



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007980-06.2023.8.26.0024, da Comarca de Andradina, em que é apelante DAVID DA COSTA MOREIRA, é apelado L. R. G. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SILVIA ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

29ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1007980-06.2023.8.26.0024

2ª Vara Cível de Andradina

Apelante: David da Costa Moreira

Apelada: L. R. G. Construções e Empreendimentos Ltda.

Juiz de 1ª Instância: Mateus Moreira Siketo

Voto nº 38386.

- COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. 1. Em setembro de 2019, as partes firmaram contrato de venda e compra de imóvel com parcelamento e alienação fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida. Após a posse, o autor identificou vícios construtivos, como manchas de umidade e problemas de vedação. Ante a resistência da ré em reconhecer a existência dos vícios e repará-los, ajuizou a demanda, pedindo a condenação da ré ao pagamento de indenização material e moral. 2. Os defeitos no imóvel decorrem de equívocos construtivos graves, conforme laudo pericial, justificando a indenização para reparo dos danos. A imissão na posse do imóvel com vícios construtivos relevantes, conforme apurado pelo perito, que demandarão grande reforma gera transtorno e sofrimento relevantes, justificando a condenação ao pagamento de indenização moral. 3. Disciplina da sucumbência alterada. Recurso provido em parte.

Insurge-se o autor, em ação indenizatória, contra a r. sentença de fls. 265/268, que julgou procedente em parte o pedido, para condenar a ré ao pagamento de indenização material de R\$6.224,92, rejeitado o pedido de reparação moral. Diante da sucumbência recíproca, determinou o rateio entre as partes das custas e despesas processuais e condenou-as ao pagamento de honorários advocatícios de R\$1.000,00 ao advogado da parte adversa.

Sustenta o apelante (fls. 271/277) que: a) os danos construtivos causados ao seu imóvel, que deram ensejo à condenação da ré ao pagamento de indenização material, justificam a condenação ao pagamento de indenização moral; b) os transtornos sofridos transbordam do mero aborrecimento, mas implicaram frustração por ter de morar em imóvel repleto de vícios construtivos e ainda ter que pagar as

parcelas do financiamento; c) a ré deve ser condenada ao pagamento de indenização moral de R\$10.000,00.

Recurso tempestivo e sem preparo, porque o recorrente é beneficiário da justiça gratuita (fl. 113).

Houve resposta (fls. 281/287).

É o relatório.

Narra a inicial que, em setembro de 2019, as partes firmaram “Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia no Programa Minha Casa Minha Vida”. Ao imitir-se na posse, o autor notou “manchas de umidade surgindo no banheiro, manchas de umidade vindo da área externa do imóvel para o interior do bem, falta de caimento no interior do imóvel que facilita a entrada de água, insuficiência do sistema de vedação do bem, manchas de umidade nos pisos da sala e banheiro, dentre outros diversos problemas que somente poderão ser apontados por profissional capacitado.” (fl. 2). Diante disso, o autor pediu a condenação da ré ao pagamento de indenização material, pelos vícios construtivos, e de indenização moral de R\$10.000,00.

A discussão devolvida ao conhecimento do Tribunal cinge-se à ocorrência de dano moral indenizável.

É fato que o autor, após a imissão na posse, notou a existência de vícios construtivos no imóvel, os quais foram identificados na perícia judicial: “Fissuras mapeando em alvenaria, área externa”; “Estanqueidade cerâmica, rejuntamento”, “Esquadrias dos dormitórios em nível, com nível contrário do dreno e fora de esquadro” e “Desagregação pintura” (fls. 228/232).

Para o reparo dos vícios, o perito apontou a necessidade de realização dos seguintes serviços: “demolição de revestimento cerâmico, de forma manual, sem reaproveitamento”; “retirada de aparelho sanitário incluindo acessórios”; “recolocação de aparelhos sanitários, incluindo acessórios”; “remoção de janela, de forma manual, sem reaproveitamento” e “remoção de entulho de obra com caçamba

metálica – material volumoso e misturado por alvenaria, terra, madeira, papel, plástico ou metal” (fls. 233/234).

Evidentemente, a imissão na posse de imóvel novo em que foi, posteriormente, constatada a existência de diversos vícios construtivos graves e a realização das obras de reparo trabalhosas e de monta, mais que mero aborrecimento, revelam transtorno, frustração e incômodo relevantes, verdadeiro sofrimento, dada a natureza e o custo do bem adquirido, e ofensa a direito da personalidade, que dá direito à indenização moral.

O consumidor, ao firmar promessa de venda e compra de um imóvel, tem a justa expectativa de que o bem será entregue em perfeitas condições de uso, expectativa muito frustrada neste caso e que sujeitará o adquirente a suportar a realização de grande reforma.

Dano moral, exatamente porque moral, não se demonstra nem se comprova, mas se afere, segundo o senso comum do homem médio. A propósito, o mesmo C. Superior Tribunal de Justiça, em v. acórdão relatado pelo Min. Carlos Alberto Menezes Direito, assentou que “não há falar em prova do dano moral, mas, sim, na prova do fato que gerou a dor, o sofrimento, sentimentos íntimos que o ensejam. Provado assim o fato, impõe-se a condenação, sob pena de violação do art. 334 do Código de Processo Civil.” (STJ, 3ª Turma, REsp 86.271-SP, j. 10.11.97, DJU 9.12.97, p. 64.684).

O arbitramento do valor da indenização deve considerar a real finalidade do reparo, a de satisfazer ao lesado, tanto quanto possível, e a de servir de “desestímulo, ou de inibição, para que se abstenha o lesante de novas práticas do gênero” (RT 707/87). Em contrapartida, a reparação não deve gerar o enriquecimento da vítima, tendo em vista sua natureza compensatória.

Observados tais parâmetros, a indenização é fixada R\$7.000,00, com correção desde a data da publicação deste acórdão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e juros da citação. Tal valor não é excessivo nem diminuto, mas adequado para reparar os danos sofridos pelo autor, sem gerar o seu enriquecimento, haja vista sua natureza compensatória.

A fixação da indenização em valor inferior ao do pedido não implica sucumbência recíproca, a teor da Súmula 326 do STJ.

Sucumbente, somente a ré arcará com o pagamento das custas e das despesas processuais e com honorários ao patrono do autor, de 15% do valor da condenação.

Diante do exposto, dou provimento em parte ao recurso.

SILVIA ROCHA
Relatora