



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000375748

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001316-74.2022.8.26.0094, da Comarca de Brodowski, em que é apelante W. P. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, são apelados LUIZ RAFAEL DOS SANTOS SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e KARLA LUCIANA DA CRUZ GONDEK (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 15 de abril de 2025

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1001316-74.2022.8.26.0094

APELANTE: WP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

APELADOS: LUIZ RAFAEL DOS SANTOS SILVA e KARLA LUCIANA DA CRUZ
GONDEK

JUIZ: DANIEL DIEGO CARRIJO

VOTO Nº 38.219

***APELAÇÃO** – Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais – Vícios de Construção – Pretensão de reparação de danos em razão da existência de fissuras, trincas, rachaduras e infiltrações nas paredes e muro, pintura descascando e com mal acabamento, janelas desajustadas, venezianas e portas enferrujadas e mal instaladas no imóvel – Sentença de parcial procedência – Inconformismo da ré, arguindo preliminar de decadência e direito caduco; alegando quanto ao mérito, que não há que se falar em indenização por danos morais, uma vez que não houve comprovação do impedimento da fruição do imóvel, sendo que mero aborrecimento é incapaz de ensejar a indenização pleiteada, devendo a condenação ser afastada ou reduzida e que o orçamento apresentado pelo perito está acima do real praticado em mercado, devendo ser aplicado o orçamento apresentado pela ré, vez que representa o real valor de mercado – Descabimento - Aplicação do prazo decenal previsto no art. 205 do CC - Preliminar rejeitada - Perícia judicial que constatou defeitos na construção do imóvel, de modo que cabe à ré, vendedora do bem, arcar com as despesas para reparo dos vícios construtivos elencados no laudo pericial - Danos morais configurados e fixados em R\$ 10.000,00 que ficam mantidos, em apreço aos preceitos da razoabilidade e proporcionalidade - Recurso desprovido. .*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença proferida pelo MM. Juiz da Vara Única da Comarca de Brodowski, em Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais proposta por LUIZ RAFAEL DOS SANTOS SILVA e KARLA LUCIANA DA CRUZ GONDEK contra WP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, que julgou a ação parcialmente procedente para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

CONDENAR a parte requerida a indenizar Luiz Rafael dos Santos Silva: a) Pelos prejuízos materiais aferidos no bem imóvel, na ordem de R\$ 17.572,00 (dezesete mil, quinhentos e setenta e dois reais), atualizada monetariamente desde a apresentação da prova pericial, acrescido de juros moratórios, a contar da citação. A correção será feita pelo IPCA, e os juros pela taxa SELIC, na forma da Lei nº 14.905/2024, que deu nova redação aos artigos 389 e 406, § 1º, do CC, norma que entrou em vigor em 30/08/2024, conforme artigo 8º, § 1º, da LC 95/98; b) Pelos danos morais, no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção desde esta data e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data da citação. Em razão da sucumbência, arcará a requerida integralmente com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor atribuído à condenação.

Apela a ré, arguindo preliminar de decadência e direito caduco. No mérito, alega, em apertada síntese, que não há que se falar em indenização por danos morais, uma vez que não houve comprovação do impedimento da fruição do imóvel, sendo que mero aborrecimento é incapaz de ensejar a indenização pleiteada, devendo a condenação ser afastada ou reduzida e que o orçamento apresentado pelo perito está acima do real praticado em mercado, devendo ser aplicado o orçamento apresentado pela ré.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não comporta acolhimento, em conformidade com a fundamentação a seguir exposta.

Trata-se de Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada pelo autor contra a ré, alegando que celebrou com a ré o Contrato de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Promessa de Compra e Venda para a aquisição da unidade residencial, do “Condomínio Walter Possos” e quando o imóvel foi entregue, foi surpreendida com a presença de em razão da existência de fissuras, trincas, rachaduras e infiltrações nas paredes e muro, pintura descascando e com mal acabamento, janelas desajustadas, venezianas e portas enferrujadas e mal instaladas no imóvel, objetivando o recebimento de danos materiais e morais.

Houve apresentação de contestação e produção de provas. O MM. Juízo de 1º Grau, julgou a ação parcialmente procedente para CONDENAR a ré a indenizar o autor, pelos prejuízos materiais aferidos no bem imóvel, na ordem de R\$ 17.572,00 (dezessete mil, quinhentos e setenta e dois reais) e pelos danos morais, no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção desde esta data e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data da citação, decisão essa que motivou o presente inconformismo.

Inicialmente, deve ser rechaçada a preliminar de decadência e direito caduco suscitada pela ré, uma vez que se aplica o prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Com efeito, ressalvado o entendimento esposado anteriormente por este Relator, no sentido de reconhecer a incidência do prazo quinquenal previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, deve prevalecer o entendimento majoritário desta Egrégia Corte, que reconhece a incidência do prazo prescricional aludido no artigo 205 do Código Civil, uma vez que ***“o prazo estabelecido pelo diploma consumerista cede àquele previsto no Código Civil, com maior duração, sob pena de conceder ao consumidor regime menos protetivo do que o dedicado a adquirentes suficientemente providos de condições técnicas, jurídicas e econômicas”***



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(Apelação nº 1004609-24.2020.8.26.0320, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator FRANCISCO LOUREIRO, j. 11.11.2020).

Nesse aspecto, o Superior Tribunal de Justiça firmou a compreensão de que a pretensão do consumidor, em casos de reparação decorrente de vícios de construção é de natureza indenizatória, sujeitando-se ao prazo prescricional de 10 (dez) anos.

Na hipótese dos autos, restando demonstrado que a autora recebeu as chaves do imóvel em 02/09/2017 e que a presente ação foi ajuizada em 01/09/2022, não há se falar em decurso do interregno prescricional previsto no artigo 205 do Código Civil.

Quanto ao mérito, ao contrário do alegado pela ré as partes se envolveram em típica relação de consumo a ensejar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Determinada a produção de provas, o “expert” judicial foi categórico ao constatar a existência diversas falhas na construção da unidade imobiliária “sub judice”.

O laudo pericial elaborado nos autos, apontou os seguintes vícios construtivos no imóvel: **“(i) Trincas no piso; Trinca horizontal em toda a extensão da parede da fachada; Trinca inclinada e manchas de umidade junto à porta da sala, próximo ao piso; Trinca horizontal e vertical ao lado esquerdo do caixilho da sala; (ii) Falta pingadeira no peitoril dos caixilhos; Detalhe de falha na vedação do caixilho (iii) Mancha de umidade sob caixilho; Trincas horizontais na parede lateral direita, próximo à parede da frente; Fissura horizontal e sinais de reparos anteriores na parede lateral direita, estendendo-se até a porta do**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

dormitório; Fissura capilar horizontal sobre a porta do dormitório do fundo da construção original, (iv) Umidade sob caixilho; Fissura horizontal na parede da frente, próximo à laje; Trinca horizontal no canto da parede lateral esquerda com a parede da frente; Trinca horizontal no canto da parede lateral esquerda com a parede do fundo; Trinca horizontal no canto da parede lateral esquerda com a parede do fundo; Mancha de umidade na parede do fundo, próximo ao piso, (v) Mancha de umidade na parede do fundo, próximo ao piso, (vi) Piso completado; Trinca horizontal sobre o caixilho do dormitório do fundo; Fissura vertical sob caixilho do dormitório do fundo; Trinca horizontal na parede do dormitório da frente (mesma do interior do dormitório); Trinca horizontal na parede do dormitório da frente, próximo à parede da frente; Fissuras capilares variadas em toda a parede;- Umidade e pintura destacando na parede lateral, próximo ao piso. (vii) Última telha colocada invertida no beiral lateral esquerdo Falta telha no beiral lateral esquerdo; Beiral.” (cfr. fls. 361/370).

O laudo pericial, por fim, concluiu que: **“Conforme relatório de ocorrências do item 2.2 e suas respectivas fotos no Anexo fotográfico deste laudo, verifica-se que o imóvel objeto da perícia apresenta uma série de manifestações patológicas constituídas por vícios construtivos de origem endógena. As ocorrências de maior incidência são as trincas e fissuras existentes tanto em paredes internas como externas, apesar dos reparos já realizados pela construtora. Foram constatados ainda falha na calafetação de uma janela, umidade em paredes, telhas colocadas de forma incorreta, etc. A parede lateral esquerda do imóvel possui a maior parte das ocorrências verificadas, sendo acometida por trincas e fissuras variadas por toda a sua extensão. Assim, levando em consideração que tais am-**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pliações foram feitas de forma independente pelos proprietários do imóvel visto-riado, não foram analisadas ou inseridas no orçamento ocorrências existentes nestes locais. O orçamento para reparo a todas as ocorrências verificadas na vistoria (descartando problemas relacionados como manutenção) totalizou a quantia de R\$ 17.572,00, já considerando B.D.I. de 15% e honorários de profissional técnico habilitado para acompanhar os serviços.” (cfr. fls. 380).

Ademais, como bem salientado pelo MM. Jui de 1º Grau: *“Questionando-se os vícios quanto as janelas, fissuras de parede interna, fissura em laje, piso do banheiro, azulejos da área de serviço, fissuras em paredes externas, a manifestação pericial foi clara quanto à manutenção de valores orçamentários, à mingua de parecer técnico apresentado pelo parte requerente. Nisso, não se vislumbra qualquer parcialidade, falta de decoro ou atuação imprópria do perito, tendo corroborando as conclusões de laudo pericial diante da insistência da parte ré em alterar aspectos que foram analisados e destrinchados após visita agendada ao bem imóvel e justificada fundamentação de temas correlatos. Perante a existência de elementos técnicos, seguros e exatos, obtidos após inspeção presencial, devem o laudo pericial e suas complementações prevalecerem, especialmente quando bem produzidos por profissional de confiabilidade e experiência em análises similares, guardando coerência com os demais elementos constantes do processo.”* (verbis, cfr. fls. 503).

Portanto, forçoso concluir que grande parte dos vícios e defeitos identificados no trabalho pericial já existiam na época da realização do negócio, sendo de rigor o reconhecimento da responsabilidade da ré na reparação de tais danos.

Isso porque, incumbe à ré, em razão do contrato firmado, responder pela solidez da casa vendida, nos termos do artigo 441 do Código



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Civil, sendo certo que o direito do autor está assegurado pelo dever de garantia da ré, inerente ao contrato de compra e venda e vinculado ao princípio da boa-fé (artigo 422 do Código Civil) e da vedação ao enriquecimento ilícito, justamente porque inexistiu qualquer desconto ou abatimento do preço em razão dos vícios e defeitos construtivos constatados na perícia.

Deverá, pois, a ré realizar as obras necessárias para a reparação nos exatos moldes estabelecidos na sentença recorrida.

A alegação de que o orçamento apresentado pelo perito está acima do real praticado em mercado, devendo ser aplicado o orçamento apresentado pela ré, não possui a relevância pretendida, pois como bem observou o MM. Juiz Sentenciante: *“Tampouco se vislumbra necessidade de apresentação de orçamento alternativo, sendo certo que o laudo técnico e posteriores complementações se revelam suficientes para permitir análise de todas as questões de mérito, eis que foi enfrentada toda a matéria apresentada.”* (verbis, cfr. fls. 494).

E, em relação À base de cálculo, esclareceu o perito que: **“O orçamento será realizado com base nos preços praticados pela Tabela Sintética de preços da PINI, tabela de custos do SI-NAPI 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.”** (cfr. fls. 370).

Quanto aos danos morais, inquestionável a existência de vícios construtivos que impediram a adequada utilização do bem, de modo que a situação vivenciada pelos autores não se tratou de mero aborrecimento, mas sim de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

situação traumática e desgastante, apta a caracterizar os danos morais pleiteados.

A propósito, a respeito da matéria, “mutatis mutandis”, confira-se o seguinte julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“INDENIZAÇÃO. DANO MATERIAL E MORAL. APARTAMENTO NOVO ADQUIRIDO PELOS AUTORES QUE APRESENTOU DEFEITOS. INFILTRAÇÃO DE ÁGUA. PERDA DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS. DANO MATERIAL. DANO MORAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Apartamento novo adquirido pelos autores. Defeitos. Infiltração de água pelo telhado. Perda de móveis e eletrodomésticos. Culpa da ré caracterizada. Indenização. Dano material e moral. Reparação do dano moral mantida. Valor que está adequado às circunstâncias do caso R\$ 15.000,00. Multa diária afastada. Descumprimento da tutela antecipada oportunamente deferida. Liquidação de sentença. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 0034321-32.2012.8.26.0005, Relator CARLOS ALBERTO GARBI, J. 06.10.2015).

Quanto ao valor da indenização por danos morais em comento, sabe-se que esta deve estar dentro dos limites razoáveis da reparação, que se de um lado deve se prestar a inibir a reiteração do ato ilícito, de outro não pode se constituir em instrumento de enriquecimento sem causa, cumprindo acrescentar, apenas, que como já judiciosamente decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, citada verba “*não pode contrariar o bom senso, mostrando-se manifestamente exagerado ou irrisório*”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, atentando-se, de um lado, para o grau de culpa da ré e sua possibilidade financeira, e de outro o sofrimento do autor, e levando-se em conta que os objetivos primordiais da verba em testilha são desestimular a conduta ilícita da primeira e trazer algum lenitivo ao último, o valor fixado na sentença em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) deve ser mantido .

Assim, é caso de manutenção da sentença atacada, inclusive por seus próprios fundamentos.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono do apelado em decorrência do presente recurso, os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 20% (vinte por cento) do valor atribuído à condenação, com fundamento no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator