



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374682

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007152-02.2022.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é apelada MARIA DA PAIXÃO DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16329

APELAÇÃO Nº 1007152-02.2022.8.26.0038

APELANTE(S): CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

APELADO(A/S): MARIA DA PAIXÃO DE SOUZA

RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO

ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR.(ª) MATHEUS ROMERO MARTINS (F)

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME.

Ação ajuizada visando indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos no imóvel adquirido. A sentença condenou a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais, de R\$ 4.800,00 e por danos morais, de R\$ 5.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

A questão em discussão consiste em: (i) alegação de decadência do direito da autora; (ii) responsabilidade pelos vícios construtivos; (iii) cabimento de indenização por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR.

Deve ser afastada a alegação de decadência, considerando-se que o prazo para ajuizamento da ação é prescricional, de dez anos, conforme jurisprudência do STJ.

A perícia técnica delimitou a responsabilidade da requerida pelos vícios construtivos, atribuindo responsabilidade à autora pela falta de manutenção do imóvel. A indenização por danos morais é cabível, dada a gravidade do transtorno enfrentado pela autora.

IV. DISPOSITIVO

Recurso improvido.

LEGISLAÇÃO CITADA: Código Civil, art. 618, caput e parágrafo único; art. 205.

JURISPRUDÊNCIA CITADA: STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.814.884/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 23.03.2020; TJSP, Apelação Cível 1001164-11.2023.8.26.0411, Rel. Enio Zuliani, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 25.11.2024; TJSP, Apelação Cível

1005673-30.2023.8.26.0590, Rel. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 22.11.2024.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 571/576, cujo relatório se adota, que julgou nos seguintes termos a ação ajuizada por **Maria da Paixão de Souza** contra **Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda**:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por MARIA DA PAIXÃO DE SOUZA em face de CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

- 1) CONDENAR a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), acrescido de correção monetária, pelo índice INPC/IBGE, a partir da data do laudo pericial (outubro/2023) e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação;
- 2) CONDENAR a requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos de correção monetária, pelo índice da tabela prática do TJSP, a partir desta data (Súmula 362/STJ) e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Apela a requerida. Em apertada síntese, sustenta que houve decadência do direito dos autores, tendo em vista a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Afirma que a perícia apurou que a autora deixou de realizar cuidados básicos e preventivos no manual do proprietário, de sorte que deve ser reconhecida sua culpa exclusiva pelos danos. Aduz que foram incluídos serviços que não são de sua competência – como pintura geral e tratamento térmico do telhado –, porquanto estritamente relacionados à manutenção do imóvel. Impugna a ocorrência de abalo moral, pugnando, subsidiariamente, pela redução do “quantum” indenizatório.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 589/597).

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso não merece prosperar.

Inicialmente, fica afastada a alegada decadência.

Nos termos do art. 618, “caput” e parágrafo único, do Código Civil, a responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança do trabalho perdurará por cinco anos, e esse direito decairá se a ação cabível não for proposta em cento e oitenta dias a contar do aparecimento do vício:

“Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.”

Já no caso em que se pleiteia a indenização pelos danos causados, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o prazo para ajuizamento da ação deixa de ser decadencial e passa a ser prescricional, regido pela regra geral, tendo em vista a ausência de prazo específico na legislação (10 anos – art. 205, do CC):

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA. (...) 4. 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. Precedentes. 5. Não é permitido verificar a proporcionalidade da sucumbência das partes, estabelecida pelo Tribunal de origem, pois demandaria o revolvimento de matéria

fático-probatório, cuja análise e revisão revelam-se interditas a esta Corte Superior, em face do óbice contido na Súmula 7 do STJ. 6. Agravo interno desprovido.” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.814.884/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/3/2020, DJe de 25/3/2020.)

Desse modo, na ação indenizatória, deve-se considerar o prazo de garantia de cinco anos para o aparecimento do vício e o prescricional de dez anos.

“In casu”, a apelada afirmou na inicial que adquiriu o imóvel em 29/05/2015 e tomou conhecimento dos defeitos apontados em junho/2015. Assim, verifica-se que o vício foi constatado dentro do prazo de cinco anos. Ademais, ajuizada a presente ação em outubro/2022, vê-se que não decorreu o prazo prescricional de dez anos.

Quanto ao mais, melhor sorte não socorre a requerida.

Contrariamente ao aduzido, o experto delimitou expressamente a responsabilidade acerca das anomalias encontradas no imóvel: as de origem construtiva (trincas e fissuras nas alvenarias e nas lajes) são responsabilidade da ré; aquelas originadas da falta de manutenção (infiltrações em todo imóvel), são de responsabilidade da autora – fl. 334.

Com relação aos supostos serviços que não seriam de competência da recorrente, cumpre ressaltar que o laudo é claro ao consignar que “Deve ser realizado tratamento da ligação entre a alvenaria e os elementos estruturais, bem como o tratamento das trincas e fissuras. Em relação às trincas originárias em razão da dilatação térmica da laje, a origem do problema pode ser tratada com a execução de camada de isolamento térmica do telhado. Após os serviços anteriormente descritos, deverá ser realizada a pintura geral do imóvel” – fl. 385.

Aos prestar esclarecimentos, o experto menciona o atendimento técnico prestado em abril/2016, ressaltando que as “diversas fissuras observadas no imóvel possuem origem em dilatações térmicas não previstas em projeto e/ou detalhes executivos e que não podem ser tratadas apenas com a impermeabilização da área e acabamento” (fl. 462), acrescentando que “as fissuras analisadas demonstram claramente a expansão térmica da laje e o efeito da sua dilatação não tratada no sistema de

alvenaria e de revestimentos” (fl. 463).

Como se vê, não se trata de impor à apelante serviços aleatórios, mas que estão diretamente relacionados aos vícios construtivos apurados e que são de sua responsabilidade.

Em relação ao cabimento de condenação em danos morais, forçoso admitir que o transtorno enfrentado pela parte autora extrapola o mero dissabor decorrente do inadimplemento contratual. A frustração pela qual passou ao constatar os equívocos do projeto desde 2015, cujos vícios retornaram após os reparos realizados em abril/2016, e a necessidade de acionar o poder judiciário para a busca de resolução da questão superam em muito os meros dissabores do dia a dia, pequenos aborrecimentos do cotidiano. Ademais, o dano moral também cumpre os papéis reparatório, preventivo de repetição e sancionatório. Em casos semelhantes este E. Tribunal de Justiça e esta C. Câmara decidiram nesse mesmo sentido:

“Vícios construtivos (decorrentes da execução de base estrutura fundação, retirando metade de sua força de impacto e de segurança). Laudo com conclusão incontroversa sobre a falha da execução do projeto e confirmação dos danos. A CDHU (apelante) é responsável pela solidez e segurança da casa que vendeu para a compradora, devendo reparar os danos da desídia na construção delegada a terceiros sem vínculo com o negócio. Não ocorreu prescrição e não caberia introduzir a construtora na lide da consumidora. Dano moral indenizável e arbitramento razoável (R\$ 5 mil reais). Dever de refazer a obra ou reembolsar os custos da reparação. Não provimento.” (TJSP; Apelação Cível 1001164-11.2023.8.26.0411; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pacaembu – 2ª Vara; Data do Julgamento: 25/11/2024; Data de Registro: 25/11/2024)

“APELAÇÃO CÍVEL Ação de indenização por danos materiais e morais Vício construtivo CDHU Sentença de parcial procedência Irresignação da requerida Tese preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, alegação de inaplicabilidade do CDC, ausência de responsabilidade civil, necessidade de denúncia da lide ou litisconsórcio passivo e ausência de

responsabilidade sobre os honorários periciais Parcial acolhimento A CDHU não é mera estipulante do contrato, sendo plenamente responsável perante o adquirente, ainda que em contrato firmado com a construtora ou outrem tenha partilhado as obrigações de forma diversa Perante o comprador, a responsabilidade é solidária, mercê de relação de consumo e, por isso, a legitimidade é concorrente, não havendo se falar em litisconsórcio necessário CDHU que pode figurar no polo passivo isoladamente CDC aplicável Impossibilidade de denúncia da lide por expressa vedação do art. 88 do Código Consumerista Danos morais caracterizados Violação positiva do contrato Situação de angústia e frustração que extrapola o mero aborrecimento Custeio da prova que não se confunde com a inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, CDC) Tendo sido a realização de perícia requerida pela parte autora, ora apelada, de rigor que o custeio da prova seja por ela suportado Autora beneficiário da justiça gratuita, devendo esta ser custeada pelo Fundo Especial destinado para este fim Reforma da sentença tão somente nesse sentido RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1005673-30.2023.8.26.0590; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2024; Data de Registro: 22/11/2024)

Nesse contexto, tem-se como bem arbitrada a indenização, cujo valor não destoia do comumente arbitrado por esta C. Câmara e E. Tribunal em casos análogos

Impõe-se, pois, a manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, que se adotam como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

III – DECISÃO.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Tendo em vista o quanto aqui decidido, cabível a fixação de honorários recursais (majoração dos honorários de sucumbência) em favor do patrono da autora, nos termos do artigo 85, §11 do Código de Processo Civil, os quais ficam majorados para 15% do valor atualizado da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais levantados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator