



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000375697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000359-44.2020.8.26.0094, da Comarca de Brodowski, em que é apelante W. P. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, são apelados ANDRÉ VIANA FERNANDES (JUSTIÇA GRATUITA) e JANAINA AGUIAR VALENTIM VIANA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Afastada a preliminar, 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

[ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES]

[Relatora]

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 25.338

Apelação n. 1000359-44.2020.8.26.0094

Origem: Vara Única de Brodowski

Juiz(a): Dr(a). Daniel Diego Carrijo

Apelante(s): W.P. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Apelado(s): ANDRÉ VIANA FERNANDES e outro

AÇÃO COMINATÓRIA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – Autores que pretende a condenação da ré na obrigação de proceder ao reparo dos vícios construtivos elencados, bem como ao pagamento de R\$ 20.000,00 a título de indenização por danos morais - Sentença de parcial procedência, condenada a ré ao custeio dos reparos apurados em perícia judicial, mais R\$ 10.000,00 pelos danos morais – Recurso da ré – Preliminar de decadência do direito autoral, afastada – Prazo prescricional, na hipótese, que é decenal, não transcorrido – Desprovido, no mérito – Impugnação ao orçamento elaborado pelo N. Perito Judicial – Descabimento – Cálculo elaborado por profissional imparcial, pautado em tabelas oficiais amplamente adotadas para tal finalidade – Dano moral caracterizado – Aquisição de bem imóvel não é fato ordinário, mas situação relevante, objeto de grande investimento - Vícios qualitativos graves manifestados no bem ainda novo - Ruptura de legítimas expectativas dos compradores que exorbitam o aborrecimento cotidiano – “Quantum” mantido, porquanto razoável e adequado à hipótese dos autos – Honorários devidos pela ré, majorados – **PRELIMINAR AFASTADA. RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de ação proposta por ANDRÉ VIANA FERNANDES e JANAINA AGUIAR VALENTIM VIANA em face de WP-CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., objetivando a condenação da ré na obrigação de reparar todos os danos apresentados pelo imóvel descrito na petição inicial, bem como indenização por danos morais, em valor equivalente a R\$ 20.000,00.

Isso porque após a entrega das chaves do imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

edificado pela ré, constataram inúmeros problemas construtivos, tais como infiltrações, janelas desajustadas, telhas desencaixadas, dentre outros, pelo que ajuizaram a presente ação.

Sobreveio sentença de parcial procedência, condenada a ré ao custeio do valor necessário aos reparos, estimado em R\$ 24.297,00, atualizado desde a data da apresentação do laudo pericial e acrescido de juros de mora desde a citação. Os danos morais foram arbitrados em R\$ 10.000,00, com juros a contar da citação. Os honorários advocatícios em desfavor da ré foram fixados em 10% sobre o valor da condenação (fls. 916/937)

Apela a ré, sustentando, preliminarmente, a decadência do direito autoral, vez que ultrapassado o prazo de 90 dias previsto no CDC. No mérito, nega a ocorrência de danos morais e colaciona jurisprudência a si favorável. Subsidiariamente, requer a redução do valor da indenização por danos morais e materiais, com acolhimento de seu orçamento, que melhor se adequa aos preços praticados no mercado (fls. 940/950).

Recurso processado e respondido a fls. 968/977.

É o relatório.

Cuida-se de ação cominatória com pedido indenizatório movida por André Viana Fernandes e Janaina Aguiar Valentim Viana, contra a construtora ré.

Descreveram, em resumo, ter contratado os direitos de aquisição a unidade residencial nº 13 do 'Condomínio Walter Possos', cujas chaves receberam em 02/09/2017.

Constataram a partir de tal data a presença e agravamento de diversos vícios construtivos, tais como infiltrações nas paredes, janelas desajustadas, telhas foras dos encaixes, falta de caída de água no banheiro, rejuntas fundos, vidro das portas mal fixados etc.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Descreveram ter formulado reclamações junto à ré, mas face ao insucesso na obtenção dos reparos, ajuizaram a presente demanda, na qual pediram a condenação da ré na obrigação de proceder aos consertos necessários à higidez do imóvel, mais pagamento de indenização por danos morais, pelo que pediram R\$ 20.000,00.

Pois bem.

O recurso da ré não comporta provimento.

Primeiramente, contudo, cumpre afastar-se a preliminar de decadência do direito dos autores, face ao transcurso de prazo superior àquele previsto no art. 26, II e §3º do CDC, de 90 dias para a reclamação de vícios em bens duráveis, o que já há muito transcorreu.

Isso porque não cabe confundir-se prazo de redibição do contrato com aquele previsto para o exercício de ação visando à responsabilização civil do construtor, **bastando tenha o vício se manifestado ainda dentro do prazo de garantia para que caiba ao adquirente buscar a respectiva indenização**, em prazo superior.

Confira-se:

*“(…) 6. Quanto ao prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente, sendo o art. 27 do CDC exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, **aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC/2002**, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada na vigência do art. 177 do CC/1916.” (STJ – Terceira Turma - AgInt no AREsp 2092461 / SP – Relatora Ministra Nancy Andrighi – j. 12/06/2023).*

Ainda:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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

A respeito do prazo de garantia:

“(...)5. O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial. 6. Quanto ao prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente, sendo o art. 27 do CDC exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC/2002, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada na vigência do art. 177 do CC/1916.” (STJ – Terceira Turma - AgInt no AREsp 2092461 / SP – Relatora Ministra Nancy Andrighi – j. 12/06/2023).

Destarte, tem-se que os vícios construtivos manifestaram-se todos, nos termos da petição inicial, dentro do prazo legal de garantia, tendo sido ajuizada ação pautada na responsabilidade civil do construtor dentro do prazo prescricional para tanto, pelo que é caso mesmo de afastar-se a preliminar de decadência suscitada pela recorrente.

No mais, como adiantado, o recurso da ré não comporta acolhimento.

Ressalta-se, por oportuno, não caber qualquer discussão a respeito da existência ou não dos vícios construtivos reclamados, do prejuízo deles decorrente, tampouco sobre o nexo de causalidade entre tais manifestações e a atividade da ré, o que não foi objeto de irrisignação.

Limitou-se a demandada, a respeito dos prejuízos materiais, a impugnar o orçamento realizado pelo N. Perito, sobre os seguintes fundamentos:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“(...) o orçamento apresentado pelo perito está cerca de 48% acima do real praticado em mercado. (...) O perito alega que se utilizou da tabela aplicada a Tabela Sintética de preços da PINI e a tabela de custos do SINAPI, tabelas usadas por órgãos públicos na elaboração de licitações. (...) é de conhecimento do “homem médio” que o preço dessa tabela de referência, utilizada em licitação, sempre tem grandes descontos. (...) Desse modo, requer a reforma da s. sentença, para que seja aplicado o orçamento apresentado pela apelante, vez que representa o real valor de mercado.” (fls. 948/949, 'in verbis').

Com efeito, o engenheiro civil nomeado pelo Juízo, ao elaborar o laudo, assim precificou os reparos:

“O orçamento será realizado com base nos preços praticados pela Tabela Sintética de preços da PINI, tabela de custos do SINAPI ou cotações no mercado de materiais e mão de obra da região.

(...)

O orçamento para reparo a todas as ocorrências de vícios construtivos diretamente ligadas ao imóvel periciado (descartando problemas relacionados como manutenção) totalizou a quantia de R\$24.297,00, já considerando B.D.I. de 15% e honorários de profissional técnico habilitado para acompanhar os serviços.” (fls. 747/791, 'in verbis').

Em verdade, nota-se que a ré impugna o orçamento acima com base em genérica assertiva de que a tabela de custos na qual se pauta o 'expert' não reflete os preços finais cobrados, vez que os vencedores das licitações *“sempre tem grandes descontos”* ('in verbis').

Tal argumento, todavia, não se reveste de juridicidade ou mesmo veracidade comprovada, não contando com respaldo técnico algum.

Funda-se, em verdade, na mera discordância do demandado quanto ao valor final da condenação, ausentes motivos idôneos aptos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

a descreditar o trabalho imparcial desenvolvido na fase probatória.

Não é demais salientar que ao rejeitar idêntico argumento apresentado pela ré quando da impugnação ao laudo, o I. Perito expressamente consignou:

“A construtora alega que os preços utilizados pelo perito (PINI e SINAPI) são estimativas de valores, questionando se “é correto afirmar que ambas bases de orçamento normalmente possuem preços acima do real de mercado?”.

A resposta é negativa, visto que tanto a PINI como o SINAPI passam por atualizações mensais e se tratam exatamente de cotações de valores de mercado constantes, sendo valores confiáveis, consagrados no meio técnico e, inclusive, aceitos no judiciário como um todo.” (fl. 865, 'in verbis').

Mantém-se, pois, a indenização por danos materiais tal como fixada em primeira instância.

Quanto aos danos morais, da mesma forma, cumpre reconhecer sua ocorrência.

Ora, a contratação da compra da casa própria sabidamente importa em significativo investimento financeiro, não raro em detrimento de outras necessidades também fundamentais dos compradores, o que não pode ser ignorado.

Conforme demonstrado nos autos, os demandantes se sujeitaram, desde os primeiros anos de moradia, à convivência com inúmeros e graves problemas construtivos, sendo possível exemplificar tricas e fissuras internas e externas, falhas na instalação dos azulejos do banheiro, na porta da cozinha, batente do portão com corrosão, umidade em paredes e muros, telhas aplicadas de forma incorreta “e caindo” etc. (fl. 759, 'in verbis'), com destaque para o fato de que a ré chegou a providenciar reparos, os quais se revelaram



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

insuficientes, inadequados e impassíveis de corrigir os problemas, a agravar o dissabor ao qual submetidos os compradores.

Equivale dizer que a longa lista de defeitos construtivos, relacionados a utilização, pela ré, de técnicas construtivas falhas e materiais e mão de obra de baixa qualidade, têm o condão de ocasionar quebra das legítimas expectativas dos adquirentes, em especial por se tratar o objeto de imóvel novo.

Nesse contexto, há situação apta a gerar desapontamento e tristeza que extrapolam o aborrecimento trivial, causando dano moral, cumprindo ser fixada indenização que não apenas compense os autores pela decepção inerente à paulatina degradação de seu imóvel, mas que também atenda ao escopo pedagógico do instituto, servindo de desincentivo a condutas negligentes e desidiosas adotadas pela ré na prestação de seus serviços.

O valor fixado pelo Juízo, de R\$ 10.000,00 é razoável e adequado à hipótese 'sub judice', mostrando-se nem tão elevado que gere às vítimas enriquecimento imotivado, nem tão ínfima que seja indiferente ao causador do dano, compatível, ainda, com a jurisprudência desta Corte Paulista:

“APELAÇÕES. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. REVISIONAL DE CONTRATO E REPARAÇÃO DE DANOS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL ADQUIRIDO DA CDHU. (...) Dano moral configurado. A frustração causada pelos vícios apresentados no imóvel adquirido é evidente e caracteriza um dissabor que ultrapassa o mero aborrecimento, elevando-se à categoria de dano extrapatrimonial indenizável Indenização majorada para R\$ 10.000,00. Sentença parcialmente reformada. Recurso da ré improvido e parcialmente provido o apelo da autora.” (TJSP – 9ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1006475-05.2021.8.26.0297 – Des. Relator: Luis Fernando Cirillo – j. 10/03/2025).

“Apelação Cível. Compra e venda. Vício de construção. Ação de indenização por danos materiais e morais. Sentença de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

parcial procedência. Inconformismo dos autores visando à indenização por danos morais. Situação que ultrapassou o mero aborrecimento. Dano moral evidenciado. Indenização fixada em R\$ 10.000,00, observando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Reembolso de gastos com assistente técnico dos autores. Possibilidade. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJSP – 10ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1011531-37.2019.8.26.0152 – Des. Relator: Coelho Mendes – j. 05/03/2025).

A manutenção da r. sentença importa na majoração dos honorários advocatícios, que passam a corresponder a 15% sobre o valor da condenação.

Do exposto, **afastada a preliminar, nego provimento** ao recurso.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora