



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372262

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007219-64.2022.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é apelada ALESSANDRA BATISTA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 35917

Apelação nº 1007219-64.2022.8.26.0038

Apelante: Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda.

Apelada: Alessandra Batista de Souza

Comarca: Araras

Juiz: Antonio Cesar Hildebrand e Silva

Apelação – Vício de construção – Sentença de procedência para condenar a reparação dos danos, bem como em indenização por danos morais – Recurso da ré – Preliminar de decadência que não comporta acolhida, posto que não se trata de prazo decadencial, mas sim de prescrição, cujo prazo prescricional 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, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 10/6/2015) – Os vícios observados pelo perito não são relacionados à falta de manutenção do imóvel pela apelada, porquanto nas fotos se verifica que trata-se de imóvel bem cuidado. As anomalias encontradas são de origem construtiva (endógena), tais como trincas, fissuras e infiltrações que decorrem da falha de projeto ou execução da obra, de modo que remanesce o dever da apelante em reparar os danos materiais à apelada – Danos Morais – Inexistência de violação ao direito da personalidade, sendo que os danos constatados não comprometem a habitabilidade do imóvel. Simples inadimplemento contratual que não enseja a reparação por danos morais – Sentença Parcialmente Reformada – Apelo Parcialmente Provido.

Cuida-se de apelação interposta por Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda. contra a r. sentença de fls. 306/311, integrada à fls. 316, que julgou procedente a ação intentada por Alessandra Batista de Souza, ao seguinte fundamento:

Isto posto e pelo mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, extingo o processo com resolução de mérito (CPC 487, I) e o faço para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais em favor da autora, a serem apurados em liquidação por arbitramento, além de danos morais, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizados pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir da publicação desta, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Arcará a requerida com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o total da condenação (CPC 85 § 2º, I a IV).

Apela a ré (fls. 319/324). Sustenta, em preliminar

a ocorrência de decadência. Isso porque a ação foi iniciada apenas em outubro de 2022, ultrapassando, assim, o prazo decadencial estabelecido para a reclamação (art.26, II, do CDC). Além disso, não há evidências de que os vícios ocultos foram identificados dentro do prazo decadencial de 90 dias, conforme estabelecido no § 3º do mesmo artigo.

Mesmo que se considere o prazo de garantia de 5 anos previsto no art. 618 do Código Civil, a reclamação dos vícios ocorreu após esse período, o que afasta a possibilidade de responsabilização da parte recorrente. Requer a extinção do processo, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso II, do CPC.

No mérito discorre que a apelante cumpriu todas as exigências impostas pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal (CEF), na construção do empreendimento. Além disso, o imóvel foi fiscalizado e aprovado para entrega em adequadas condições de uso e moradia, conforme o projeto inicial. Do resultado da perícia técnica, evidenciou que os supostos danos alegados pela apelada foram causados por culpa exclusiva dela, decorrente da ausência de medidas de conservação e manutenção preventiva. Que a apelada não comprovou que cumpriu com a realização dos serviços complementares obrigatórios, conforme estabelecido no Manual do Proprietário. Esses serviços eram fundamentais para garantir a solidez da obra e a própria garantia da construtora. Conforme apurado pelo Assistente Técnico às fls. 284/301, ficou evidente que não foram realizadas pela apelada as devidas manutenções preventivas no imóvel objeto da lide, além disso, verificou-se o mau uso e alterações estruturais dos sistemas, sendo a soma desses fatores a única causa das anomalias presentes no imóvel.

Prossegue discorrendo que o perito judicial, de forma assertiva às fls. 262, concluiu que o lapso de tempo do habite-se do imóvel até a entrada do processo foi de 07 anos, e que os prazos de garantias do imóvel eram que 05 (cinco) anos para fundações, estrutura principal, estruturas periféricas, contenções e arrimos, revestimentos de paredes, pisos e tetos internos e externos em

argamassa, gesso liso, componentes de gesso acartonado, instalações elétricas e impermeabilização (respostas ao quesito “5” às fls. 262). Que o sr. Perito concluiu que os prazos de garantias do referido imóvel expiraram de acordo com a norma técnica em maio de 2020, que a apelante atendeu suas obrigações conforme as informações da ABNT, sobre garantias e prazos legais de atendimento.

Além disso, a perícia técnica destacou a importância das manutenções preventivas (de responsabilidade dos ocupantes, ora apelada) para manter a integridade do imóvel em condições de uso e habitabilidade, ressaltando que a sua inobservância causaria a degradação do imóvel e comprometeria a integridade do bem.

Portanto, a afirmativa de que as anomalias relacionadas à umidade, má impermeabilização, trincas e fissuras são consequências de vícios construtivos deve ser revista, uma vez que carece de embasamento técnico adequado. Não há evidências suficientes para sustentar que os danos observados no imóvel são resultado de falhas atribuíveis à construtora. Nesse sentido, a reforma da r. sentença é medida que se impõe, pois a apelante não poderia ser penalizada pelo mau uso do imóvel. Insurge-se, ainda, em face da condenação por danos morais. Requer o provimento do recurso.

A parte contrária apresentou suas contrarrazões (fls. 330/338).

É o Relatório.

Voto.

O apelo

Trata-se de ação indenizatória por vício de construção na qual a parte autora não se limita ao reparo dos vícios, mas também ao ressarcimento material e moral.

Assim, diante de pretensão da consumidora de

natureza indenizatória, não há que se falar em incidência de prazo decadencial ou de garantia, sujeitando-se a pretensão ao prazo prescricional, que no Código Civil de 2002 é de dez anos:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL. DEZ ANOS. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. 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, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 10/6/2015). Precedentes (g.n.).

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1551621/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016).

Essa questão se encontra sumulada pelo C. do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 194: “Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”.

Apenas importante ressaltar que aludida Súmula foi editada no ano de 1997, quando em vigor o Código Civil de 1916. Assim, com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional que era de 20 anos foi reduzido para 10 anos. Dessa forma, rejeito a preliminar de decadência.

No mais, o que importa para o direito são os fatos descritos e sua devida comprovação, cabendo ao julgador aplicar o direito conforme as provas carreadas aos autos e não escorar fatos em suas próprias opiniões ou intenções, mas, calcado no princípio da lógica do razoável. A propósito:

“(…) Não há um dever de provar, nem à parte

contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados e do qual depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente". (g.n.) (Humberto Theodoro Júnior, in Processo de Conhecimento, Rio de Janeiro: Forense, vol. II, p. 531 - grifos nossos).

O mesmo processualista, em outra obra nos ensina:

"Cada parte, portanto, tem o ônus de provar os pressupostos fáticos do direito que pretende seja aplicado pelo juiz na solução do litígio. Quando o réu nega o fato em que se baseia a pretensão do autor, todo o ônus probatório recai sobre este. Mesmo sem nenhuma iniciativa de prova, o réu ganhará a causa, se o autor não demonstrar a veracidade do fato constitutivo do seu pretenso direito. Actore non probante absolvitur réus." (Curso de Direito Processual Civil, 41ª edição, Volume I, Editora Forense, Rio de Janeiro, 2004 p. 387/388).

Não destoa o ensinamento de Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart:

"Se o ônus da prova for considerado na perspectiva da posição das partes, esse será do autor, que terá de provar a inexistência dos fatos constitutivos do direito. Se o ônus da prova for pensado na dimensão do interesse na demonstração dos pressupostos fáticos para a incidência da norma relativa ao direito discutido, o ônus da prova será do réu, a quem incumbirá a prova da existência dos fatos constitutivos, pois a coisa julgada material, ao qualificar eventual decisão de improcedência, confere ao réu os mesmos efeitos que obteria se a ação declaratória fosse positiva. Caso o ônus da prova seja deixado ao autor, admitir-se-á que o direito do réu seja declarado sem que ele tenha produzido prova, ou, pior, que o direito do réu seja declarado apenas porque o autor não conseguiu provar a inexistência dos fatos constitutivos. Além disso, é impossível ao autor provar a inexistência de todos os possíveis fatos constitutivos do direito do réu, uma vez que os fatos constitutivos de um direito são somente do natural conhecimento daquele que se diz seu titular. Como é óbvio, uma ação declaratória negativa, pode ser proposta a partir dos fatos afirmados pelo réu, mas nunca daqueles que ele ainda pode alegar." (Prova e convicção de acordo com o CPC de 2015, Thomson Reuters RT, 3ª edição, páginas 209/210).

Assim, segundo o art. 373, I e II do CPC, cabe às partes a comprovação de suas alegações, impondo a parte autora a prova dos fatos constitutivos de seu direito; e a ré, demonstrar os fatos modificativos, impeditivos ou extintivos do direito da autora.

In casu, os vícios observados pelo perito (laudo

de fls. 260/276) não são relacionados à falta de manutenção do imóvel pela apelada, porquanto nas fotos se verifica que trata-se de imóvel bem cuidado. As anomalias encontradas são de origem construtiva endógena, tais como trincas, fissuras e infiltrações que decorrem da falha de projeto ou execução da obra, restando claro nas conclusões do expert de que o **“imóvel necessita de reparos estruturais, de reparos na impermeabilização”**, além de reparos no sistema elétrico, funcionamento das janelas, portas e vitrôs, de modo que caracterizado o dever da apelante em reparar os danos materiais à apelada.

Quanto ao pedido de danos morais a insurgência recursal comporta acolhimento para afastar a condenação, posto que não houve violação ao direito da personalidade e os danos constatados não comprometem a habitabilidade do imóvel. Sabe-se também que o inadimplemento contratual não enseja a reparação por danos morais. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais e morais devido a vícios de construção em imóvel adquirido. A requerida alega decadência do direito do autor e questiona a fundamentação dos danos materiais e morais. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a ocorrência de decadência do direito do autor em reclamar pelos vícios de construção; (ii) analisar a fundamentação dos danos materiais e morais atribuídos à requerida. III. Razões de Decidir. A ação indenizatória por vícios de construção afasta a incidência do prazo decadencial do art. 26, II, do CDC, aplicando-se o prazo prescricional do art. 205 do Código Civil, ainda não decorrido. A perícia confirmou a responsabilidade da requerida pelos vícios construtivos, justificando a indenização por danos materiais. No entanto, não restaram configurados os danos morais, pois os aborrecimentos não atingiram a dignidade da pessoa humana. IV. Dispositivo e Tese. Recurso parcialmente provido para excluir a condenação por danos morais. Tese de julgamento: 1. Ação indenizatória por vícios de construção não está sujeita ao prazo decadencial do CDC. 2. Danos morais não configurados por ausência de impacto à dignidade humana. (Apelação Cível nº 1007226-56.2022.8.26.0038, Relatora: Débora Brandão, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 31.03.2025).

“O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os deveres de um negócio frustrado” (STJ – REsp 201.414/PA – Terceira Turma – Rel. Min. Ari Pargendler – j. 20.06.2000);

Assim, mantida a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos materiais a serem apurados por liquidação e afastada a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Tendo a autora decaído de parte do pedido, as custas e despesas do processo serão rateadas na proporção de 50% para cada parte, bem como a fixação de honorários advocatícios sucumbenciais para os patronos das partes – arbitrados, por equidade, em R\$ 1.500,00 para o patrono da autora e R\$ 1.500,00 para o patrono da ré, observada a gratuidade concedida à autora.

Por fim, com o intuito de evitar o ritual de passagem estabelecido no art. 1.025 do CPC/2015, a multiplicação de embargos de declaração prequestionadores e os prejuízos deles decorrentes, nos termos do art. 8º do CPC, (em especial, dos princípios da razoabilidade e da eficiência), assim como do princípio da duração razoável do processo, para fins de "prequestionamento", desde logo considero incluídos neste acórdão os elementos que cada uma das partes suscitou em suas razões e contrarrazões de recurso, ficando, ainda as partes advertidas do disposto no artigo 1.026, § 2º do CPC.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL** ao apelo.

Ramon Mateo Junior
Relator