



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309375

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011861-11.2020.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante/apelado TATIANE ESTEVAM DA SILVA, é apelado/apelante RODRIGO CARDOSO ROCHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **por v.u. negar provimento ao recurso da parte ré e dar parcial provimento ao recurso da parte autora**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011861-11.2020.8.26.0019

Apelantes: Tatiane Estevam da Silva; Rodrigo Cardoso Rocha

Apelados: os mesmos

Comarca: Americana - 2ª Vara Cível

Magistrado de origem: Marcos Cosme Porto

Voto nº 12180

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÕES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DA PARTE RÉ DESPROVIDO. RECURSO DA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações interpostas contra sentença que condenou a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 167.400,00 (cento e sessenta e sete mil e quatrocentos reais), e julgou improcedente o pedido de indenização por danos morais. A apelante Tatiane Estevam da Silva busca a redução do valor dos danos materiais, alegando ausência de provas. O apelante Rodrigo Cardoso Rocha requer indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em: (i) a validade do valor fixado para indenização por danos materiais; (ii) a possibilidade de indenização por danos morais e o valor adequado para tal indenização.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O laudo pericial confirmou que os vícios no imóvel decorrem de falhas construtivas, não sendo resultado de falta de manutenção

4. Quanto ao valor dos danos materiais, a sentença baseou-se nos orçamentos apresentados pelo autor e na ausência de impugnação específica por parte da ré, conforme o artigo 341 do Código de Processo Civil. A apelante não apresentou elementos técnicos para contestar os valores indicados, descumprindo o ônus probatório previsto no artigo 373, inciso II, do CPC, o que inviabiliza a revisão do montante

arbitrado.

5. Quanto aos danos morais, os transtornos vivenciados pelo autor justificam a indenização, mas o valor pleiteado de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) é excessivo. A indenização foi fixada em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), observando os princípios de razoabilidade e proporcionalidade, e considerando parâmetros dessa Câmara.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso da parte ré desprovido; recurso da parte autora parcialmente provido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade por falhas construtivas justifica a manutenção do valor dos danos materiais. 2. A indenização por danos morais deve ser fixada em R\$ 5.000,00, considerando a gravidade dos danos e a função pedagógica da condenação.

Legislação citada: Código de Processo Civil, arts. 341, 373, II, 85, §11; Súmula 362 do STJ; Súmula 54 do STJ; Súmula 326 do STJ.

Jurisprudência citada: TJSP; Apelação Cível 1001572-04.2020.8.26.0024; Relator: José Carlos Ferreira Alves; 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Andradina - 2ª Vara; Julgamento: 11/03/2025; Registro: 12/03/2025; TJSP; Apelação Cível 1043891-84.2019.8.26.0100; Relator: Alvaro Passos; 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara Cível; Julgamento: 06/03/2025; Registro: 06/03/2025; TJ-SP; Apelação Cível: 10075771420228260625; Relator: João Batista Vilhena; 5ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 05/07/2024; Publicação: 05/07/2024.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 311/318) que assim dispôs:

Posto isto, julgo parcialmente procedente a ação e condeno a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais, que fixo em R\$ 167.400,00, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação e juros de 1% ao mês a partir da citação. Condeno a requerida ao pagamento de metade das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor

corrigido da condenação. Condeno o autor ao pagamento de metade das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor corrigido da pretensão não acolhida (R\$ 30.000,00).

A apelante Tatiane Estevam da Silva recorre (**fls. 322/328**) requerendo a reforma da sentença para que seja reduzida o valor de danos materiais por entender haver ausência de provas que embasem a condenação em elevada quantia. Contrarrazões (**fls. 350/359**).

O apelante Rodrigo Cardoso Rocha recorre (**fls. 329/337**) requerendo a reforma da sentença para que seja arbitrado o valor de R\$ 30.000,00, a título de indenização por danos morais. Contrarrazões (**fls. 342/349**).

É o relatório.

2. O recurso da parte ré (Tatiane Estevam da Silva) não comporta provimento; o recurso da parte autora (Rodrigo Cardoso Rocha) comporta parcial provimento.

I - Quanto aos danos materiais

O laudo pericial concluiu por:

“Conclusões Finais

*Foram verificadas anomalias no imóvel do Autor de mesma natureza daquelas registradas no Termo de Negativa da Seguradora Caixa com pouco menos de 4 anos da aquisição do bem novo financiado pelo Requerente - trincas nas paredes e lajes e umidade ascendente generalizada, acrescentando, revestimentos do piso externo se soltando, que já haviam sido reclamados com pouco mais de 4 anos da data de aquisição do imóvel (fls. 214/217 dos Autos). **As***

manifestações patológicas elencadas anteriormente tratam-se de anomalias endógenas — originárias de falhas construtivas, tendo como principais causas: falta/falha de impermeabilização, recalque/movimentação excessivo da edificação, possível deficiência estrutural, e falha na instalação do revestimento do piso externo. O prazo de garantia mínimo recomendado pela NBR 15575-1 (norma de desempenho das edificações) para as ocorrências verificadas no imóvel do Autor é de 5 anos.

(...)

RESPOSTAS DOS QUESITOS: 1 - Os vícios alegados pelo Autor podem ter como causa os materiais utilizados na construção da casa? Resposta: **Os vícios alegados foram constatados e têm como causas falhas construtivas (falha/falta de estudos prévios e projetos, falha de execução, e falha na escolha dos materiais).** 2 - A obra pode ser considerada frágil? Resposta: A edificação possui anomalias relacionadas a estrutura da edificação. 3 - Os vícios apontados são aparentes? Resposta: **Tratam-se de vícios ocultos, que se manifestam com o decorrer do tempo.** 1 - Quais os danos apresentados no imóvel? Resposta: Trincas nas paredes e lajes, umidade ascendente 16 - Houve imprudência, negligência ou imperícia na execução da obra? Resposta: Sim. generalizada na edificação (manchas e bolhas formando uma faixa horizontal na base das paredes), e revestimentos do piso externo se soltando. 2 - Quais as causas dos danos apresentados no imóvel? Resposta: Falhas construtivas. 3 - Qual a causa das trincas, fissuras, rachaduras, e infiltrações, apresentadas no imóvel? Resposta: Falhas construtivas. 4 - O imóvel possui estrutura adequada? Resposta: Não há como fazer tal afirmação sem o projeto estrutural, sondagem do solo, etc. 5 - O imóvel possui algum vício estrutural? Resposta: Sim.”

Pois bem.

A insurgência recursal da apelante não merece acolhimento, pois o laudo pericial produzido nos autos demonstrou, de forma objetiva e detalhada, que os vícios apresentados no imóvel adquirido pelo apelado decorrem de falhas construtivas, não sendo resultado de falta de manutenção ou mau uso. A perícia constatou que as trincas nas paredes

e lajes, a umidade ascendente generalizada e o destacamento do revestimento do piso externo são manifestações patológicas endógenas, ou seja, originadas na fase de construção, tendo como causas principais a falta ou falha de impermeabilização, movimentação excessiva da edificação, possível deficiência estrutural e falha na instalação do revestimento do piso externo. O próprio perito afirmou categoricamente que os problemas verificados não poderiam ser evitados por manutenção preventiva, afastando qualquer responsabilidade do apelado quanto à origem dos danos. Além disso, ficou constatado que houve imprudência, negligência e imperícia na execução da obra, o que reforça a responsabilidade da apelante pelos prejuízos suportados pelo autor.

A argumentação da apelante de que utilizou materiais de qualidade e registrou toda a construção não é suficiente para afastar as conclusões da perícia, que identificou falhas na própria execução da obra. A perícia é categórica ao afirmar que os vícios apresentados no imóvel são estruturais e decorrem de falhas na construção, não sendo relacionados a desgaste natural ou ausência de manutenção. Dessa forma, o simples fato de a apelante ter acompanhado a construção e escolhido os materiais não afasta sua responsabilidade pelos defeitos verificados. O que se observa é que a obra, independentemente dos materiais empregados, não atendeu aos padrões técnicos exigidos, resultando nos vícios que comprometeram a qualidade do imóvel.

No que tange ao valor arbitrado a título de danos materiais, também não há fundamento para sua redução. A sentença, ao fixar a indenização pelos danos materiais, baseou-se nos orçamentos apresentados pelo autor e na ausência de impugnação específica por parte da ré, conforme prevê o artigo 341 do Código de Processo Civil, que impõe à parte o dever de contestar ponto por ponto os fatos alegados pela parte adversa. A apelante limitou-se a uma impugnação genérica, sem apresentar elementos técnicos que infirmassem os valores indicados, descumprindo o

ônus probatório que lhe competia, nos termos do artigo 373, inciso II, do CPC (fl. 151): *Deixa, assim, impugnado todos os pedidos e orçamentos constantes da peça exordial.* Dessa forma, ausente prova capaz de afastar os valores fixados, a revisão do montante arbitrado mostra-se inviável, impondo-se a manutenção da sentença recorrida em sua integralidade.

II - Quanto aos danos morais

A indenização por danos morais deve ser reconhecida no presente caso, pois os transtornos vivenciados pelo autor ultrapassam o mero dissabor cotidiano e configuram verdadeira lesão extrapatrimonial. A frustração da legítima expectativa de receber um imóvel em plenas condições de habitabilidade, aliada à necessidade de enfrentar vícios estruturais que comprometem o uso adequado do bem, demonstra a gravidade da situação. O laudo pericial confirmou a existência de falhas construtivas que comprometeram a estrutura da edificação, resultando em infiltrações, rachaduras e outros danos que impactam diretamente a qualidade de vida do autor. Diante disso, torna-se inegável que o descumprimento da obrigação da ré gerou significativo abalo ao adquirente, justificando a reparação pelos danos morais sofridos.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. APELO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Sentença de procedência reconheceu danos materiais e morais devido a vícios construtivos. Preliminares de ilegitimidade passiva e falta de interesse de agir foram afastadas. Laudo pericial confirmou os vícios construtivos alegados. Sofrimento e angústia da parte autora foram considerados irrefutáveis. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em avaliar a procedência

dos danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos e a legitimidade passiva das requeridas. III. Razões de Decidir 3. Preliminares corretamente afastadas. Ausente cerceio de defesa. Laudo pericial conclusivo confirmou a existência dos vícios construtivos. 4. O sofrimento e a angústia da parte autora foram considerados evidentes e irrefutáveis no caso concreto. IV. Dispositivo 5. Apelo das requeridas desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001572-04.2020.8.26.0024; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Andradina - 2ª Vara; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA – Não ocorrência – Existência de prova suficiente para a formação da convicção do juiz – Perícia – Nulidade – Não configuração - Preliminar afastada. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO. DEVER DE REPARAR. Configuração – Interdição do prédio pela Defesa Civil - Ocorrência – Danos morais – Configuração – Situação que ultrapassa a existência de simples aborrecimento – Redução do valor arbitrado para R\$ 5.000,00, em atendimento à dupla finalidade do instituto – Cabimento - Sentença reformada nesta parte – Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1043891-84.2019.8.26.0100; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025)

A indenização por danos morais, além de compensar o prejuízo extrapatrimonial, possui caráter pedagógico, desestimulando a repetição de condutas negligentes por parte das construtoras e vendedores

de imóveis.

Na concepção moderna da teoria da reparação do dano moral prevalece, como ensina o sempre autorizado Mestre CARLOS ALBERTO BITTAR: *"A orientação de que a responsabilização do agente se opera por força do simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge ipso facto, a necessidade de reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito. Dessa ponderação, emergem duas consequências práticas de extraordinária repercussão em favor do lesado: uma é a dispensa da análise da subjetividade do agente; outra, a desnecessidade de provado prejuízo em concreto"* (Reparação Civil por Danos Morais. Revista dos Tribunais. 1994. Página 202).

Na determinação da reparação devida há fatores que devem ser considerados. A este respeito continua o festejado autor: *"Há certos fatores que influenciam a determinação da reparação devida, identificados e discutidos na doutrina e, por vezes, incluídos em textos legais. Inserem-se neste contexto, fatores subjetivos e objetivos, relacionados às pessoas envolvidas, que na prática acabam influenciando no espírito do julgador, a saber, de um lado, a análise do grau de culpa do lesante e a eventual participação do lesado na produção do efeito danoso, e de outro, a situação patrimonial e pessoal das partes e a proporcionalidade ao proveito obtido com o ilícito."* (obra citada, p. 209).

Ainda esclarece CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *"que se deve levar em conta a punição ao infrator pelo fato de haver ofendido um bem jurídico da vítima, colocando nas mãos do ofendido uma importância que não é o "PRETIUM DOLORIS", porém, um meio de lhe oferecer a oportunidade de conseguir uma satisfação de qualquer espécie, amenizando a amargura da ofensa. Deve o arbitramento, ainda, ser feito de forma moderada e equitativa, não tendo o objetivo de provocar o*

enriquecimento de uns ou a ruína de outros. "(Responsabilidade Civil. 5a Edição. Editora Forense. Página 317).

Porém, a fixação do montante indenizatório deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, a fim de evitar valores exorbitantes que possam caracterizar enriquecimento sem causa. No caso dos autos, o valor pleiteado de R\$ 30.000,00 mostra-se excessivo diante dos parâmetros usualmente adotados por esta Câmara em casos semelhantes. Embora os transtornos enfrentados pelo autor sejam evidentes, a quantia pleiteada ultrapassa o patamar médio estabelecido para hipóteses análogas, sendo necessária sua adequação.

Considerando as circunstâncias do caso concreto, a gravidade dos danos constatados e a necessidade de compensação justa ao autor, bem como a função pedagógica da condenação, fixa-se a indenização por danos morais em R\$ 5.000,00. Esse valor se revela suficiente para reparar os danos extrapatrimoniais experimentados pelo autor, ao mesmo tempo em que preserva o equilíbrio na aplicação da sanção, evitando distorções no caráter compensatório da indenização. Ademais, esse montante está em conformidade com os precedentes desta Câmara, garantindo coerência na fixação da indenização.

Assim, impõe-se a reforma parcial da sentença para incluir a condenação da ré ao pagamento de R\$ 5.000,00 a título de danos morais, sendo que a correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo deve incidir desde a publicação deste acórdão (Súmula 362 do STJ). Já os juros moratórios incidem desde a data do evento danoso, a ser considerada a data do laudo, nos termos da Súmula 54 do STJ. Dessa forma, assegura-se a justa reparação ao autor sem descuidar dos critérios de proporcionalidade e razoabilidade que devem nortear a fixação da indenização por danos morais.

Nesse sentido, com suas devidas particularidades:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL - VÍCIOS CONSTRUTIVOS - APELO DO BANCO REQUERIDO - Falta de impugnação específica - Razões dissociadas - Ofensa ao princípio da dialeticidade - Não se conhece de recurso que não ataca especificamente os fundamentos da decisão recorrida, em infringência ao princípio da dialeticidade Inobservância ao art. 1.010, inc. II e III, do CPC. APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS CONSTRUTIVOS – VERBA HONORÁRIA – APELO DO BANCO REQUERIDO -REDUÇÃO – Descabimento – Fixação mantida. APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS CONSTRUTIVOS – SENTENÇA DE PROVIMENTO PARCIAL – APELO DA AUTORA BUSCANDO A FIXAÇÃO DE DANOS MORAIS PELOS TRANSTORNOS SOFRIDOS - Programa "Minha Casa Minha Vida" - Pretensão da apelante de condenação do apelado ao pagamento de indenização por danos morais - Trabalho pericial que atesta a existência de vícios construtivos - Indenização por danos materiais devida - Vícios construtivos que também ensejam a caracterização de danos morais - Fixação do quantum indenizatório – Princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Precedentes jurisprudenciais – Indenização fixada em R\$ 5.000,00, acrescida de correção monetária, conforme Súmula nº 362 do Superior Tribunal de Justiça, e juros moratórios, conforme Súmula nº 54 do mesmo Tribunal. Recurso da autora provido, para julgar procedente o pedido. Recurso do réu não conhecido em parte, e na parte conhecida, desprovido. (TJ-SP - Apelação Cível: 10075771420228260625 Taubaté, Relator.: João Batista Vilhena, Data de Julgamento: 05/07/2024, 5ª Câmara de

Direito Privado, Data de Publicação: 05/07/2024)

Quanto aos ônus sucumbenciais, diante do parcial provimento do recurso do autor para reconhecer a indenização por danos morais, e considerando o entendimento consolidado na Súmula 326 do STJ, afasta-se a sucumbência recíproca, pois a condenação em valor inferior ao pleiteado não configura sucumbência do requerente. Assim, a responsabilidade pelo pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios recai exclusivamente sobre a parte ré. Ademais, considerando o desprovimento do recurso interposto pela requerida, majora-se os honorários advocatícios para 12% sobre o valor corrigido da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Por fim, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes, com a ressalva de que não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

3. Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao recurso da parte autora, para fixar o valor da indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), e nega-se provimento ao recurso da parte ré.

**Fernando Marcondes
Relator**