



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000375727

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001326-21.2022.8.26.0094, da Comarca de Brodowski, em que é apelante W. P. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, é apelada ELISANGELA POPÓLI.

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 25.341

Apelação n. 1001326-21.2022.8.26.0094

Origem: Vara Única de Brodowski

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

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

Apelado(s): ELISANGELA POPÓLI

AÇÃO INDENIZATÓRIA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – Autora que pretende a condenação da ré na obrigação de indenizá-la pelos danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos surgidos em seu imóvel, adquirido novo - Sentença de parcial procedência, condenada a ré ao pagamento dos reparos apurados em perícia, mais R\$ 10.000,00 pelos danos morais – Recurso da ré – Preliminar de decadência do direito autoral, afastada – Prazo prescricional que, na hipótese, é decenal, não transcorrido - Desprovimento do recurso, no mérito – Impugnação ao pagamento pela 'pintura', afastada - Procedimento voltado à finalização de outros reparos essenciais, fulcrais à restituição do imóvel ao 'status quo ante' – 'BDI' incluso no orçamento - Custo cabível e justificado – Precedentes - Dano moral caracterizado – Aquisição de bem imóvel que não constitui fato ordinário - Vícios qualitativos graves surgidos em bem ainda novo que geram ruptura de legítimas expectativas da compradora - Situação que supera o aborrecimento cotidiano – “Quantum” arbitrado em R\$ 10.000,00, mantido, porquanto razoável e adequado à hipótese – Honorários devidos pela ré, majorados – **PRELIMINAR AFASTADA. RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de ação proposta por ELISANGELA POPÓLI em face de WP- CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., objetivando a condenação da ré na obrigação de custear o reparo dos danos apresentados pelo imóvel descrito na petição inicial, bem como ao pagamento de indenização por danos materiais, referentes à desvalorização deste, estimados em R\$ 10.000,00, mais indenização por danos morais, em valor equivalente a R\$ 22.000,00.

Isso porque após a entrega das chaves do imóvel edificado pela ré, constatou inúmeros problemas construtivos, tais como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

infiltrações, janelas desajustadas, venezianas e portas mal instaladas, dentre outros, pelo que ajuizou a presente ação.

Sobreveio sentença de parcial procedência, condenada a ré ao custeio do valor necessário aos reparos, estimado em R\$ 22.639,00, 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 e correção monetária a contar da data da fixação. Os honorários advocatícios em desfavor da ré foram fixados em 10% sobre o valor da condenação (fls. 384/395)

Apela a ré, sustentando, preliminarmente, a decadência do direito autoral, vez que ultrapassado o prazo de 90 dias previsto no CDC. No mérito, impugna sua condenação ao pagamento de 'pintura', vez que se trata de item relacionado à manutenção do imóvel, de responsabilidade da autora. Pede a exclusão também do pagamento do 'BDI' (Benefícios e Despesas Indiretas), vez que não há hipótese de obra pública ou grande empreitada, mas simples reparo em imóvel residencial. No mais, nega a ocorrência de danos morais, vez que a própria autora ao receber o imóvel declarou o perfeito estado em que este se encontrava. Subsidiariamente, requer a redução do valor da indenização por danos morais para R\$ 5.000,00 (fls. 398/414).

Recurso processado e respondido a fls. 420/428.

É o relatório.

Cuida-se de ação indenizatória movida por Elisângela Popóli contra a construtora ré.

Descreveu, em resumo, ter contratado os direitos de aquisição a unidade residencial nº 21 do 'Condomínio Walter Possos', cujas chaves receberam em 02/09/2017.

Constatou a partir de tal data a presença e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

agravamento de diversos vícios construtivos, tais como fissuras, trincas, rachaduras e infiltrações nas paredes e muro, pintura descascando e com mal acabamento, janelas desajustadas, venezianas e portas enferrujadas e mal instaladas etc.

Descreveu ter formulado reclamações junto à ré, mas face ao insucesso na obtenção integral dos reparos, ajuizou a presente demanda, na qual pediu a condenação da ré na obrigação de custear os consertos necessários à higidez do imóvel, mais R\$ 10.000,00 em razão da desvalorização sofrida pelo bem e, ainda, indenização por danos morais, no valor de R\$ 22.000,00.

Pois bem.

O recurso da ré não comporta provimento.

Primeiramente, contudo, cumpre afastar-se a preliminar de decadência do direito autoral, 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*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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:

“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 em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

termos gerais, ou do prejuízo deles decorrente, tampouco sobre o nexo de causalidade entre tais manifestações e a atividade da ré, o que não foi objeto de irresignação.

Limitou-se a demandada a impugnar, especificamente, sua responsabilidade por custear o valor atribuído à pintura, vez que eventual defeito desta caracteriza, sim, ausência de manutenção pela autora, bem como o valor do 'BDI', devido apenas em hipóteses em que há projetos longínquos ou obras públicas.

Tal impugnação, todavia, não comporta guarida.

Com efeito, do laudo elaborado pelo engenheiro civil nomeado pelo Juízo, tem-se que a necessidade de pintura do imóvel não decorre de falhas em relação ao item, mas forma de recomposição do bem ao seu estado adequado, após a execução de serviços diversos.

Confira-se:

“(...) 3. ORÇAMENTO PARA REPAROS.

(...)

Acabamento da laje: Considerando que a laje no interior do imóvel possui acabamento irregular da argamassa, será previsto **lixamento e nova pintura em toda laje.**

Trincas e fissuras – interior da casa: Tratamento localizado/pontual de trincas e fissuras nas paredes internas. Estima-se a **remoção do reboco nos locais afetadas, numa largura de 0,60 m pela extensão da ocorrência, tratamento com material selante na alvenaria que tiver fissura, aplicação de tela/malha nº 6 (conhecida como peneira de feijão) fixada com grampos na alvenaria, para posterior execução de novo reboco e pintura.**

(fls. 325/370, 'in verbis').

Vê-se que a pintura não caracteriza uma benfeitoria em si, mas parte de uma sequência de serviços necessários à restituição do bem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ao 'status quo ante', pelo que não pode ser excluída.

Quanto ao 'BDI', cumpre consignar que o orçamento final foi elaborado por profissional imparcial, que nele incluiu todos os serviços reputados essenciais para a adequada realização da obra:

“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.

Será previsto ainda a retirada de entulhos, limpeza geral do local e B.D.I. de 15% sobre o total dos serviços.

Também será considerado honorários de profissional técnico habilitado para acompanhar os serviços.”

O 'BDI', por sua vez, engloba gastos não inicialmente previstos mas que surgem no decorrer da obra, quer pública, quer particular, sendo contumaz sua inclusão como margem que garante a boa gestão e conclusão da obra. Nestes se incluem, por exemplo, no caso de particulares, gastos que a obra gera a título de como energia elétrica, água, limpeza, insumos não incluídos no orçamento (por exemplo, instrumentos necessários à pintura) etc.

A respeito da legalidade de sua inclusão para fins de cálculo das despesas de obras, já se posicionou a jurisprudência desta Corte Paulista:

“APELAÇÃO CÍVEL. Vícios construtivos. Danos morais e materiais. Sentença de Procedência Parcial. Inconformismo centrado na impossibilidade de aplicação do BDI (Benefícios e Despesas indiretas) e inexistência de danos morais. Descabimento. Inclusão do percentual dos benefícios e despesas indiretas - BDI - que se revela consentâneo para contemplar itens não previstos diretamente nos valores unitários da planilha orçamentária, mas que surgem durante a realização das reformas. Danos morais. Imóvel que apresentou diversos problemas pouco tempo após a entrega, necessitando de reformas para o seu pleno uso e gozo, conforme prova pericial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

produzida. Circunstância que desborda do mero aborrecimento, configurando evento apto a ensejar dano moral indenizável. Sentença mantida. Recurso improvido.” (TJSP - 8ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1003737-42.2023.8.26.0081 – Des. Relatora: Clara Maria Araújo Xavier – j. 10/03/2025).

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Vícios de construção – Sentença de parcial procedência – Irresignação da CDHU, sob o fundamento de que é parte ilegítima, sendo a Municipalidade a responsável pela construção, e de que não houve comprovação de dano moral – Acolhimento em parte – CDHU que não atua como mera estipulante, mas como responsável pela construção e fiscalização do empreendimento, devendo figurar no polo passivo da demanda – Pretensão de afastamento do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) – Impossibilidade – Índice calculado pelo perito judicial que abarca os custos indiretos que surgem em razão da realização da obra – Dano moral não demonstrado, cuidando-se de mero inadimplemento contratual, não tendo sido comprovado eventual ofensa a direito da personalidade – Recurso provido em parte.” (TJSP - 6ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1001399-58.2021.8.26.0407 – Des. Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves – j. 27/02/2025)

“APELAÇÃO Ação Indenizatória Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações Programa Minha Casa, Minha Vida - Propositura pela adquirente contra construtora - Alegação de vícios construtivos no imóvel - Sentença de parcial procedência Inconformismo da autora pleiteando indenização por danos morais e inclusão de BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), orçados pela perícia para a reparação dos danos materiais Cabimento Custos indiretos (BDI) necessários para total reparação dos danos materiais, corretamente orçados, devem ser ressarcidos Evidentes os danos morais sofridos pela autora, também devem ser ressarcidos - Recurso provido para julgar a ação integralmente procedente.” (TJSP - 10ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1003519-40.2022.8.26.0407 – Des. Relator: José Aparício Coelho Prado Neto – j. 27/11/2024).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

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, a demandante se sujeitou desde os primeiros anos de moradia, à convivência com inúmeros e graves problemas construtivos, sendo possível exemplificar tricas e fissuras, falhas na instalação dos pisos do banheiro, umidade etc.

Nesse contexto, é factual que a longa lista de defeitos construtivos, relacionados a utilização, pela ré, de técnicas construtivas inadequadas e materiais e mão de obra de baixa qualidade, tem o condão de ocasionar quebra das legítimas expectativas da adquirente, em especial por se tratar o objeto de imóvel novo.

Tal situação é apta a gerar desapontamento e tristeza que extrapolam o aborrecimento trivial, cumprindo ser fixada indenização que não apenas compense a demandante 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 à vítima enriquecimento imotivado, nem tão ínfima que seja indiferente ao causador do dano, compatível, ainda, com a jurisprudência desta Corte Paulista:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“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 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