



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362282

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024051-73.2022.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A., é apelada SILVANA APARECIDA VICENTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 62.026

Apelação Cível nº 1024051-73.2022

Comarca: Bauru – 7ª Vara

1ª Instância: Processo nº 102405173/2022

Apte.: MRV Engenharia e Participações S. A.

Apda.: Silvana Aparecida Vicente

EMENTA

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – Danos que, segundo a inicial, decorrem de vícios construtivos no imóvel adquirido pela autora – Procedência decretada – Cerceamento de defesa inexistente, diante da ampla dilação probatória – Decadência – Afastamento – Demanda ajuizada quanto ainda não transcorrido o lapso decenal a que alude o art. 205 do Código Civil – Responsabilidade da construtora que decorre dos vícios construtivos apurados pela perícia – Dano moral que decorre da conclusão pericial, acerca da impossibilidade de utilização do imóvel – Arbitramento da indenização (R\$ 10.000,00) que não se afigura excessivo, encontrando-se em consonância com diversos precedentes envolvendo demandas idênticas – Sentença mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença proferida em autos de Ação de Obrigação de Fazer cumulada com Indenização por Danos Morais, julgada procedente para o fim de condenar a ré a proceder aos reparos no imóvel da autora, apurados pela perícia, no prazo de 60 dias, bem como pagar a esta última a importância de R\$ 10.000,00, corrigida do arbitramento e acrescida de juros de mora desde a citação, arcando ainda com as custas, despesas processuais e verba honorária fixada em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apela a vencida (fls. 457/470). Preliminarmente, argui cerceamento de defesa, diante da conclusão pericial e discordância apresentada pelo laudo do assistente técnico, acrescentando que a demanda fora proposta quando já escoado o prazo de cinco anos, atinente à responsabilidade da construtora.

Caso ultrapassadas, bate-se pelo decreto de improcedência, reiterando que não foram constatadas falhas ou defeitos construtivos durante o período de garantia. E, ainda, que os vícios decorrem da falta de manutenção do imóvel, pelo polo ativo. Refuta a ocorrência de dano moral indenizável. Subsidiariamente, pela redução do "*quantum*" a este título arbitrado.

Contrarrazões às fls. 478/485.

É o relatório.

De início, recebo o apelo interposto, no duplo efeito, na forma do art. 1.012 do CPC, passando ao seu julgamento, conforme autoriza o inciso II do art. 1.011 do mesmo Estatuto.

O recurso interposto pela ré não comporta provimento.

A preliminar de cerceamento de defesa não se sustenta, eis que ampla a dilação probatória, em especial a prova técnica produzida, não se cogitando no refazimento da prova, somente porque a conclusão pericial fora desfavorável à recorrente.

Em decadência ou prescrição não se haveria mesmo falar, face ao consolidado entendimento acerca da incidência do lapso decenal previsto no art. 205 (tendo a demanda sido distribuído quando ainda não transcorrido).

Nesse sentido, dentre vários, o seguinte precedente desta Câmara envolvendo a mesma construtora apelante:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAISE E MORAIS – DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO

INOCORRENTES – Direito de reclamar reparação dos defeitos construtivos imputáveis à construtora não se extingue nos prazos de garantias genericamente suscitados – Aplicável prazo prescricional decenal (art. 205, CC), que deve ser contado da data em que se teve ciência do vício – Súmula nº 194 do STJ – Decisão mantida – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. . (TJSP; Agravo de Instrumento 2086783-58.2023.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/6/2023; Data de Registro: 22/6/2023).”

Ultrapassada tal arguição, extrai-se dos autos que buscou a autora, na tutela jurisdicional invocada, da ré obter obrigação de fazer consubstanciada nos reparos da unidade adquirida, bem como indenização pelos danos morais experimentados, oriundos dos vícios construtivos apontados na exordial – pleitos acolhidos, com inteira pertinência, pela r. sentença de primeiro grau.

A alegação da apelante, atribuindo culpa à adquirente por falta de manutenção, foi devidamente afastada pelo laudo pericial, claro ao concluir pela existência de falhas construtivas (como pisos e telhados e, bem assim, danos estruturais: fls. 415).

Destarte, estabelecida responsabilidade da ré, correta a r. sentença ao condenar esta última aos reparos necessários, tendo sido fixado prazo razoável para o cumprimento da obrigação (sessenta dias).

Resta, ainda, a análise acerca da pretensão reparatória a título de danos morais, cuja existência, a meu ver, é incontroversa, justamente de acordo com que também conclui a perícia, no sentido de que **“Os danos ocorridos nos pisos do apartamento são**

falhas construtivas e que tem que ser refeitas imediatamente pois não tem possibilidade de utilizar o imóvel (fls. 415).”

A evidência, impedida a apelante de utilizar regularmente o imóvel, conforme conclui a perícia, cuida-se de situação que extrapolou a seara do mero aborrecimento, eis que colocou em risco a saúde e segurança da autora.

Com relação ao valor a este título arbitrado (R\$ 10.000,00), entendo que não há excesso, encontrando, aliás, consonância com diversos precedentes deste E. Tribunal de Justiça, envolvendo ações idênticas, movidas em face da mesma apelante.

Confira-se:

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - Instalação inadequada da rede de gás em condomínio residencial, ensejando a origem de vazamentos e interrupções do serviço - Procedência parcial do pedido - Inconformismo da autora - Acolhimento parcial - Vício construtivo apurado por prova pericial e condenação da ré em demanda autônoma para a substituição da rede primária de distribuição de GLP no condomínio em razão da inadequação da instalação - Dano moral configurado - Majoração da indenização fixada em R\$ 6.000,00 para R\$ 10.000,00 - Observância dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade - Sentença parcialmente reformada para majorar o "*quantum*" indenizatório - Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1007629-73.2021.8.26.0292; Relator (a): J. L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/7/2022; Data de Registro: 13/7/2022)

APELAÇÃO. Indenização por danos morais.

Vazamentos de gás na rede primária do empreendimento decorrentes de vícios construtivos. Inúmeros reparos com interrupção do fornecimento de gás e risco de explosões. Sentença de procedência com o arbitramento de indenização no importe de R\$ 6.000,00. Insurgência da autora para majoração do "*quantum*" indenizatório. Cabimento. Dano moral caracterizado. Valor da indenização majorado para R\$ 10.000,00 Precedentes deste E. Tribunal. Recurso parcialmente provido (TJSP; Apelação Cível 1009073-44.2021.8.26.0292; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/3/2023; Data de Registro: 21/3/2023)

Fica, pois, mantida a r. sentença guerreada, majorando-se os honorários advocatícios (art. 85, § 11, CPC) para 15% sobre a base de cálculo lá fixada.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator