



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000375430**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1010711-41.2023.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante CONSTRUTORA ZAYON EIRELI, são apelados ANA PAULA ROMÃO e BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS S/A.

**ACORDAM**, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**1ª Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 1010711-41.2023.8.26.0196**

**Comarca: Franca (3ª Vara Cível)**

**Apelante: Construtora Zayon Eireli**

**Apelados: Ana Paula Romão e Berkley International do Brasil  
Seguros S/A**

**Juiz sentenciante: Humberto Rocha**

**Voto nº 36.667**

**Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. 1.- A ação foi movida pela adquirente em face da construtora, visando a condenação da ré na obrigação de fazer, corrigindo as obstruções na rede de esgoto e no pagamento de R\$ 20.000,00 por danos morais. 2.- A sentença julgou procedente a ação principal e improcedente a lide secundária movida em face da seguradora. 3.- A questão em discussão consiste na análise da ocorrência de decadência, culpa exclusiva ou concorrente da autora, ocorrência de danos morais, bem como se é o caso de procedência da lide secundária promovida em face da seguradora. 4.- A pretensão indenizatória está sujeita ao prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil, não havendo decadência. 5.- O laudo pericial confirmou vícios construtivos, imputando responsabilidade à construtora. 6.- O dano moral deve ser considerado “in re ipsa”, caracterizado pela inabitabilidade total do imóvel e transtornos causados por mais de dois anos. Quantia de R\$ 20.000,00 deve ser mantida, considerando a gravidade da conduta da ré. 7.- Lide secundária improcedente, pois o contrato de seguro não contempla o risco objeto da ação. Seguradora, ademais, sequer comunicada a tempo do sinistro. Recurso desprovido.**

A r. sentença de fls. 353/360, de relatório



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

adotado, ***julgou procedente*** ação movida por **Ana Paula Romão** em face de **Construtora Zayon Eireli** para condenar a ré na (i) obrigação de executar sondagem subterrânea para localizar a rede obstruída e/ou abertura de valas para verificar as causas das obstruções e possível correção, no prazo de 15 (quinze) dias, sendo que a recusa converterá a ação em perdas e danos, com apuração do valor do serviço em liquidação de sentença; (ii) no pagamento de R\$ 20.000,00 a título de danos morais, acrescido de correção monetária e juros de mora a partir da prolação da sentença. A ré foi condenada ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 15% sobre o valor da condenação. Outrossim, ***julgou improcedente*** a lide secundária, condenando a autora ao pagamento de honorários advocatícios de R\$ 2.000,00.

Recorre a ré, sustentando, em síntese: decadência com fundamento no art. 26, II, do CDC; culpa exclusiva da autora por ter locado seu imóvel em período que é proibido por lei, uma vez que foi adquirido pelo programa “*Minha Casa Minha Vida*”; o vício alegado não foi constatado logo após a entrega das chaves, o que reforça a culpa da autora; foram encontrados “tocos de cigarro” na tubulação que contribuíram para a obstrução; não é responsável pelo vício e deve ao menos ser reconhecida culpa concorrente da autora; não há dano moral, pedindo subsidiariamente a redução da indenização; a lide secundária é procedente, estando prevista nas Condições Gerais do Seguro a responsabilidade da seguradora por eventuais danos materiais (fls. 369/388).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Contrarrazões a fls. 394/409 e 411/424.

Há oposição da seguradora denunciada ao julgamento virtual (fls. 433).

**É o relatório.**

De saída, cumpre rejeitar a alegação de decadência.

A pretensão indenizatória da autora está sujeita ao prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil, conforme a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça:

*“A orientação do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de se aplicar o prazo prescricional disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo” (AgInt no AREsp 1617354/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 31/08/2020).*

No mesmo sentido: *“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores. 2. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 3. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 4. Quando, porém, 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. 5. 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, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). 6. Recurso especial conhecido e provido." (REsp nº 1717160/DF, 3ª Turma, Rel. Ministra Nancy Andrighi, j. 22/03/2018).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Logo, firmado o contrato em 12/04/2021 (fls. 11/14) e ajuizada a ação em 10/05/2023, dentro do prazo decenal, não há que se falar em prescrição.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Em abril de 2021 a autora firmou com a ré instrumento particular de compra e venda referente à unidade do pavimento térreo do empreendimento denominado “*Residencial Antonella*”, na cidade de Franca (fls. 11/18).

Imitida na posse da unidade, afirma a autora ter deixado o imóvel fechado num primeiro momento e depois destinado a locação, oportunidade em que o locatária sinalizou em maio de 2022 a ocorrência de problemas relativos ao esgoto, que inviabilizavam o seu uso.

A autora moveu a presente ação visando a reparação dos vícios, bem como indenização por danos morais.

Julgada procedente a ação, busca a ré, sem razão, a improcedência da lide principal.

Em primeiro lugar, a alegação de que a autora não poderia ter alugado o imóvel em razão da proibição legal decorrente do Programa Minha Casa Minha Vida, além de não ser pertinente nesta



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

lide, não impede a responsabilização da construtora pelos vícios construtivos constatados.

Dito em outras palavras, eventual infração cometida pela autora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida não tem qualquer relação e influência na responsabilidade da ré pelos danos causados à adquirente.

O laudo pericial encartado a fls. 116/126 deixou claro a existência de vícios construtivos na unidade da autora, nos seguintes termos:

*“O apartamento da autora encontra-se inabitável”, “As caixas de esgoto coletoras encontram-se inoperantes com severas obstruções”, “O escoamento mestre de esgoto sanitário está obstruído, com retorno na caixa 04” (fls. 123/124).*

Diante do vício, foi apontado pelo perito a necessidade de execução *“de uma sondagem subterrânea para tentar desobstruir a rede”* ou que fossem abertas valas para verificar as causas das obstruções e realizar as correções necessárias (fls. 124).

Segundo o laudo, a água do esgoto retornava ao interior do imóvel da autora (fls. 727, quesito “c”) e que a provável causa desta obstrução seria, “tocos de cigarro” jogados pelo morador da unidade superior, somado a restos de materiais de construção no interior da rede (quesito “d”).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Os problemas acabaram sendo efetivamente constatados quando do cumprimento da obrigação de fazer por parte da ré, com realização de “hidrojateamento”, tendo sido encontrados “*sacos plásticos, restos de construção, madeiras, garrafa*” (cf. fls. 430), além de ter sido encontrado o tubo perfurado e cheio de terra, sendo necessária a troca de 1,5 metros de tubulação de esgoto (fls. 431).

Logo, não há razão alguma para imputação de responsabilidade exclusiva por parte da autora, muito menos de culpa concorrente, pois o vício é decorrente de má execução da obra.

Neste contexto, patente ter existido o vício construtivo, de rigor a responsabilização da construtora pelos vícios apontados.

Nesse sentido, decidiu o MM. Juiz sentenciante:

*“A razão do imóvel da autora encontrar-se inabitável é decorrência da má edificação e, portanto, de responsabilidade da primeira requerida.*

*Assim, evidenciada a culpa da parte primeira requerida pela falha ou erro na execução da construção e o nexo causal impõe-se a ela (primeira requerida) o dever de reparar os danos causados à autora.”.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Outrossim, o dano moral está caracterizado, não se tratando aqui de mero desconforto ou infortúnio não indenizável. A aquisição de um imóvel é fato de relevo na vida das pessoas, demanda grandes investimentos e representa, na maioria das vezes, o alcance do sonho da casa própria.

Na hipótese dos autos, houve interferência na habitabilidade do imóvel, tendo sido reportado pelo perito os transtornos do retorno de fluídos pelos ralos (fls. 121), o que somente foi reparado em novembro de 2024, anos após o início dos problemas relatados.

Tais fatos extrapolam o conceito de mero dissabor ou aborrecimento cotidiano, estando plenamente caracterizado o dano moral *in re ipsa* na espécie, dispensando assim específica comprovação.

A propósito, ensina Carlos Alberto Bittar que o dano moral decorre do simples fato da violação contratual, sendo desnecessária a prova de prejuízo em concreto, pois: *“O dano existe no próprio fato violador, impondo a necessidade de resposta, que na reparação se efetiva. Surge ex facto, ao atingir a esfera do lesado, provocando-lhe as reações negativas já apontadas. Nesse sentido é que se fala em damnum in re ipsa. Ora, trata-se de presunção absoluta, ou iuris et de iure, como a qualifica a doutrina. Dispensa, portanto, prova em concreto. Com efeito, corolário da orientação traçada é o entendimento de que não há que se cogitar de prova do dano moral.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*Não cabe ao lesado, pois, fazer demonstração que sofreu, realmente, o dano moral alegado” (“Reparação Civil por Danos Morais”, Ed. RT, 1993, pp. 202-205).*

Além disso, está superado o entendimento de que o simples descumprimento do contrato por um dos contratantes (ilícito contratual) não seria causa geradora de dano moral, conforme se extrai do Enunciado nº 411 da V Jornada de Direito Civil promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal: *“Art. 186: O descumprimento de contrato pode gerar dano moral quando envolver valor fundamental protegido pela Constituição Federal de 1988”*.

Quanto ao valor da indenização, nos termos do artigo 944 *caput* do Código Civil ela mede-se pela extensão do dano. No caso de prejuízo moral, os parâmetros a serem considerados no arbitramento são o grau de culpa do ofensor, a extensão do prejuízo ou a intensidade do sofrimento da vítima e a situação econômico-financeira das partes.

Acrescente-se ainda, como balizamento geral, a observância dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, sobre os quais ensina Sergio Cavalieri Filho que: *“[...] após a Constituição de 1988 não há mais nenhum valor legal prefixado, nenhuma tabela ou tarifa a ser observada pelo juiz na tarefa de fixar o valor da indenização pelo dano moral, embora deva seguir, em face do caso concreto, a trilha do bom senso, da moderação e da prudência,*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*tendo sempre em mente que se, por um lado, a indenização deve ser a mais completa possível, por outro, não pode tornar-se fonte de lucro indevido [...] o juiz não pode se afastar dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, hoje tidos como princípios constitucionais” (“Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, 5ª ed., 2003, p. 109).*

Confirmam-se exemplificativamente precedentes de casos análogos:

*“RESPONSABILIDADE CIVIL – Vícios construtivos – Preliminares e prejudiciais de mérito repelidas - Problemas de entupimento das caixas de esgoto atribuíveis a vícios construtivos de culpa da corré construtora – Determinada a obrigação de fazer da MRV de sanear os vícios apontados no laudo pericial – Dano material – Não comprovação – Dano moral – Ocorrência – Quantum indenizatório arbitrado em R\$ 10.000,00 – Aplicação da taxa SELIC como encargo de mora – Descabimento – Ausência de tese fixada como tema repetitivo - Juros de 1% que correm a partir da citação e correção monetária a partir do arbitramento, conforme assente entendimento jurisprudencial desta Câmara - Decisum mantido por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJSP – Apelos não providos, com observação”(Apelação Cível 1020140-08.2018.8.26.0002, Relator Des. Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 18/07/2023).*

*“CONTRATO – Compra e venda de imóvel em*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*construção – Vício construtivo oculto - Falhas na construção comprovada – Cano hidráulico amassado ocasionando o entupimento e o retorno dos dejetos de esgoto para a unidade adquirida – Necessidade de manutenção do sistema de água e esgoto – Frustração de legítimas expectativas do consumidor – Dano material verificado – Indenização devida – Dano moral configurado – Hipótese em que restou violado direito à privacidade e intimidade dos adquirentes – Majoração do montante fixado na sentença – Observância da equação compensação-repreensão – Correção monetária e juros mantidos na forma estabelecida na sentença – Recurso providos em parte.”*  
**(Apelação Cível 1006353-64.2021.8.26.0079, Relator Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 13/03/2023).**

*“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Pretensão em razão de prejuízos decorrentes em unidade imobiliária por refluxo do esgoto. Sentença de procedência para condenar as rés a indenizar prejuízos materiais, a serem apurados em liquidação, e compensar danos morais no importe de R\$ 10.000,00. Apela as rés sustentando superação do prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26, II, do CPC; inexistência de danos morais e, subsidiariamente, pela redução do "quantum". Descabimento. Preliminar de decadência. Prazo de 90 dias previsto no art. 26, II, do CDC para o caso de vícios aparentes ou de fácil constatação, suscetíveis de autorizar pedido de substituição do produto, ou restituição da quantia paga, ou abatimento do preço ou ainda reexecução do serviço. Incidência dos artigos 18, § 1º e 20, caput, do CDC. Pretensão indenizatória por vício construtivo. Aplicação do*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*prazo decenal previsto no art. 205 do CC. Precedente do STJ. Dano moral. Ocorrência. Defeito do sistema de esgoto e seu transbordamento pela unidade imobiliária. Circunstância passível de causar constrangimento e tristeza. Imóvel serve de residência para a autora. Situação de extrema sujeidade no ambiente domiciliar. Fixação pela sentença no importe de R\$ 10.000,00. Adequação. Recurso improvido.”*  
**(Apelação Cível 1004700-80.2021.8.26.0320, Relator Des. James Siano, 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira, j. 15/03/2024).**

Considerando as circunstâncias do caso concreto, notadamente a condição econômica das partes, a gravidade da conduta da ré que impossibilitou totalmente o uso da unidade por longo período, a quantia fixada pela r. sentença deve ser mantida em R\$ 20.000,00, nos termos da r. sentença.

Por outro lado a improcedência da lide secundária deve ser mantida.

Examinado o contrato de seguro (fls. 229/251), não consta, de fato, contratação de seguro para hipótese de danos morais, mas tão somente para danos materiais (fls. 231).

E para hipótese do sinistro aventado nos autos, há previsão expressa de exclusão de risco, consoante cláusula 6.0, “c” para “*Danos causados a terceiros decorrentes de falhas nas sondagens de terreno, fundações, estrutura principal, estruturas periféricas,*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*contenções e arrimo”.*

Além disso, observando a cláusula 3.5 da Condições Gerais da Apólice, a rede de esgoto e caixas de gordura não se encontram entre os riscos cobertos (cf. fls. 234/235).

E ainda que se admitisse por hipótese a obrigação da seguradora em indenizar o sinistro no caso em exame, a reclamação formulada pela autora em maio de 2022 sequer foi comunicada à seguradora, conforme previsto nas condições gerais da apólice (cf. cláusula 20, 20.2 e 28, letra “a”, transcritos a fls. 405) e nos artigos 771 e 787, §1º, do Código Civil.

Na verdade a seguradora denunciada somente tomou ciência do sinistro quando foi citada para ingresso nesta demanda, em 29/02/2024, de modo que de qualquer forma a seguradora perdeu o direito de qualquer cobertura prevista na apólice.

Preservada a r. sentença, nos termos do §11, do art. 85 do CPC, elevo os honorários advocatícios para 20% do valor da condenação na lide principal e para R\$ 3.000,00 na lide secundária.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**Relator**