



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000303795**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038032-02.2020.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante MARIA DO SOCORRO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados BANCO DO BRASIL S/A e DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

**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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**MÔNICA DE CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

Comarca: Sorocaba

Apelação n. 1038032-02.2020.8.26.0602

Apelante: MARIA DO SOCORRO DA SILVA

Apelados: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A e outro

Voto n. 12193

APELAÇÃO – Vícios construtivos – Problema no revestimento de azulejo no banheiro e sinais de mofo nas paredes de um dos dormitórios – Defeitos pontuais no imóvel e que não impedem o uso, o gozo ou a sua fruição – Danos morais afastados – Transtornos que serão devidamente amenizados com a realização dos reparos pelos réus - Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 660/665, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de R\$ 3.643,28, em danos materiais.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando cerceamento de defesa, pelo indeferimento da prova oral, considerada necessária para comprovar o abalo moral sofrido, no importe de R\$ 30.000,00 (fls. 668/676).

Recurso tempestivo, sem o recolhimento do preparo, haja vista o deferimento da gratuidade de Justiça, e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 680/683; 684/686).

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Narra a autora ter adquirido um imóvel junto ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, consistente em um apartamento nº 104, bloco 06, Condomínio Jaborandi, do Conjunto Residencial Jardim Carandá. O Banco do Brasil é o representante do Fundo mencionado e figurou no contrato na condição de contratante/comprador, ao passo que a Direcional Engenharia foi a responsável pelas obras. Após a entrega das chaves, a requerente constatou a existência de diversos vícios construtivos, como infiltração, irregularidade no assentamento dos pisos, das janelas e das portas, entre outros.

No tocante à preliminar de cerceamento de defesa, é

importante ressaltar que o magistrado é o destinatário das provas, detendo liberdade para valorá-las a fim de formar o seu convencimento motivado. Nesse sentido, cabe ao juiz determinar a produção das provas necessárias à instrução do processo e indeferir aquelas que entenda serem inúteis ou protelatórias. Ora, a perícia técnica realizada se mostra suficiente à correta compreensão da demanda, tornando dispensável a oitiva de testemunhas.

Com efeito, sabe-se que vigora no ordenamento jurídico pátrio o princípio do livre convencimento motivado, não estando o magistrado vinculado ao laudo elaborado pelo perito judicial. Todavia, no caso em apreço, o referido documento possui grande relevância probatória, tendo sido confeccionado de forma coerente e livre de erros, devendo ser considerado para a formação da convicção do julgador.

Nesse sentido:

*“Por se tratar de questão eminentemente técnica, o Laudo Pericial confeccionado com imparcialidade, sendo equidistante dos interesses das partes - é de extrema relevância para elucidar a questão e somente pode ser desconsiderado pelo julgador quando divorciado dos outros elementos de prova”* (TJSP; Apelação Cível 1039121-11.2016.8.26.0114; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2023; Data de Registro: 08/05/2023).

Pois bem, designada perícia técnica, assim se manifestou o expert: *“Após os estudos necessários, bem como vistoria “in loco”, concluímos o seguinte:*

*4.1. Existem problemas de revestimento de azulejo no banheiro, com som cavo e estufamento o que indica que estão com deficiência de aderência nos respectivos substratos.*

*4.2. No dormitório 2 existem sinais de mofo nas duas paredes que fazem divisa com lado externo.*

*4.3. O custo para os reparos foi estimado em R\$3.643,28”* (fl. 553).

Dessa forma, somente foram constatados problemas pontuais no imóvel da autora e, malgrado o incômodo gerado, não há que se falar em dano moral indenizável. Isso porque os vícios identificados não impediram ou diminuíram o uso, o gozo e a fruição do bem, tampouco reduziram o seu valor (fl. 557).

Por outro lado, as fotografias de fls. 62/88 indicam a existência de incontáveis defeitos na construção da unidade. Trata-se, no entanto, de prova isolada e que não encontra respaldo nos demais elementos dispostos nos autos.

Diante da ocorrência de apenas um legítimo aborrecimento, os transtornos experimentados pela autora serão devidamente amenizados com a realização dos reparos necessários, a cargo dos réus.

Outro não é o entendimento desta Câmara, em casos análogos:

*“Por outro lado, incabível o pedido de indenização por danos morais. Os danos constatados no imóvel adquirido pela autora são de pequena monta e não afetaram a habitabilidade do apartamento. Tampouco havia risco de ruína do imóvel. Os problemas identificados, portanto, não são capazes de causar sofrimento moral intenso ou dano à personalidade da autora e nem sequer inviabilizaram o uso normal da coisa. O caso não desborda do parcial inadimplemento contratual. Não há, portanto, ofensa a direito da personalidade da autora, mas simples aborrecimento suportável decorrente de pequenos vícios construtivos. Contemplá-la com a indenização pretendida resultaria em enriquecimento imotivado, o que não se admite”* (TJSP; Apelação Cível 1001230-19.2022.8.26.0510; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024).

*“Daí afirmar-se descaber esta indenização diante de meros transtornos ou dissabores próprios da vida de relações. Ou ainda decorrente de simples inadimplemento ou desacerto contratual, sem qualquer indicação de especial agravo. É o que se entende havido na espécie, em que não se indicou nem se demonstrou qualquer violação a direito da personalidade decorrente das fissuras e infiltrações verificadas no imóvel, não havendo risco estrutural e não evidenciada alteração suficiente no que toca às condições de habitabilidade, de toda sorte já tudo o que em si se supera pela solução resolutória e restitutória material”* (TJSP; Apelação Cível 1003218-65.2019.8.26.0127; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2023; Data de Registro: 15/05/2023).

Pelo exposto, a sentença guerreada não comporta reparos.

No mais, considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que a requerente está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). 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