



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000479-75.2022.8.26.0431, da Comarca de Pederneiras, em que é apelante CONSTRUTORA MARIMBONDO LTDA., é apelada EDNA APARECIDA EZAU (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000479-75.2022.8.26.0431

APELANTE: CONSTRUTORA MARIMBONDO LTDA.

APELADO: EDNA APARECIDA EZAU

COMARCA: PEDERNEIRAS

JUIZ: NOME DO JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA NÃO INFORMADO

AÇÃO: VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

VOTO Nº 51152

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - VÍCIOS
CONSTRUTIVOS – PRESCRIÇÃO AFASTADA – LAUDO
PERICIAL CONCLUSIVO - DANOS MATERIAIS BEM
DETERMINADOS - DANO MORAL REPELIDO – SENTENÇA
CONFIRMADA – APELOS DESPROVIDOS.

Tratam-se de Apelações Cíveis, exprobrando a R. Sentença de fls. 266/269, que houve por parcialmente procedente feito Ordinário, condenada a Ré ao pagamento de danos materiais apontados em Laudo Pericial, afastados danos morais, fixada sucumbência.

Recorre a Autora, pleiteando pelo acolhimento da indenização por dano moral, sob a tese de limitação do uso o bem, em razão dos vícios apresentados, além de prejuízo de ordem moral.

Apela a Requerida, pretendendo o reconhecimento da prescrição quinquenal; imputa obrigação de manutenção à Autora, além de impugnação ao Laudo, inexistente dano moral, de rigor improcedência da demanda.

Recursos com processamento bastante; respondidos.

Esse o breve relato.

Deveras, em se cuidando de feito indenizatório, sujeita-se a pretensão ao prazo prescricional decenal. Sobre o assunto já se manifestou o Mirífico Superior Tribunal de Justiça:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE

INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM AMENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. [...] 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). 8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido." (REsp 1534831/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 02/03/2018).

Com efeito, a R. Sentença deu adequada solução à espécie e merece prevalecer.

Deveras, no pertinente aos vícios construtivos alegados, ver que a R. decisão acatou o pleito exordial em sua mór parte, pois comprovada pelo Laudo Pericial existência de problemas de construção, como deficiências na execução da laje do forro, com trincas longitudinais nas paredes externas, e de recalque; concluiu que a formação de bolor nas paredes é decorrente da infiltração de águas de chuva pelas fissuras que deverão ser corrigidas; em seguida as paredes deverão ser impermeabilizadas e pintadas, interna e externamente, apurado montante indenizatório.

Reforço de argumentação é deveras ocioso, ante a translúcida inteligência

desses aspectos; a tal culpa da Autora foi refutada pelo Labor Técnico, e de aí que se cuida de posição insulada na prova, não se podendo obrigar a Autora a recebimento de obrigação de fazer para reparo dos vícios, mormente ante o lapso de tempo transcorrido.

No pertinente aos danos morais, não há como comportar acolhimento; é que essa malsinada figura não pode ser reconhecida em mero problema existente em Contrato, e aqui os motivos brandidos são insuficientes para configuração do instituto, já que tal dano é aquele que produz a dor psíquica e a angústia na alma - e isso, ROGATA VENIA, não ocorreu aqui, nem se lobrigando de que modo a questão ora tratada pudera tangenciar o complexo valorativo da pessoa humana, já que se cuidara de vulgar e normal e corriqueiro problema contratual - além do que já compertos os prejuízos, com a reparação dos vícios determinada, tampouco prejudicada a habitabilidade, conforme conclusão exarada em Laudo.

Em verdade, cuida-se de pedido afeiçoado por vã cobiça, em patente afronta ao Art. 884 do Código Civil, e há que ser afastado, exatamente como o foi, para se não poder errar a verdade.

Nega-se PROVIMENTO aos recursos, majorada a verba honorária em 12% do valor condenatório, nos termos do Art. 85, §11 do C.P.C., observando-se eventual gratuidade deferida.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica