



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000352010**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002727-10.2023.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é apelante FRATELO FERNANDO DA SILVA, são apelados BUENO BOCCAGINI IMÓVEIS EIRELI e FERNANDO BUENO BOCCAGINI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

**VITOR FREDERICO KÜMPEL**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Voto: 10786**

**Apelação Cível nº 0002727-10.2023.8.26.0362**

**Apelante: Fratelo Fernando da Silva**

**Apelados: Bueno Boccagini Imóveis Eireli e Fernando Bueno Boccagini**

**Comarca: Mogi-Guaçu (1ª Vara Cível)**

**Juiz(a) sentenciante: Dr. Roginer Garcia Carniel**

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto em razão da sentença que em ação de indenização por danos materiais e morais, entendeu pela não caracterização destes últimos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se os danos sofridos pelo autor configuram dano moral indenizável, além dos danos materiais já reconhecidos.

III. Razões de Decidir

3. A responsabilidade civil para danos é caracterizada pela presença de ato ilícito, dano e nexo de causalidade, sendo objetiva na relação consumerista.

4. A exigência tinha o dever de entregar o imóvel livre de vícios, e o descumprimento dessas obrigações configura-se ao ilícito. O dano moral é caracterizado pelo abalo sofrido, não sendo mero dissabor.

4. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade objetiva nas relações consumeristas dispensa a verificação de culpa. 2. O descumprimento de obrigações contratuais configura ato ilícito, gerando direito à indenização por danos morais, os quais são devidos no importe de R\$5.000,00. Precedentes.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Fratelo Fernando da Silva** contra **Bueno Boccagini Imóveis Eireli e Fernando Bueno Boccagini**, em razão da r. sentença de fls. 435/440 que, nos autos da Ação Indenizatória por Danos Morais e Materiais, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial nas seguintes linhas: “[...] *JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de*

*Processo Civil, para o fim de condenar a parte requerida, solidariamente, ao pagamento de danos materiais pela desvalorização do imóvel no valor R\$ 9.602,15 (nove mil, seiscentos e dois reais e quinze centavos), atualizados monetariamente, com base na Tabela Prática do Eg. Tribunal de Justiça, desde a data da perícia e com o acréscimo de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. [...]"*

Insurge-se o autor (fls. 454/458), alegando, em síntese, que os danos enfrentados não podem ser caracterizados como mero dissabor, uma vez que o laudo pericial identificou vícios que desvalorizaram seu imóvel, convivendo com as avarias do imóvel por anos sem que os apelados tomassem qualquer atitude. Pugna pela condenação dos apelados à indenização por dano moral.

Contrarrazões às fls. 462/467.

Recurso tempestivo e isento em relação ao preparo, em razão da gratuidade processual concedida.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

### **É o relatório.**

Trata-se de Ação de Indenização por Danos Materiais e Danos Morais, na qual o autor pleiteou a reparação dos danos constatados no imóvel adquirido junto aos réus.

Nada obstante, verifica-se que o MM Magistrado *a quo* acertadamente entendeu pela responsabilidade da requerida pela reparação dos vícios construtivos constatados na unidade do autor, conforme prova pericial realizada.

Cinge-se a controvérsia recursal pela constatação de que sofreu o autor dano moral indenizável.

Respeitado entendimento contrário, é inegável, diante dos fatos narrados, que o autor sofrera abalo moral indenizável, não se tratando de mero dissabor.

Isso porque a responsabilidade civil para reparação dos danos é caracterizada quando presentes, cumulativamente, os seguintes elementos: (i) ato ilícito; (ii) dano; (iii) nexo de causalidade. In casu, dispensa-se a verificação da culpa (*lato sensu*) porquanto se trata de responsabilidade objetiva, fundada em

relação consumerista.

Com efeito, a requerida, alienante do imóvel, possuía o dever, perante a consumidora, de assegurar a boa execução das obras e entregar o imóvel livre de vícios, tal como contratado.

O descumprimento de tais obrigações configura ato ilícito. O dano restou patente diante da prova técnica realizada (fls. 368/423), sendo conclusivo no sentido de que: ***“(...) temos um nexo causal entre os atos dos Requeridos e os efeitos no imóvel do Requerente exclusivamente naquilo que pode ser estritamente relacionado com vícios construtivos. (...) Que os danos e patologias causados exclusivamente por vício construtivo, nexo causal comprovado, foram avaliados pela metodologia empregada em R\$ 9.602,15 (nove mil, seiscentos e dois reais e quinze centavos).”***

E à luz do que consta nos autos, e atentando-se, ainda, aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, mostra-se razoável a fixação dos danos morais no valor de R\$5.000,00, tal qual arbitrado na sentença, em consonância com os patamares aplicados pelo Tribunal na apreciação de casos semelhantes, sem implicar em enriquecimento sem causa.

Apelação. Vícios de construção. Ação de indenização. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Vícios constatados em robusta prova pericial judicial. Indenização devida, com inclusão da "bonificação de despesas indiretas". Danos morais configurados. Reparação que deve atender às condições econômicas da vítima, à extensão do dano e à gravidade do fato, cujo arbitramento reclama fixação proporcional à sua finalidade. Recurso da requerida não provimento e apelo do autor provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1000072-44.2022.8.26.0407; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara;

Data do Julgamento: 02/06/2023; Data de Registro: 02/06/2023).

Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Pretendida responsabilização da Construtora no polo passivo. Não cabimento. Companhia que detém a obrigatoriedade de fiscalizar a obra. Contrato claro nesse aspecto. Ocorrência dos vícios construtivos no imóvel a gerar a obrigação de reparar os danos materiais não impugnado pela CDHU. Vícios decorrentes de falha na construção da calha central do telhado. Alegada culpa da Autora e do Condomínio Réu pela ausência de conservação e manutenção do imóvel. Afastada a pretendida ausência de responsabilidade, uma vez que o vício tem natureza construtiva. Dano moral caracterizado e corretamente arbitrado em R\$ 5.000,00. Sentença de procedência mantida. Honorários sucumbenciais majorados para 15% do valor da condenação (art. 85, § 11, do CPC). Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001424-24.2019.8.26.0704; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/01/2023; Data de Registro: 24/01/2023).

Apelação - Compra e venda de imóvel CDHU - Vícios construtivos - Demanda proposta para compelir a ré a realizar os reparos no imóvel, em razão da existência de vícios construtivos, bem como para indenizar os

adquirentes pelos danos morais Procedência - Apelo da requerida Aplicação das regras do CDC ao contrato firmado entre as partes Responsabilização da CDHU pelos vícios construtivos, porquanto o contrato firmado com a construtora não produz efeitos em relação aos adquirentes - Denúnciação da lide à seguradora que não é cabível (art. 88 do CDC) - Laudo pericial que comprova os defeitos, inclusive o risco de desabamento - Obrigação de reparação - Danos morais - Transtornos que não podem ser considerados mero aborrecimento - Indenização devida - Quantum adequado (R\$ 5.000,00) Confirmação do prazo para início e conclusão das obras - Sentença mantida Majoração dos honorários do patrono dos autores (art. 85, §11, do CPC) - Não provimento. (TJSP; Apelação Cível 1002038-98.2020.8.26.0411; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu - 2º Vara; Data do Julgamento: 08/09/2022; Data de Registro: 08/09/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Vícios de construção. Preliminares de ilegitimidade passiva e denúnciação à lide que foram rechaçadas em agravo de instrumento julgado por essa Colenda Câmara. Frustração pela não fruição adequada do imóvel adquirido, cujos vícios estruturais foram constatados por laudo pericial. Dever de reparar o dano reconhecido. Dano moral caracterizado e arbitrado em R\$ 5.000,00, em razão da dimensão do dano verificado. Sentença reformada. Sucumbência prevalente à Ré. Recurso da autora parcialmente provido, negado provimento ao recurso da requerida. (TJSP; Apelação

Cível 1028257-20.2019.8.26.0562; Relator (a): Schmitt  
Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado;  
Foro de Santos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento:  
27/10/2022; Data de Registro: 27/10/2022)

Por fim, em vista da inversão da sucumbência, condeno os apelados solidariamente no pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios em favor dos patronos do apelante, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação nos termos do artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil, considerando-se a natureza e a complexidade da causa, o zelo dos profissionais e o trabalho realizado. Também em vista da inversão da sucumbência, deixo de majorar os honorários advocatícios em Segundo Grau nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Por derradeiro, 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 se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionada os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

**VITOR FREDERICO KÜMPPEL**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica