



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000298170

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035117-76.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é apelado ROBERTO CANHETA (JUSTIÇA GRATUITA).

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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1035117-76.2022.8.26.0224
Apelante: Mrv Engenharia e Participações S.a.
Apelado: Roberto Canheta
(Voto n° 44,055)

EMENTA: AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – VÍCIOS CONSTRUTIVOS - IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE PROGRAMA DE MORADIA POPULAR – LAUDO PERICIAL QUE APONTOU A EXISTÊNCIA DE FALHA CONSTRUTIVA NA IMPERMEABILIZAÇÃO DAS PAREDES DA FACHADA E VEDAÇÃO QUE OCASIONAM A PRESENÇA DE MOFO NAS PAREDES, ALÉM DE TRINCAS NAS PEÇAS DE CERÂMICAS DE AZULEJOS – MINUCIOSO ESTUDO ELABORADO POR PROFISSIONAL EQUIDISTANTE DAS PARTES NÃO ABALADO PELAS ALEGAÇÕES GENÉRICAS DA APELANTE - INDENIZAÇÃO DEVIDA – DANOS MORAIS CONFIGURADOS - ANGÚSTIA, INSEGURANÇA E INTRANQUILIDADE QUE POR CERTO TOMARAM CONTA DO AUTOR AO SE DEPARAR COM AS ANOMALIAS EXISTENTES NO IMÓVEL – “QUANTUM” INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$5.000,00 RAZOÁVEL E PROPORCIONAL, À LUZ DO CASO CONCRETO - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 650/658, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial e condenou a requerida ao pagamento de R\$6.000,00, a ser corrigido pela Tabela Prática deste E. TJSP desde agosto de 2023 e acrescidos de juros de mora, pelos danos materiais sofridos, além da importância de R\$5.000,00 a título de reparação por danos morais, com correção e juros de mora a partir da condenação.

Em razão da sucumbência, condenou a requerida nas custas e despesas processuais e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

Irresignada, a requerida recorre alegando a inexistência dos mencionados vícios; o laudo pericial aponta que não há falhas estruturais que comprometam a segurança e a solidez da edificação, mas problemas advindos da manutenção precária do adquirente e do condomínio; o projeto de obra não contém irregularidades, devendo ser afastada alegações de vícios na edificação do imóvel; não foram feitos testes e ensaio dos revestimentos das fachadas; o autor não comprovou que havia infiltração desde o início em sua unidade, tampouco que as manutenções preventivas foram feitas; a unidade foi entregue há oito anos, não sendo crível que os problemas surgidos sejam atribuídos a vícios ocultos. Por isso, requer a improcedência dos pedidos de indenização ou, subsidiariamente, afastamento do dano moral ou a sensível redução do *quantum* arbitrado para fins de indenização (fls. 670/681).

Contrarrazões às fls. 688/696.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DOS RECURSOS - O recurso é recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*).

2.- DO MÉRITO - Após detida análise dos autos, verifica-se que o autor adquiriu o imóvel *sub judice* da requerida, MRV Engenharia e Participações S.A., por meio

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

do Programa “Minha Casa Minha Vida” em instrumento particular de compra e venda datado de 20 de setembro de 2013, e vem constatando o surgimento de vícios construtivos.

O cerne do litígio cinge-se à discussão acerca da existência de vícios de construção no imóvel e a possibilidade de indenização de danos materiais e morais.

O autor reclama na inicial que a unidade adquirida apresenta infiltração pela esquadria, trinca saindo da janela, umidade ascendente, trinca e deslocamento do azulejo e com som cavo.

E, nesse aspecto, suas alegações foram corroboradas pela prova técnica produzida, que concluiu pela existência de falha construtiva em relação à impermeabilização das paredes e vedação (fls. 443).

Segundo o laudo pericial, “foi apurado que o problema de umidade, ocasionando a presença de mofo, existe desde o início da posse do imóvel. Tal situação deve-se a ausência e/ou falhas da impermeabilização das paredes externas da edificação, antes do acabamento de pintura e/ou textura” (fls. 439).

Em resposta a quesito formulado pelo MM. Juiz *a quo*, o *expert* deixou claro que “A umidade nas paredes, uma trinca e duas peças de azulejos trincadas decorrem de falhas construtivas”.

Dúvida não pode haver, portanto, da existência de

dano e do nexó causal entre a conduta da apelante e os prejuízos causados ao apelado, tudo a ensejar a responsabilidade pela reparação.

A conclusão do *expert* não se abala frente às alegações genéricas da apelante, que não rebateu fundamentadamente o minucioso e extenso estudo apresentado por profissional equidistante das partes.

Em relação ao dano moral, é evidente que as anomalias encontradas no imóvel causam transtornos que ultrapassam o mero aborrecimento do cotidiano, diante das inúmeras irregularidades no imóvel adquirido para realização do sonho da casa própria.

No tocante ao *quantum*, deve-se lembrar que o balizamento do dano moral há de ser fixado dentro de uma razoabilidade, ou seja, reparar a dor sofrida sem que haja um enriquecimento sem causa por parte da vítima. (STJ, REsp. 245.727/SE, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ. de 5.6.2000; 3ª T., REsp. 578.682-0/SC, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, v.u. DJ. de 29.06.2004).

Por isso, na hipótese, é razoável a fixação do valor da indenização por danos morais na quantia de R\$5.000,00, não comportando reduções.

Nesses termos, forçoso é convir que deve ser mantida a r. sentença de condenação da requerida ao pagamento de indenização correspondente à importância necessária à recuperação do imóvel do autor, de acordo com o *quantum*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

apurado pela perícia, bem como indenização dos danos morais que lhe foram causados, nos termos da fundamentação *supra*.

3.- DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Tendo em vista o insucesso do recurso da requerida, devem os honorários do patrono do autor serem majorados para 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

4.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso da requerida.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica