



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312741

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007226-56.2022.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é apelada ALEANDRA IZIDORO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E MARCELLO DO AMARAL PERINO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004045

Apelação Cível 1007226-56.2022.8.26.0038

COMARCA: Araras

Apelante: Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda.

Apelado: Aleandra Izidoro

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais e morais devido a vícios de construção em imóvel adquirido. A requerida alega decadência do direito do autor e questiona a fundamentação dos danos materiais e morais. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a ocorrência de decadência do direito do autor em reclamar pelos vícios de construção; (ii) analisar a fundamentação dos danos materiais e morais atribuídos à requerida. III. Razões de Decidir. A ação indenizatória por vícios de construção afasta a incidência do prazo decadencial do art. 26, II, do CDC, aplicando-se o prazo prescricional do art. 205 do Código Civil, ainda não decorrido. A perícia confirmou a responsabilidade da requerida pelos vícios construtivos, justificando a indenização por danos materiais. No entanto, não restaram configurados os danos morais, pois os aborrecimentos não atingiram a dignidade da pessoa humana. IV. Dispositivo e Tese. **Recurso parcialmente provido** para excluir a condenação por danos morais. Tese de julgamento: 1. Ação indenizatória por vícios de construção não está sujeita ao prazo decadencial do CDC. 2. Danos morais não configurados por ausência de impacto à dignidade humana.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 561/566, que julgou parcialmente procedente os pedidos, para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de

R\$ 4.600,00, corrigido pelo INPC a partir do laudo pericial, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$5.000,00, em razão de vícios de construção no imóvel adquirido.

Irresignada, apela a requerida.

Sustenta, em síntese, a decadência do direito do autor de reclamar pelos vícios de construção, os quais foram identificados em 2015, tendo sido a ação ajuizada apenas em outubro de 2022. No mérito, aduz que os danos materiais no valor de R\$4.600,00 não encontram respaldo fático, sendo que os vícios, na verdade, revelam ausência de manutenção adequada pela requerente. No mais, que o laudo pericial incluiu serviços que não são de sua competência, tais como pintura geral e tratamento térmico do telhado. Por fim, impugna os danos morais, uma vez que os danos a este título não se presumem, configurando mero aborrecimento. Pretende a reforma integral da sentença e a improcedência dos pedidos formulados pela autora.

Recursos processados, contrarrazões às fls. 579/587.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta parcial acolhimento, pelas razões e fundamentos aduzidos a seguir.

As partes celebraram contrato de compra e venda de imóvel residencial sito à Rua Francisco Benetti, 173, Araras -SP, do Conjunto Residencial Prefeito Professor Milton Severino, pelo valor de R\$90.000,00. Afirma que após a entrega das chaves, na data de 25/07/2015, constatou a existência de falha na construção, tais como rachaduras, desníveis, problemas na parte elétrica, hidráulica, umidade e problemas com o aquecedor. Destarte, narra a autora que não

conseguiu usufruir do bem imóvel adquirido em razão dos defeitos, que não foram sanados pela construtora, e estão implicando na depreciação do imóvel.

Prima facie, consigno tratar-se de ação indenizatória pelos prejuízos suportados em razão de supostos vícios de construção, o que afasta a incidência do prazo decadencial do art. 26, II, do CDC.

Destarte, incide à hipótese o prazo prescricional previsto no art. 205 do Código Civil, ainda não decorrido, conforme precedentes desta C. Câmara e Egrégio Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRELIMINARES. INTERESSE PROCESSUAL, LEGITIMIDADE PASSIVA E COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. CONFIGURAÇÃO. REJEIÇÃO. DECADÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PEDIDO CONDENATÓRIO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES DO STJ E DESTE TRIBUNAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RELAÇÃO DE CONSUMO. CARACTERIZAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SUFICIÊNCIA DE PROVA DOCUMENTAL E PERICIAL. MÉRITO PROPRIAMENTE DITO. PATOLOGIAS DE ORIGEM ENDÓGENAS COMPROVADAS POR PERÍCIA JUDICIAL. RESPONSABILIDADE. RECONHECIMENTO. LAUDO PERICIAL HÍGIDO E FUNDAMENTADO. OBSERVÂNCIA. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DANO MORAL. NÃO VERIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE RISCO À SAÚDE E SEGURANÇA DA MORADORA. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. A parte possui interesse processual se a prestação jurisdicional é necessária para a satisfação do direito invocado e existe adequação entre a situação lamentada e o provimento jurisdicional concretamente solicitado. 2. A pessoa jurídica que figurou como representante do Fundo de Arrendamento Residencial é responsável por eventuais danos físicos constatados no imóvel transacionado. 3. Tratando-se de ação ajuizada em face do Banco do Brasil, sociedade de economia mista, a justiça competente é a estadual, conforme Súmulas 508 e 5556 do STF. 4. **Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual.** 5. Se a autora, destinatária final de produto, enquadra-se no conceito legal de consumidora e a ré no de fornecedora, a relação entre as partes é regida pelas normas consumeristas. 6. Se a prova documental e a perícia realizada forama acompanhadas pelas partes e suficientes para o correto equacionamento da demanda, não há cerceamento de defesa a ser reconhecido. 7. A instituição financeira, na qualidade de representante do Fundo de Arrendamento Residencial, é responsável pela

cobertura dos vícios endógenos devidamente comprovados por meio de perícia judicial. (TJSP Apelação Cível nº 1002180-75.2021.8.26.0150; órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Relatora: Maria do Carmo Honório; Data de julgamento: 27/02/2025) *grifei*.

Agravo de Instrumento. Vícios construtivos. Ação de reparação de danos materiais. Decisão que, dentre outras deliberações, rejeitou a preliminar de ocorrência de prescrição e de decadência, bem como reconheceu a inversão do ônus da prova diante da hipossuficiência técnica da parte autora. Rejeição de preliminar de prescrição e de decadência. Não previsão no art. 1015, do CPC. Rol taxativo. Precedentes do TJSP. Questão que não preclui e pode ser suscitada em preliminar de apelação ou contrarrazões. Arts. 1.009, § 1º, e 932, III, do CPC. Não demonstrada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento. Inaplicabilidade ao caso a taxatividade mitigada. Tema 988, STJ. Condomínio que pode se equiparar a consumidor. Precedente do STJ. Incidência da lei consumerista. Hipossuficiência técnica do autor que justifica a atribuição do ônus da prova à ré. Inversão do ônus da prova nos termos do art. 6º, VIII, do CDC. Reconhecimento. Precedentes desta Câmara e Corte. Decisão mantida. Recurso conhecido em parte e não provido na parte conhecida. (TJSP Agravo de Instrumento nº 2366919-24.2024.8.26.0000; órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Relator: Emerson Sumariva Júnior; Data de julgamento: 25/02/2025).

A parte autora arguiu a existência de vícios construtivos no imóvel erigido pela requerida, detectados após a efetiva imissão na posse do imóvel novo.

A perícia realizada nos autos, cujo laudo adoto como razão de decidir, concluiu que:

O imóvel está em estado de conservação regular, carecendo de manutenção básica como repintura, selamento das esquadrias, calhas e rufos, além de limpeza contra agentes biológicos (mofo);

Foram encontradas anomalias no imóvel:

De origem construtiva: Trincas e fissuras nas alvenarias e nas lajes;

De origem concorrente, construtiva e de manutenção: Infiltrações nas alvenarias externas;

De origem na manutenção: Infiltrações e umidade ascendente em paredes.

No tocante às garantias normativas, uma vez consideradas as trincas e fissuras na reclamação realizada em 15/02/2016, estas estavam dentro da garantia normativa para o sistema construtivo, sendo causadoras de parte das infiltrações observadas nas paredes externas.

Os custos estimados para reparos dos danos com nexo causal com os serviços da Requerida foram calculados, em números redondos, em R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais) de responsabilidade da

Requerida e R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais) de responsabilidade da Requerente, calculados para outubro de 2023.

Assim, restou configurada a etiologia endógena das trincas e fissuras no imóvel, porquanto presente o nexo causal com a atividade desempenhada pela construtora ré.

Nesta toada, de rigor a indenização da autora pelo prejuízo suportado pela falha nos serviços construtivos da requerida, que foi apurado Sr. Perito em R\$ 4.600,00 para outubro de 2023. Tal montante não compreende os reparos decorrentes da depreciação natural do imóvel, ou pela má conservação, porquanto refletem apenas a reparação das trincas e fissuras. Assim, mantenho a sentença neste aspecto.

Por outro lado, assiste razão ao apelante quanto ao pedido recursal alternativo para fins de exclusão da condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois não restaram configurados.

A hipótese não é de dano *in re ipsa*, porquanto necessária análise do caso concreto, uma vez que não é todo ato ilícito que possui o condão de atingir as facetas em que se desdobra a dignidade da pessoa humana.

Compreensível todo o aborrecimento sofrido pela autora, uma vez que se encontrou nas mãos de empresa do porte da ré que não logrou solucionar o impasse, no entanto, todo esse sofrimento e angústia não são suficientes para lesionar os direitos personalíssimos que conduzem aos danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Esses aborrecimentos são inerentes à complexidade das relações jurídicas que compõe a sociedade atual, e não podem ser levados à efeito como danos à moral do lesado, abrindo precedentes para qualquer transtorno de menor relevância transformar-se em abalo psíquico.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, por meu voto, **dou parcial provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica