização por danos materiais ao autor no valor de R\$14.878,00, já excluído os valores R\$3.704,05 e R\$389,00, relativo ao notebook e impressora, bem como ressalvada a efetiva comprovação de utilização de rede hoteleira com hospedagem no período das obras, ainda que a eventual hospedagem se dê em dias não corridos. O valor deverá sofrer atualização monetária desde a data do evento danoso 30/06/2018, e juros moratórios desde a citação; b) condenar o requerido a pagar ao autor a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) à título de danos morais, atualizados monetariamente a partir da presente decisão (Súmula 362, STJ) e juros moratórios a partir da citação". Por fim, condenou o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 20% sobre o proveito econômico da ação (fls. 1519/1533).

Inconformada, alega a ré que a construção seguiu as normas da ABNT e o empreendimento foi entregue em perfeitas condições. Afirmou que o autor concordou com o recebimento do imóvel, ao realizar a vistoria. Alegou que a responsabilidade pela manutenção do imóvel é dos proprietários e corresponsáveis pelo conjunto de edificação. Acrescentou que o imóvel foi entregue em 19/07/2016 e a ação foi proposta apenas em 2020 e não pode ser responsabilizada por eventuais danos no empreendimento. Pediu o afastamento da condenação e do dano moral indenizável, subsidiariamente pediu a redução (fls.1536/1543).

Apresentadas as contrarrazões (fls.1549/1557).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 1545).

É o Relatório.

Da narrativa inicial, consta que o autor é

proprietário de uma unidade habitacional do condomínio parque Santa Ines, localizado na Av. Rio de Janeiro, 510, Vila Bremen, Guarulhos/SP, adquirido quando ainda em construção. As chaves foram entregues em 19/07/2016, quando iniciaram as reformas para que o imóvel ficasse do jeito que o autor precisava com relação aos acabamentos e somente após o casamento, em 27/05/2017, passou a residir nele. Consta que a ré está respondendo a outro processo interposto pelo condomínio a respeito de falhas estruturais e de vedação de cobertura. Em 2018, após uma chuva, o apartamento foi todo molhado, água escorrendo pelas paredes, pelos moveis, formando poças de água em todos os cômodos e gotejamento constante vindo da laje, danificando seus pertences. Desde então iniciou-se tratativas de reembolso dos danos causados, porém, sem atendimento integral, passou a retirar os mofos causados pela infiltração e arrumar os problemas, pois sua filha estava prestes a nascer. Esclareceu que os reparos que fez não foram suficientes para sanar os vícios de construção da obra.

Embora a ré negue sua responsabilidade pelos danos sofridos pelo autor, a verdade é que os laudos apresentados pela perícia judicial foram conclusivos em atribui-la à ré.

Destaca-se, além das contidas na r. Sentença rechaçada, as observações sobre o telhado do bloco onde está inserido o apartamento do autor, que indica trincas generalizadas, pontos de fixação que precisam ser refeitos, perfuração inadequada dos parafusos, ausência de identificação das tubulações de águas fluviais, telhas quebradas e sem fixação, danos por ataque de umidade no teto do hall (fls. 1347/1349).

E concluiu o expert:

"Telhas quebradas, mal fixadas e parafusos mal apertados, podem gerar o levantamento das telhas, devido a sucção gerada pelos ventos passando sobre as muretas, ocasionando a infiltração de água na laje";

Quanto ao dano moral, trata-se de prejuízo que afeta o ofendido em seu ânimo psíquico e moral, é o que causa um distúrbio anormal na vida do indivíduo.

No caso dos autos, o autor buscou sanar os problemas junto à ré e sem resposta, arcou com os emergenciais, pois estava prestes a receber a filha que iria nascer. Ainda, presenciou o alagamento de seu imóvel e os danos nos seus bens, causando mofo e tornando impossível a convivência, tendo sido aconselhável a saída do imóvel.

Assim, diante da apatia da ré em sanar definitivamente os problemas assim que detectados, a ponto de o próprio autor realizar os reparos emergenciais, causando-lhe transtorno e incertezas de segurança em sua própria casa, não há como afastar a condenação pelos danos morais.

A fixação do valor da indenização se presta a cumprir dupla função: compensar a vítima pela dor experimentada e desestimular a reiteração da conduta lesiva.

Por se tratar de dano imaterial, não há critérios objetivos a serem utilizados na mensuração dos valores, que devem ser arbitrados. Porém, o magistrado, ao proceder a análise do caso concreto, deve cuidar para que a indenização, mesmo não dando causa ao enriquecimento ilícito, sirva para coibir a reiteração da conduta lesiva.

Ante as peculiaridades do caso em comento, cujos problemas ocasionaram mofo, tendo sido recomendado inclusive a saída do autor, sua esposa e o bebe recém nascido, mostra-se razoável a fixação de acordo com o entendimento do juiz de primeiro grau, não se mostrando exorbitante e sim adequado ao dano sofrido, sem provocar enriquecimento ilícito e suficiente para impedir a reincidência.

Os honorários não podem ser majorados, posto que fixados no máximo legal.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso.**

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator