



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369655

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002459-95.2018.8.26.0108, da Comarca de Cajamar, em que são apelantes EPH EMPRESA PAULISTA DE HABITAÇÃO LTDA e MONTE CRISTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, são apelados ALEXANDRE DE SOUZA LEME (JUSTIÇA GRATUITA) e DANIELE MIRANDA MARQUES SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELANTES: EPH EMPRESA PAULISTA DE HABITAÇÃO LTDA E MONTE CRISTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP
APELADOS: ALEXANDRE DE SOUZA LEME E DANIELE MIRANDA MARQUES SANTOS

VOTO nº 208.546

EMENTA: Direito do Consumidor. Apelação Cível. Vícios Construtivos. Indenização por Danos Materiais e Morais. Prescrição Decenal. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame

1. Relação de consumo entre as partes, com alegação de má execução contratual e inadimplemento, resultando em pretensão indenizatória por vícios construtivos em imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a aplicabilidade do prazo prescricional decenal para a pretensão indenizatória por vícios construtivos, e a responsabilidade das apelantes por danos materiais e morais.

III. Razões de Decidir

3. A pretensão indenizatória por vícios construtivos não se submete a prazo decadencial, mas sim ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

4. A responsabilidade das apelantes é objetiva, nos termos do art. 12 do Código de Defesa do Consumidor, devido aos vícios construtivos constatados.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A pretensão indenizatória por vícios construtivos está sujeita ao prazo prescricional decenal. 2. A responsabilidade objetiva das apelantes decorre dos vícios construtivos, independentemente de culpa.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 205; Código de Defesa do Consumidor, art. 12.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp n. 2.304.871/DF, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 09.12.2024.

STJ, AgInt no AREsp n. 2.394.798/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 15.04.2024.

TJSP, Apelação Cível 1038048-53.2020.8.26.0602, Rel. Viviani Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 20.08.2024.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 447/459) interposto contra a sentença de fls. 441/444 que julgou parcialmente procedente a ação para condenar as partes requeridas a pagar aos autores o montante de R\$ 10.000,00, a título de danos morais (corrigidos monetariamente a contar da data da sentença pela variação do IPCA no período e com juros de mora pela taxa referencial SELIC, deduzido o IPCA, a contar da entrega das

chaves do imóvel, desconsiderando eventuais juros negativos); bem como a efetuar os reparos necessários para corrigir as trincas nas bases das bombas e o ruído excessivo, e para enviar ao condomínio documento com orientações acerca da utilização correta do equipamento, no prazo de 30 dias.

Insurgem-se os autores, pugnando pela reforma da decisão atacada. Em suas razões recursais, argumentam que o depoimento da testemunha Joelton Alves Feitosa e o laudo pericial não podem aferir os vícios construtivos existentes no interior da unidade habitada pelos apelados. A testemunha deve ser desconsiderada porque era subsíndico, e quem cuidava dos assuntos relacionados à queixa era o síndico; o laudo pericial também deve ser desconsiderado porque não pôde constatar os alegados vícios na época em que fora realizada a perícia. No entanto, nem a testemunha, nem o laudo pericial foram objeto de impugnação e serviram ao embasamento da sentença recorrida. Aduzem a redução da quantia indenizatória arbitrada por danos morais. Alegam que os apelados sucumbiram em maior parte dos pedidos na inicial, razão pela qual pleiteiam a inversão da condenação das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Preparo do recurso a fls. 460/461.

Contrarrazões a fls. 562/572.

Opostos Agravos de Instrumento a fls. 216/226 e 284/298, os quais foram negados e providos, respectivamente a fls. 237/243 e 313/317.

Petição a fls. 583/584, informando realização dos reparos, objeto da demanda.

É O RELATÓRIO.

Sem razão as apelantes.

De plano é necessário deixar anotado que a relação havida entre as partes é de consumo, logo, regida pelas regras do Código de Defesa do Consumidor.

Posto isto, sejam vícios aparentes ou ocultos, no caso sob julgamento, temos que a responsabilidade das recorrentes está fundada na má execução do contrato, no inadimplemento contratual que gerou para os recorridos pretensão a uma indenização, que é o que vieram nestes autos buscar.

Assim sendo, o prazo que se aplica é o decenal do art. 205, do Código Civil, este prescricional, e que se aplica por não existir nenhum outro específico referente ao quanto pleiteado na peça inaugural.

No sentido do que aqui se decide é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). RESPONSABILIDADE VERIFICADA. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A pretensão de natureza indenizatória do consumidor por prejuízos decorrentes de vícios de construção do imóvel não se submete a prazo decadencial, mas sim a prazo prescricional. Precedentes.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte: "O evento danoso, para caracterizar a responsabilidade da construtora, deve apresentar-se dentro dos 5 (cinco) anos previstos no art. 618 do Código Civil de 2002 (art. 1.245, CC/16). Uma vez caracterizada tal hipótese, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos na vigência do CC/16, e 10 (anos) na vigência do CC/02" (AgInt nos EDcl no REsp 1.814.884/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/03/2020, DJe de 25/03/2020).

3. Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).

4. O Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela responsabilidade civil da agravante, em razão dos vícios construtivos presentes no imóvel. A pretensão de modificar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, acerca das provas periciais e da extensão dos danos materiais, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inidôvel em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(AgInt no AREsp n. 2.304.871/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 19/12/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES DISSOCIADAS DA MOTIVAÇÃO DO JULGADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "A pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor" (AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

2. "Quando 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. 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" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019)

3. Inadmissível o recurso especial quando a parte recorrente não impugna, de forma específica, os fundamentos do acórdão recorrido, apresentando razões dissociadas da motivação do julgado, como ocorreu na hipótese dos autos. Incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.394.798/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 18/4/2024.)

Também se anote que o “ressarcimento” aludido pelas apelantes, a elas dada pelo condomínio dos recorridos, não tem razão de ser, pois os vícios construtivos sob análise são supervenientes em sua maioria, e os aparentes, como acima dito, o prazo para reclamar deles a reparação é o mesmo dos ocultos, não fazendo o Código Civil qualquer distinção a esse respeito.

Sobre tais vícios construtivos, merece transcrição o quanto taxativamente apontou o *expert* judicial em seu laudo e que confirma a existência desses, como se pode conferir dos seguintes excertos (fls. 337/352 e 396/400):

“... Conforme esclarecimento 1, o eventual uso contínuo da bomba em análise não pode ser classificado como excessivo e tão pouco inadequado. Tecnicamente a bomba objeto da perícia é do tipo centrífuga sendo projetada e construída para operação contínua, mantendo os níveis de vibração sempre no patamar projetado, qualquer que seja seu regime de trabalho. Consequentemente, o regime de funcionamento não interfere em seu desempenho e tão pouco no espectro de vibração em operação.

De outro lado, ainda que o projeto da estrutura tenha sido concebido considerando regime intermitente, os níveis de vibração utilizados no projeto foram os mesmos que teriam sido adotados caso o regime tivesse sido adotado como contínuo. Por esta razão, a estrutura projetada e construída também não sofreu nenhum impacto negativo ainda que tenha ocorrido a mudança de uso citada pelos requeridos.

Ou seja, se o uso da bomba sofreu de fato as alterações citadas pelos requeridos, este novo uso, do ponto de vista de operação da bomba, não pode ser classificado como excessivo e inadequado, não tendo potencial para acarretar nenhuma contribuição negativa seja para a bomba, seu ruído, suas vibrações e para o aparecimento das trincas na estrutura.

Os vícios de construção na bomba de água, ruído excessivo, acionamento irregular e trincas na base tiveram como causa falhas de construção.”

Merece destaque que em nenhum ponto do laudo pericial aventou-se que os vícios acima discriminados estivessem relacionados com falta de manutenção. Obra viciada, defeituosa, é obra mal feita, tal como a que foi constatada na perícia.

Ocorre que como temos, na espécie, relação de consumo, a obrigação das apelantes é de resultado, e isso atrai a incidência do art. 12, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor, responsabilidade que independe até mesmo da existência de culpa, quando detectado defeito decorrente de construção, exatamente o que se identificou no caso analisado.

Na esteira do que aqui se decide também é a jurisprudência desta Câmara e desta Corte:

"APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Ação de obrigação de fazer c/c pagamento de aluguel c/c indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência para condenar a requerida a pagar à autora o valor de R\$ 3.477,64, a título de danos materiais. Insurgência de ambas as partes. DECADÊNCIA. Não acolhimento. Pretensão indenizatória, ainda que cumulada com pedido de obrigação de fazer, fundada na má execução do contrato. Não incidência do prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC. Hipótese que se sujeita, na realidade, a prazo prescricional. 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. Precedente do STJ. DANOS MATERIAIS. Conjunto probatório produzido que justifica a indenização material no valor estimado em perícia para a recuperação do bem. Laudo pericial categórico ao afirmar que os danos encontrados no imóvel da autora decorrem de vícios construtivos. Nexo de causalidade suficientemente demonstrado, não tendo a ré se desincumbido do ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora (art. 373, inciso II do CPC). DANOS MORAIS. Não configurados. Hipótese que constitui mero aborrecimento, não configurando dano moral indenizável. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. Pedido formulado pela autora em contrarrazões, de forma genérica, afastado. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AOS RECURSOS." (V.45642). (TJSP; Apelação Cível

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1038048-53.2020.8.26.0602; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/08/2024; Data de Registro: 20/08/2024)

Apelação. Ação indenizatória. Vícios de construção. Sentença de parcial procedência. Recursos das partes. Preliminares rejeitadas. Quitação concedida pelos adquirentes na ocasião da entrega dos imóveis que não caracteriza falta de interesse de agir. Vícios construtivos que surgiram após o uso dos imóveis no decorrer do tempo. Direito da parte em buscar judicialmente a indenização pelos danos suportados. Alegação de decadência da pretensão dos autores afastada. Pretensão reparatória embasada em responsabilidade contratual. Aplicação do prazo prescricional previsto no artigo 205, do Código Civil. Mérito. Relação de consumo, sendo a obrigação das rés de resultado. Anomalias constatadas nos imóveis por robusta prova pericial judicial. Vícios analisados que se referem apenas aos ocorridos na edificação original do imóvel, sendo desconsideradas as obras de ampliação. Danos que não se originaram de má conservação do imóvel. Correta exclusão da indenização com relação aos danos verificados na cobertura e na rede hidrossanitária. Valores apresentados em planilha detalhada pelo perito judicial, não comportando alteração. Danos morais. Cabimento. Vícios construtivos suficientes a causar nos demandantes situação de angústia e frustração. Dano in re ipsa. Quantum indenizatório fixado em R\$ 5.000,00 para cada autor, suficiente para recompensar o prejuízo moral experimentado. Sucumbência corrigida. Princípio da causalidade e êxito quase que total nos pedidos dos autores. Custas e despesas processuais a cargo exclusivo das rés, além de honorários advocatícios, fixados em 12% sobre o valor da condenação. Sentença parcialmente reformada. Recurso da ré Construtora Aterpa não provido e recurso dos autores provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1001534-75.2018.8.26.0407; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024)

REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS – Defeitos

construtivos em imóvel adquirido por meio de programa habitacional "Minha Casa Minha Vida" – Procedência parcial do pedido – Inconformismo das partes – Recurso da ré desprovido e recurso da autora provido – Aplicação em parte do disposto no art. 252 do RITJSP – Laudo pericial comprovando vícios endógenos decorrentes de falhas de projeto e execução – Danos morais configurados pela quebra da expectativa de habitação digna - Fixação da indenização por danos morais em R\$ 15.000,00 – Sentença reformada em parte para fixar indenização por danos morais – Recurso da ré desprovido e recurso da autora parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1002627-28.2022.8.26.0506; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/08/2024; Data de Registro: 26/08/2024)

No que tange à ocorrência de dano moral, acertada a conclusão constante da decisão atacada no sentido de que, na espécie, os recorridos foram lesados em seus direitos de personalidade, pois o ilícito repercutiu na esfera da dignidade da pessoa humana, gerando forte abalo psíquico, vez que a presença de umidade excessiva decorrente das infiltrações e o ruído excessivo das bombas tornaram o ambiente insalubre, havendo obrigação de indenizar dos incisos V e X, do art. 5º, da Constituição Federal e dos incisos VI e VII, do art. 6º, do Código de Defesa do Consumidor.

Nestes termos, quanto a tais pontos aqui analisados, fica mantida a decisão impugnada.

Quanto ao pedido de fls. 583/584, agora nesta instância deduzido pelo recorrente, no qual notícia já ter efetuado os reparos comandados na decisão atacada, nessa sede nada há para se deliberar a esse respeito, cabendo haver a conferência a esse respeito em primeiro grau, em eventual cumprimento de sentença, se isso se fizer necessário.

Nesses termos, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Apesar do resultado apontado, permanece inalterada a sucumbência fixada na sentença, ante o percentual máximo permitido em lei.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator