



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364265

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005525-29.2021.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que são apelantes DORVALINA DA SILVA e DJALMA MATOSO BIM, são apelados JOSÉ LUCIANO MARTINS e FLAVIANE FERREIRA MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1005525-29.2021.8.26.0189

Apelantes: Dorvalina da Silva e Djalma Matoso Bim

Apelados: José Luciano Martins e Flaviane Ferreira Martins

Comarca: Fernandópolis

Juiz prolator da sentença: Heitor Katsumi Miura

Voto nº 19.788

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. EXTINÇÃO DO PROCESSO POR PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO E DO INTERESSE DA PARTE AUTORA. **I. Caso em Exame.** Recursos de apelação interpostos contra sentença que julgou procedente pedido inicial de indenização por vícios construtivos e procedente reconvenção para ressarcimento de valores. Corré DORVALINA e corréu DJALMA condenados a pagar danos materiais. Autores que alienaram o imóvel durante o processo. **II. Questão em Discussão.** 2. A questão em discussão consiste em (a) determinar se houve prescrição ou decadência do direito dos autores; (b) verificar a perda superveniente do objeto em razão da alienação do imóvel; (c) analisar a responsabilidade dos corréus pelos vícios construtivos. **III. Razões de Decidir.** 3. O prazo do art. 618 do CC/2002 é de garantia, não configurando prescrição ou decadência. A pretensão indenizatória por vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. 4. A alienação do imóvel pelos autores durante o processo resultou na perda superveniente do objeto, impossibilitando a mensuração dos reparos necessários. 5. Ainda que seja possível indenizá-los a respeito dos vícios construtivos, como apurado no laudo pericial, não há mais como mensurá-los, ou repará-los, pois o imóvel foi alienado a terceiros há 02 anos. **IV. Dispositivo.** 6. Recursos providos. 7. Extinção do processo sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do CPC. Condenação dos autores ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios.

Tese de julgamento: 1. O prazo do art. 618 do CC/2002 é de garantia, não configurando prescrição ou decadência. 2. A alienação do imóvel durante o processo resulta na perda superveniente do objeto, impossibilitando a

reparação dos vícios construtivos. Legislação Citada: CC, art. 618, parágrafo único; art. 205; art. 206, §3º, inciso V. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2247184-75.2016.8.26.0000; Apelação Cível 1000125-13.2016.8.26.0576; Apelação Cível 1006061-12.2020.8.26.0048.

Trata-se de recursos de apelação, interpostos contra a sentença de fls. 457/463, que assim dispôs:

*"Ante o exposto, **(I)** JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, para **(a)** condenar a corré DORVALINA ao pagamento de R\$48.605,27, a título de danos materiais, com incidência de correção monetária pela tabela prática do E. TJSP, bem como juros de mora de 1% ao mês ambos a partir da citação, em favor dos autores; **(b)** condenar o corréu DJALMA ao pagamento de R\$21.018,64, a título de danos materiais, com incidência de correção monetária pela tabela prática do E. TJSP, bem como juros de mora de 1% ao mês ambos a partir da citação, em favor dos autores. Condeno os corréus ao pagamento de custas e despesas processuais (metade para cada um dos corréus), bem como honorários advocatícios sucumbenciais, que arbitro em 10% sobre as respectivas condenações, observando-se a Justiça Gratuita concedida a corré DORVALINA a fl. 390.*

***(II)** JULGO PROCEDENTE a reconvenção, para condenar os autores-reconvindos ao pagamento de R\$22.449,27, a título de ressarcimento, com incidência de correção monetária pela tabela prática do E. TJSP,*

bem como juros de mora de 1% ao mês ambos a partir da citação, em favor da reconvinte DORVALINA. Condeno os autores-reconvindos ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios sucumbenciais, que arbitro em 10% sobre a condenação.”

Insurge-se a **corrê DORVALINA**, argumentando, de plano, que está configurada a decadência da pretensão, conforme art. 618, parágrafo único, do CC, já que os autores ajuizaram a ação após 779 dias do encerramento da obra (02 anos, 01 mês, 19 dias), ao invés de 180 dias do regramento legal. No mérito, aduz que a indenização fixada na sentença é aleatória, e foi lastreada em laudo técnico unilateral trazido com a inicial, e sem a chancela pericial. O perito consignou que os defeitos sobre o imóvel decorrem da expansão da obra contratada, distorcendo o contrato formalizado entre as partes. Sua responsabilidade está restrita aos serviços descritos no memorial descritivo. A expansão da obra é proveniente da vontade da parte autora, e apenas intermediou a contratação dos serviços terceirizados, sem ascendência sobre eles. Os defeitos alegados são provenientes do mal uso do imóvel, e do transcurso do tempo. Os autores obtiveram lucro de R\$120.000,00 com a alienação do imóvel, localizado em bairro nobre da cidade, controvertendo-se, assim, os alegados vícios.

Requer a improcedência da ação, invertendo-se o ônus de sucumbência.

Insurge-se o **corrêu DJALMA**, argumentando, inicialmente, que houve perda superveniente do objeto, já que os autores alienaram

o imóvel, sem demonstrar que tenham executado os reparos ora cobrados, antes da transação. Não há mais interesse processual. A discussão acerca dos prejuízos decorrentes de desvalorização do bem por ocasião da alienação, ou ressarcimento de tais valores, devem ser objeto de nova ação. Na sequência, aduz que todos os vícios existentes no imóvel são decorrentes da segunda parte da obra, ou foram agravados por esta segunda etapa. Não participou da segunda fase das obras, mas apenas da primeira. A indenização fixada na sentença é aleatória, e foi lastreada em laudo técnico unilateral, sem que o perito tenha se manifestado a respeito de valores, ou anexado orçamentos e tabela de referência de preços que embasariam as estimativas dos prejuízos no imóvel. O perito não estimou o valor dos reparos, por falta de exatidão nos serviços a serem executados. Todos os danos existentes no imóvel estão localizados nas áreas identificadas como áreas de acréscimo de obra, o que exclui sua responsabilidade, já que não participou da segunda fase. Os autores assumiram o risco do prejuízo ao contratarem mão de obra sem qualificação técnica, sem projeto, e sem acompanhamento de profissional habilitado. Sua defesa foi cerceada, porque não foi apurado efetivo prejuízo dos requerentes com a alienação do imóvel, cabendo avaliação pericial a respeito, e porque não foi verificado o real valor da alienação, havendo divergência entre quantia de venda e quantia declarada na escritura de domínio.

Requer, sucessiva e subsidiariamente, o provimento do recurso para (I) reconhecer a perda superveniente do objeto da ação em razão dos autores terem alineado o imóvel, sem demonstrar o prejuízo com os vícios apontados ou o desembolso dos valores para os reparos no imóvel, extinguindo-se o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do CPC; (II) julgar improcedente a ação, tendo em vista a culpa exclusiva dos autores, os quais assumiram

o risco da contratação e realização de obras complementares sem o acompanhamento de profissional responsável; (III) a anulação da sentença, com reabertura de instrução probatória.

Recursos processados, respondidos, e sem oposição das partes ao seu julgamento em sessão virtual.

É o relatório.

De plano, reputo corretamente preparado o recurso de apelação do corréu DJALMA BIM, nos termos da lei 11.608/2003 (fls. 485/486 e fls. 507/508).

No mais, a sentença merece alteração.

Extraí-se da análise dos autos que os autores e a corré DORVALINA, formalizaram em 09/05/2018, "instrumento particular de compromisso de compra e venda", consubstanciado na aquisição de um imóvel residencial a ser construído conforme memorial descritivo (fls. 31/33 e fls. 34/35).

Esta transação foi intermediada pela imobiliária do corréu DJALMA (KIKO BIM Empreendimentos), que também atuou como engenheiro, através de sua empresa KIKO BIM – Construções e Incorporações Imobiliárias EPP (fls. 122/126).

A edificação encerrou-se em 15/08/2019. Na sequência, os autores contrataram verbalmente com o mestre de obras, Sr. Israel,

irmão da corré vendedora, a realização de segunda fase de construção, finalizada um mês depois, em setembro/2019, para construção de área externa (cobertura e piso), além da colocação de piso ao redor da piscina.

Ajuizaram a ação em 14/09/2021, em razão de vícios construtivos no imóvel que foram surgindo, seja na primeira fase (fls. 31/34 e fls. 165/182), bem como na segunda fase.

Pois bem.

De plano, é inaplicável na espécie o instituto jurídico da decadência, como defende o corréu KIKO BIM. Isto porque, o prazo estabelecido no art. 618, parágrafo único, do CC, de 180 dias, tem razão em contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis – o que claramente não é o caso, onde os autores buscam reparação por vícios construtivos de uma residência com pouco mais de 180 m².

De mais a mais, o prazo estabelecido no parágrafo único, do art. 618, do CC, é considerado prazo de garantia e não prazo de decadência.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO DECADÊNCIA – O prazo estabelecido no art. 618 do Código Civil vigente é de garantia, e, não, prescricional ou decadencial - Uma

vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de dez anos. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2247184-75.2016.8.26.0000; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jandira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 18/07/2017; Data de Registro: 19/07/2017).

A pretensão indenizatória em apreço, desafia o instituto da prescrição, cujo prazo prescricional segue o quanto estabelecido no art. 205, do CC.

Neste sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão que afastou a prescrição trienal e determinou custeio dos honorários periciais pela parte ré. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Inconformismo das rés. Prescrição trienal. Não ocorrência. Responsabilidade contratual. Prazo prescricional decenal aplicável. Incidência do disposto no artigo 205 do Código Civil. Jurisprudência do c. STJ. Honorários periciais. Inteligência do artigo 95 do Código de Processo Civil. Prova pericial que foi requerida por ambas as partes. Necessidade de rateio. Parte autora que é beneficiária da justiça gratuita. Custeio que deverá ser feito pelo Estado quanto à parcela cabível à parte autora. Decisão parcialmente reformada. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Agravo de Instrumento 2259261-09.2022.8.26.0000; Relatora MARIA SALETE CORRÊA DIAS; 2ª Câmara de Direito

Privado; Julgamento: 21/11/2022);

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. JUROS MORATÓRIOS. APLICAÇÃO DA TAXA SELIC. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. I. CASO EM EXAME *Apelações interpostas contra sentença que, em ação indenizatória, julgou parcialmente procedente o pedido do autor para condenar a construtora ao pagamento de R\$ 28.443,50 a título de danos materiais, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde a data da perícia. A sentença reconheceu sucumbência recíproca. O autor recorre requerendo a condenação da requerida ao pagamento de R\$ 20.000,00 por danos morais, sustentando que os transtornos causados pela instalação indevida de caixas coletoras de águas pluviais e de esgoto em sua área privativa ultrapassam o mero aborrecimento. A requerida, por sua vez, sustenta, preliminarmente, a prescrição e decadência do pedido, nos termos do art. 206, §3º, V, do CC. No mérito, argumenta que não houve comprovação da desvalorização do imóvel e que a existência das caixas não compromete a área útil ou o valor do bem. Requer ainda a fixação dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado e sua aplicação conforme a taxa SELIC. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO* *Há três questões em*

discussão: (i) determinar se houve prescrição ou decadência do direito do autor; (ii) estabelecer se a instalação das caixas em desconformidade com normas técnicas gera dever de indenizar por danos materiais e morais; (iii) definir a forma de incidência dos juros moratórios. III. RAZÕES DE DECIDIR O prazo estabelecido no art. 618 do CC/2002 é de garantia e não de prescrição ou decadência. Assim, configurado o defeito dentro do prazo quinquenal, o construtor pode ser acionado no prazo prescricional de dez anos, conforme art. 205 do CC. No caso, a entrega do imóvel ocorreu em outubro de 2016 e a ação foi ajuizada em julho de 2020, restando afastadas as alegações de prescrição e decadência. O laudo pericial constatou que a instalação das caixas de contenção e inspeção de esgoto foi realizada em desconformidade com as normas da ABNT e que o imóvel sofreu desvalorização de 16,30%, equivalente a R\$ 28.443,50. Assim, a responsabilidade da construtora decorre da inobservância de normas técnicas e é objetiva, nos termos do art. 12 do CDC. O dano moral é cabível, pois a instalação inadequada comprometeu a fruição do imóvel pelo autor, frustrando suas legítimas expectativas. O arbitramento do quantum indenizatório deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sendo adequado o valor de R\$10.000,00. Quanto aos juros moratórios, a recente Lei nº 14.905/2024 determina que sejam calculados com base na taxa SELIC, deduzido o IPCA como índice de correção monetária. Considerando tratar-se de inadimplemento contratual, a incidência dos juros deve ocorrer a partir da citação, nos termos do art. 405 do CC.

IV. DISPOSITIVO E TESE Recursos parcialmente providos para condenar a requerida ao pagamento de R\$10.000,00 a título de danos morais e para fixar os juros moratórios conforme o art. 406, §1º, do CPC, desde a citação. Mantidas as demais disposições da sentença. Tese de julgamento: O prazo do art. 618 do CC/2002 é de garantia, não configurando prescrição ou decadência. A pretensão indenizatória por vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. A instalação de equipamentos em imóvel residencial em desconformidade com normas técnicas enseja a responsabilidade objetiva da construtora e a obrigação de indenizar por danos materiais e morais. Os juros moratórios sobre condenações de natureza contratual devem ser calculados conforme a taxa SELIC, com início na data da citação. (TJSP; Apelação Cível 1013473-50.2020.8.26.0482; Relatora HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; 2ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 07/02/2025).

Logo, se a primeira fase foi encerrada em agosto/2018, e a segunda, em setembro/2018, distribuída a demanda em setembro/2021, é óbvio que a pretensão reparatória não está prescrita.

Mas, deve-se ponderar, ainda, que a hipótese em apreço amoldar-se-ia também ao quanto prescreve o art. 206, §3º, inciso V, do CPC, já que o contrato de compromisso de compra e venda foi formalizado entre pessoas físicas, a despeito da construção (objeto contratual) ter sido formalizada por pessoa jurídica. Ou seja, JOSÉ LUCIANO e FLAVIANA adquiriram terreno + construção de DORVALINA,

que, por sua vez, deixou a edificação ao encargo da empresa do corréu KIKO BIM.

E como sabido, em se tratando de compra e venda de imóvel entre particulares, o pedido de reparação civil pelos vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional trienal, previsto no art. 206, §3º, inciso V, do CC.

Neste âmbito:

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – REJEIÇÃO DA ALEGAÇÃO DE DECADÊNCIA – Réus que insistem no reconhecimento da decadência – Não ocorrência – Inaplicabilidade do art. 445 do CC ao caso – Demanda de origem que versa sobre reparação civil, alegando o autor que os réus omitiram a existência de vícios construtivos no imóvel por eles alienado – Em se tratando de compra e venda de imóvel entre particulares, o pedido de reparação civil pelos vícios construtivos sujeita-se ao prazo prescricional de três anos, previsto no art. 206, § 3º, V, do CC – Precedentes – Demanda ajuizada dentro do prazo prescricional de três anos – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2275832-21.2023.8.26.0000; Relatora ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES; 10ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 13/12/2023);

Compromisso de compra e venda. Reparação civil.

Reparação de danos materiais e morais. Venda de imóvel entre pessoas físicas. Vícios construtivos. Sentença de parcial procedência. Inconformismo dos promitentes vendedores. Acolhimento. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e do prazo previsto no art. 618 do C.C. Não comprovado de forma robusta que o vendedor negocia imóveis com habitualidade. Incidência da prescrição trienal. Inteligência do art. 206, §3º, V, do CPC. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1009208-96.2018.8.26.0248; Relator COELHO MENDES; 10ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 23/02/2021).

De qualquer forma, mesmo que se aplicasse o prazo trienal, especialmente no que diz respeito à segunda fase, contratada verbalmente entre os autores e a corré DORVALINA, a pretensão tampouco estaria prescrita, já que o imóvel foi entregue em setembro/2018, e a ação foi distribuída em setembro/2021, contando-se o prazo prescricional da data em que os defeitos começaram a aparecer, que, por certo, não ocorreu quando o imóvel foi entregue.

Portanto, por qualquer dos ângulos pelos quais se aborde a questão, a pretensão não está prescrita.

Na sequência, aprecio o pedido para extinção do processo sem julgamento do mérito, ante à alegada perda superveniente do objeto, em razão dos autores terem alienado o imóvel no decorrer do processo, em 24/03/2023 (fls. 410/411).

Para tanto, é preciso verificar o pedido trazido por eles na petição inicial, de modo a aferir seu alcance.

Com efeito, assim pleitearam:

"(...) c) Que a presente ação seja julgada totalmente PROCEDENTE, devendo os Requeridos ARCAREM FINANCEIRAMENTE com os reforços estruturais e todos os vícios do imóvel encontrados, de acordo com a normas da construção civil, conforme orientado por engenheiro contratado e de confiança dos Autores, com o devido pagamento de seus honorários e por todos os orçamentos anexados para a sua execução, bem como a reforma de todos os danos apontados no laudo que totalizam HOJE o valor estimado de R\$69.623,91, ou valor atualizado e com juros desde os laudos de constatação, ou o valor encontrado tecnicamente atual na época dos consertos, sob pena de multa diária, ou de forma alternativa, que sejam os Requeridos compelidos a indenizar o valor real compatível às reparações dos vícios, devidamente corrigido monetariamente até efetivo pagamento, e ressarcimento aos Autores, do que já tiver sido necessário realizar pelo risco, em sede de tutela que for deferido;" [fl. 22].

Em suma, pleitearam (I) os reparos dos vícios às expensas dos corréus; (II) a reforma dos danos apontados no laudo trazido com a exordial, no valor de R\$69.623,91; ou, (III) alternativamente, a indenização do valor compatível com as reparações dos vícios, e (IV) o

ressarcimento de eventual gasto já despendido com os defeitos.

Nestes termos, não há como negar a perda superveniente do interesse processual dos autores com relação ao pedido de condenação dos corréus à reparação dos vícios construtivos apontados no laudo pericial de fls. 334/342, complementado a fls. 439/443, vez que eles não mais mantêm relação de fato com a coisa.

A propósito:

COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL – Autores que pedem a rescisão do contrato de compra e venda de apartamento, face aos vícios construtivos e divergências contratuais constatadas após a entrega - Pedidos subsidiários de "abatimento" proporcional à desvalorização sofrida (indenização por danos materiais) ou reparo dos danos elencados, com pagamento, em qualquer hipótese, de indenização por danos morais - Alienação do imóvel no curso da lide – Magistrada 'a quo' extinguiu o processo sem análise de mérito, por carência superveniente do interesse de agir – Recurso dos autores, que insistem cabíveis as indenizações – Recurso parcialmente acolhido para reconhecer a subsistência do interesse quanto às pretensões compensatórias, que não dependem da atual posse ou propriedade do bem – Julgamento nos termos do art. 1.013, §3º, I do CPC - Improcedência das pretensões – Desvalorização imobiliária em razão dos supostos defeitos, não evidenciada - Vícios construtivos não caracterizados –

Flutuações do mercado imobiliário que são multifatoriais, ausente demonstração do nexo de causalidade entre oferta por menor valor depois de pronto 'versus' imóvel na planta – Não comprovação de ilícito civil imputável às rés que impede o reconhecimento do dano moral – Recurso acolhido para afastar a extinção sem análise de mérito em relação aos pedidos indenizatórios, julgados ora improcedentes – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO COM OBSERVAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1000125-13.2016.8.26.0576; Relatora ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES; 10ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 10/03/2025);

CERCEAMENTO DE DEFESA - Não ocorrência - Provas documental e pericial já produzidas mostravam-se suficientes - Desnecessidade de produção de prova testemunhal - Nulidade afastada. SENTENÇA – "Extra petita" ou "ultra petita" - Não ocorrência – Sentença que apreciou os pedidos nos limites estabelecidos na petição inicial - Interpretação do pedido que deve considerar o conjunto da postulação e observar o princípio da boa-fé – Observância dos artigos 322, §2º, e 492, "caput", do CPC – Nulidade afastada. CONTRATO - Compromisso de compra e venda - Imóvel em construção - Pretensão de reparação de vícios construtivos e indenização por danos materiais e morais, inclusive em razão de atraso na entrega da obra – Hipótese em que, no curso da ação, o imóvel foi alienado pelo autor a terceiro – Alienação de coisa litigiosa que não altera a legitimidade das partes, nos termos do art. 109 do CPC – Efeitos da sentença

proferida que se estendem ao adquirente – Incontroverso, no entanto, que a realização de reparos no imóvel não beneficiará o autor - Falta de interesse de agir superveniente em relação a tal pedido – Perda parcial do objeto constatada, de ofício - Recurso prejudicado em parte - Danos materiais - Verificado o atraso na entrega da obra para além do prazo de tolerância - Reconhecida a culpa exclusiva da ré pelo atraso - Dano presumido pela indisponibilidade do imóvel – Súmulas 161 e 162/TJSP - Indenização fixada em 0,5% sobre o valor do contrato por mês de atraso que bem reflete o valor locativo do imóvel no mercado - Dano moral – Indenização devida – Unidade entregue com vícios construtivos, comprovados por laudo pericial - Frustração de legítimas expectativas do consumidor – Hipótese de descumprimento contratual que desborda o mero aborrecimento e o risco previsto do contrato - Verba fixada com razoabilidade - Sentença reformada somente para julgar-se extinto o processo sem resolução de mérito, de ofício, no tocante ao pedido de reparação de vícios construtivos (art. 485, VI, e §3º do CPC) - Disciplina da sucumbência mantida – De ofício em parte extinto o processo sem resolução de mérito, negado provimento ao recurso na parte não prejudicada. (TJSP; Apelação Cível 1006061-12.2020.8.26.0048; Relator LUIZ ANTONIO DE GODOY; 1ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 05/12/2022).

O ressarcimento de valores eventualmente despendidos com algum reparo tampouco merece análise, já que não há qualquer prova a

este respeito.

Por outro lado, nada impede a apreciação do pedido descrito no item III acima, qual seja, “indenização de valor compatível com as reparações dos vícios”, se não fosse por uma razão.

Com efeito, o laudo pericial assim concluiu:

"Diante exposto no presente laudo técnico que foram feitos in loco afirma-se que há vários vícios construtivos presentes na obra sendo que nenhum deles atinge o nível 3 de risco onde possa ocasionar danos físicos a pessoas, porém devem ser tomadas medidas de reforma para que seja sanado tais defeitos construtivos. Que, por sua vez em sua maioria foram decorrentes de uma má execução da obra por parte da construtora contratada.

*A **primeira parte**, a qual foi executada com contrato vigente entre construtora e requerente apresenta vícios construtivos nas partes de impermeabilização das paredes, falta de componentes de ligação onde aparecem rachaduras, falta de finalização de acabamento e drenagem suficientes para águas pluviais.*

*Já a **segunda parte**, tratada como reforma de ampliação apresenta vícios construtivos tipo, irregularidades nos níveis do solo, danos causados na estrutura de cobertura devido a movimentação de madeiramento (caso esse devido a perda de umidade*

natural de madeira colocada na cobertura), falta de drenagem suficiente em locais como varanda ampliada e escoamento de água ao redor da piscina e acabamento ao redor da piscina.

Alguns vícios que caracterizam aspectos estéticos como pintura, reboco e acabamentos. Sendo estes de caráter estéticos apenas.

Todos estes vícios construtivos podem ser sanados sem grandes demolições, aparentemente são reformas de acabamento, como:

- Impermeabilização das paredes as quais estão com infiltração.

- Reforço nos muros que estão com trincas sendo colocado aço com (compondo) cola ressonável empunir aço e alvenaria logo chumbar as mesmas com massa forte de cimento.

- Correção nos níveis ao redor do jardim e na varanda próximo ao acesso a sala (aconselha-se baixar o nível do jardim para que a absorção de água seja mais segura).

- Correção das grelhas de águas pluviais tanto na varanda onde está a sala quanto na área que vem da piscina ao banheiro externo (colocar grelhas de maior captação de água).

- Reparo nas trincas existentes nas áreas internas

e externas da residência.

- Atentar-se a se há uma boa distribuição de peso na cobertura do imóvel afim de evitar danos futuros por excesso de concentração de peso localizado.

- Revisão do piso ao redor da piscina atentando a possibilidade de trocá-lo.

Tais recomendações sanam em grande maioria os vícios existentes no imóvel (sem grandes demolições), cabendo um acordo entre requerente e requerido sobre orçamentos de reforma e materiais que, mediante oscilação de mercado podem variar, porém sem grandes gastos.” [fls. 341/342].

Incontornável, que a grande maioria dos reparos listados pelo perito não podem mais ser mensurados, pois, não se pode adentrar à casa de terceiros, cuja alienação ocorreu há 02 anos, para elaborar orçamento de modo a indenizar a parte autora.

Ou seja, como estimar valores para reparar os danos descritos no laudo complementar, imagens 02, 03, 04 e 05, sem adentrar ao imóvel, inclusive, porque passados dois anos da alienação, os atuais proprietários podem ter realizados os consertos.

Ainda que os autores tenham anexado laudo de engenharia com a petição inicial, na qual foi apurada indenização de R\$42.037,28 (primeira fase; fls. 36/49) e R\$27.586,63 (segunda fase; fls. 50/61), não pode ser tomado como parâmetro para condenar os requeridos como o fez a

sentença, porque foi produzido unilateralmente por aqueles, e a parte ré discordou expressamente dos valores lá lançados quando contestaram a demanda. Tanto que os autores arcaram com a perícia judicial.

Todavia, o Vistor não chegou a qualquer resultado em pecúnia, por falta de exatidão nos serviços a serem executados (fl. 341), assinalando, ainda, que não houve apresentação de orçamentos por nenhuma das partes neste sentido (fl. 340). Por esta mesma razão, nem mesmo seria eficaz a conversão do julgamento em diligência, para que o perito judicial mensurasse valores de indenização.

Portanto, outro caminho não há, senão reconhecer a improcedência da ação, por perda superveniente do objeto.

No tocante à reconvenção, o caminho é diverso, já que a segunda fase da obra foi realizada, cabendo aos autores pagarem a corré DORVALINA pelos serviços prestados, como determinou a sentença, inclusive porque eles concordaram com esta condenação, posto que não apresentaram recurso de apelação.

Confira-se a sentença:

"Há nos autos, declarações e recibos de pagamentos efetuados pela corré DORVALINA e seu irmão, Israel da Silva, aos prestadores de serviços e materiais utilizados na obra (fls. 199/226). Outrossim, os Autores/Reconvindos, confirmam a contratação dos serviços adicionais cobrados e alegam compra de tintas

correspondente a primeira e a segunda parte da obra, no montante de R\$3.702,89, a título de compensação. No entanto, não há nos autos demonstração de que as tintas, utilizadas para imóvel que pertence aos Autores/Reconvindos, seriam utilizados como compensação dos serviços de terceiros contratados pela empreiteira. Também não há nos autos o alegado pagamento de R\$1.850,00 para VANUE ZARA. No mais, confirmam a sustação do cheque de R\$8.500,00 em razão de pendências na obra (fls. 67/68). Desse modo, em razão da ausência de demonstração do pagamento pelos Autores/Reconvindos, razoável a condenação destes no pagamento do valor de R\$22.449,27.” [fl. 461].

Em suma, a condenação da reconvenção tem fulcro no serviço prestado e não quitado. Os valores de indenização encontram fulcro nos vícios construtivos, os quais não podem mais ser reparados ou mensurados, em razão da perda superveniente do objeto havia com a alienação do imóvel, conforme alhures fundamentado.

Portanto, por meu voto, JULGO EXTINTA A AÇÃO PRINCIPAL, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do CPC, mantida a condenação da reconvenção. Condene os autores ao pagamento das custas judiciais, despesas processuais e honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, sendo metade para o advogado da corré DORVALINA e metade para o advogado do corréu DJALMA BIM

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão acarretará sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso os declaratórios sejam inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Por todo o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** aos recursos de apelação, nos termos da fundamentação.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica