



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372241

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001697-70.2016.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante RUBENS VIEIRA, são apelados JULIANA RODRIGUES DOS SANTOS e VINÍCIUS FERREIRA MIRANDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35585

Apelação nº 1001697-70.2016.8.26.0554

Apelante: Rubens Vieira

Apelado: Juliana Rodrigues dos Santos e outro

Comarca: Santo André

Juiz Sentenciante: Sidnei Vieira da Silva

Apelação. Ação de indenização por danos morais e materiais. Compra e venda de imóvel. Além de haver ocorrido atraso na entrega do bem, este apresentou inúmeras irregularidades. Aquisição do imóvel que se destinava a ser a primeira residência dos compradores, que estavam noivos por ocasião da celebração da avença. Data do casamento desmarcada por, no mínimo, duas vezes, em razão das irregularidades apresentadas no imóvel. Dano moral caracterizado, cujo valor arbitrado em primeiro grau, correspondente a R\$ 20.000,00, deve ser mantido. Recurso desprovido.

JULIANA RODRIGUES MIRANDA e VINÍCIUS FERREIRA MIRANDA ajuizaram ação de indenização por danos morais e materiais em face de RUBENS VIEIRA e REBECA MILENA LEITE VIEIRA, alegando, em síntese, que, em 19/12/2012 compraram um imóvel na planta, no valor de R\$ 190.000,00, por intermédio da imobiliária A MORADA IMÓVEIS, com previsão de entrega em 12 meses, podendo ser estendido por 90 dias. Nesse período sempre mantiveram contato com os réus a fim de obter atualizações sobre o andamento da obra. Informados da entrega das chaves para março de 2014, os autores marcaram a data de seu casamento para 25/07/2014. Houve atraso na entrega, além dos autores se depararem com diversas irregularidades no imóvel e, em tentativa de resolução, não a obtiveram. Sem local para moradia, adiaram o casamento para janeiro

de 2015 e depois para abril de 2015, quando mesmo sem a resolução, optaram pelo casamento. Alegam que a situação não é única, tendo os autores se deparado com vários processos em que os requeridos agem da mesma forma. Requereram a procedência dos pedidos para condenar os requeridos a arcarem integralmente com os custos da finalização da obra inacabada, consistente em reparar os danos existentes no imóvel, além de condenação em indenização pelos danos morais causados no importe mínimo de R\$ 50.000,00.

A sentença de fls. 436/443 reconheceu a perda do objeto, quanto ao pedido de obrigação de fazer; e, julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00, com correção monetária a partir da publicação da sentença, e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Condenou os réus ao pagamento de honorários advocatícios no importe de 20% do montante devido, sendo 10% a cada réu.

Apela o réu, Rubens Vieira, argumentando que dos fatos narrados pelos autores não há falar em danos morais. Pontua que os defeitos alegadamente existentes no imóvel demandavam produção de prova pericial, que, por motivos alheios à vontade das partes, não pode ser produzida. Acentua não haver prova de que os autores tiveram que desmarcar a data de casamento em razão das supostas faltas contratuais. Impugna os documentos de fls. 31/50 e 71/118, produzidos de forma unilateral. Registra que o mero descumprimento contratual não gera dano moral indenizável. Esclarece não haver praticado qualquer ilícito, motivo pelo qual a condenação em dano moral importa em enriquecimento sem causa dos autores. Eventualmente, pede a redução do valor da condenação.

Isento de preparo, o recurso foi processado e contrariado.

É o relatório.

O apelo não comporta provimento.

Rejeita-se a prefacial de cerceamento defensivo.

A despeito de haver sido designada perícia, o significativo transcurso de tempo, desde a distribuição da inicial (em 2016) e o agendamento da perícia (2023), importou na impossibilidade de sua realização, em razão da venda do bem pelos autores.

O perito judicial nomeado esclareceu, em petição de fls. 435, não haver como mensurar as manifestações patológicas apontadas no imóvel, suas origens e condições atuais de conservação.

Nesse quadro, houve o julgamento da lide, no estado em que se encontra, o que, a todo ver, não importa cerceamento defensivo, já que houve perda do objeto do pedido de obrigação de fazer (consistente em reparar os danos apontados no imóvel).

Já, no que pertine aos danos morais, incontroversa sua ocorrência.

Os autores celebraram compra do imóvel na planta, pelo valor de R\$ 190.000,00, com previsão de entrega em 19/12/2013, com 90 dias de carência.

Os autores subscreveram contrato de financiamento em 19/11/2014; e, a entrega das chaves ocorreu em 22 de novembro de 2014 (fls. 42), *demonstrando-se o atraso de 11 (onze) meses do previsto contratualmente* (fl. 439 – trecho da sentença).

Porém, o imóvel apresentou inúmeras irregularidades,

apontadas pelos autores, como infiltrações (nos quartos, em local próximo à escada), deformidades, piso sem caimento de água, buracos em pisos e em paredes, entre outros).

Ou seja, nos termos da bem lançada sentença, “(...) o imóvel não estava finalizado, possuindo diversas pendências de reparo que foram identificadas pelos autores e solicitado conserto, sendo extensamente comprovado nos autos, através da troca de e-mails e whatsapp entre as partes. Embora inviável a perícia no imóvel, nota-se dessa troca de mensagens que os autores se depararam com diversos entraves na obra, situação a todo momento questionada ao réu, sendo, portanto, de seu conhecimento. Além disso, em nenhum momento há resposta deste em sentido contrário aos apontamentos.”

E, conquanto o mero descumprimento contratual não gere, em princípio, danos morais, as peculiaridades retratadas nos autos autorizam seja fixada a indenização em prol dos autores.

Os autores, à época da subscrição da avença, eram noivos, e adquiriram o imóvel para sua primeira residência, após o casamento, agendado inicialmente, para 25/04/2014 (fls. 32).

Mas, em razão do atraso da obra, reagendaram o enlace matrimonial para janeiro/2015, mais uma vez postergado para abril/2015; ocasião em que acabaram se casando, muito embora o imóvel não estivesse regularizado.

Convém registrar que, malgrado o apelante afirme não haver prova incontestada do cancelamento do casamento, ao caso, aplicável o Código de Defesa do Consumidor, inclusive os institutos a ele inerentes, dentre os quais a inversão do ônus da prova, por serem verossímeis as alegações dos autores-apelados, e diante da inegável vulnerabilidade técnica e econômica.

Ainda, como bem colocado pelo juiz singular, “(...) *uma vez que não se trata de simples impontualidade na entrega do imóvel, ultrapassando, em muito, o mero aborrecimento, frustrando as expectativas dos compradores que adquiriram o imóvel para contrair matrimônio, e se viram desamparados por tempo juridicamente relevante à organização, reforma e adaptações do bem. A situação de incerteza experimentada certamente causou-lhes angústia, insegurança, revolta, aflição e sofrimento, pois foram privados inclusive de apresentar seu lar nos meses que antecederam o casamento, prática comum dos noivos, passível, portanto, de indenização por danos morais.*”

Materializado está o dano moral: os autores tiveram efetivo prejuízo, com abalo do animo psíquico, emocional, causando irrecusável desconforto, passível de ser indenizado.

No tocante ao valor da condenação por danos morais, é de se ter que, no caso concreto, foi fixado com razoabilidade e adequação, no valor equivalente a R\$ 20.000,00.

Pois bem. O dano moral - cujo conceito, a par de ser fluido e impreciso, insere-se no âmbito dos direitos da personalidade e da imagem, os quais, em síntese, constituem obstáculos ou barreiras ao abuso de direito - não pode ser afastado no caso sub judice.

Toda a pessoa, física ou jurídica, tem direito inato de ver resguardada e salvaguardada sua personalidade, sob qualquer ângulo.

A reparação do dano moral (ou extrapatrimonial) deve ser ampla e recompor ou recompensar, na medida do possível, a humilhação sofrida.

E, versando o pleito sobre dano moral, a indenização

respectiva não é tarifária, sujeitando-se ao prudente arbítrio do Magistrado, segundo os parâmetros doutrinários que a informam. No caso sub judice, o valor da indenização não pode ser considerado exorbitante.

Com efeito, é sabido que a indenização por dano moral não deve implicar no enriquecimento sem causa do credor, mas seu valor não pode ser tão ínfimo a estimular a reiteração ou mesmo a falta de atenção do ato culposos. No caso sub judice, o valor da indenização põe-se como escorregio, levando-se em consideração a condição socioeconômica da autora, bem como o comportamento abusivo dos réus.

Destarte, em hipóteses de indenização por dano moral, deve-se buscar a equânime determinação de um valor adequado à reparação do dano; e, ao mesmo tempo, capaz de desestimular a prática de condutas ilícitas de mesma natureza, evitando, porém, o enriquecimento sem causa da credora, o que, à evidência, foi alcançado com o valor fixado na sentença monocrática.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo, com majoração dos honorários advocatícios devidos pelo apelante para 12% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC..

RAMON MATEO JUNIOR

Relator