



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376863

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1030390-53.2020.8.26.0577**, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante/apelado Net Empreendimentos e apelados/apelantes Alex Alexandre dos Santos Silva e Rafaella Belo de Oliveira.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1030390-53.2020.8.26.0577

Apelante/Apelado: Net Empreendimentos

Apdos/Aptes: Alex Alexandre dos Santos Silva e Rafaella Belo de Oliveira

Comarca: São José dos Campos

Assunto: Vícios de Construção

Voto nº 16.035

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – Sentença de procedência parcial da ação – Recurso de apelação da requerida e também dos autores – Vícios construtivos – Perícia que concluiu de forma segura quanto aos vícios descritos e a responsabilidade da requerida - Ampliação da condenação em relação a parte que reconheceu a necessária adaptações das instalações hidrossanitárias, a ser apurada em liquidação de sentença - Reparação que demanda a saída dos autores do imóvel, uma vez que o reparo deverá se dar no banheiro, sendo este único no bem – Requerida que deverá arcar com a estadia dos autores, desde que devidamente comprovada as despesas - Laudo particular elaborado pelos autores – Iniciativa dos autores para embasar o pleito inicial e que não pode ser imputada à requerida – Correção monetária e Juros de Mora – Termo inicial de incidência da correção monetaria a partir da confecção do laudo, mantido os juros de mora desde a citação - DANO MORAL – Ocorrência – Situação retratada nos autos que vai muito além do mero aborrecimento – Valor da indenização fixado em R\$ 10.000,00 que não comporta redução nem mesmo majoração – Sentença reformada em parte RECURSOS PROVIDOS EM PARTE.

Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação para condenar a requerida no pagamento de R\$ 27.300,00 a título de danos materiais, e ainda R\$ 10.000,00 pelos danos morais sofridos pelos autores.

Recorre a requerida em relação aos danos materiais alegando que o imóvel foi entregue aos autores em perfeitas condições; que o imóvel passou por vistoria realizada por engenheiro contratado pelos compradores e que não constatado qualquer vício na construção.

Alega que no laudo pericial não foram abordados pontos essenciais de impermeabilização, como condição de rejunte no banheiro, item que se desgasta com maior intensidade em áreas molhadas além da trinca beiral de parede externa; discorre acerca da necessidade de manutenção preventiva de rejuntamento, no período de 6 meses até um ano, a fim de evitar fissuras, trincas que podem se tornar foco de mofo; invoca a cláusula 14 do contrato firmado com a Caixa Econômica Federal e as obrigações dos compradores de manutenção do imóvel; postula que se não afastada a condenação em danos materiais, que seja realizada perícia complementar a fim de abordar fatores essenciais de impermeabilização.

Insurge-se ainda contra a condenação em danos morais; acena com a cobertura de seguro contra danos físicos que vigia até janeiro de 2022 e que não foi acionada; subsidiariamente postula a redução do 'quantum'.

Em relação a incidência da correção monetária e dos juros de mora incidentes sobre os danos materiais, estes devem ter o termo inicial em 17/11/2022 momento em que foram apurados pelo laudo pericial, e não a partir da citação.

Recorrem também os autores pleiteando o

ressarcimento do valor despendido com o profissional técnico contratado no valor de R\$ 1.250,00, para a avaliação inicial e emissão do laudo técnico.

Alegam ainda que a obra a ser realizada deve ser acompanhada por profissional técnico capacitado, cujo custo não foi estipulado, de forma que o valor indicado no laudo pericial não é real, alias deixou claro se tratar de estimativa; que a perícia expressou que o valor apurado não alcança as adaptações das instalações hidrossanitárias que o imóvel exige para ser habitável, de forma que o valor apurado não se mostra suficiente para realização da reforma; que a sentença foi omissa quanto à necessidade de se apresentar documentação necessária como projetos de arquitetura e executivos, estruturais, sondagem do solo, projetos de impermeabilização dentre outros, para que então se obtenha o valor exato do custo da obra incluindo material de boa qualidade e mão de obra como sugerido em perícia; afirma que o valor apurado pela perícia de R\$ 27.300,00, ainda que certo, é parcial pois diz respeito apenas à mão de obra, pois não é suficiente para pagar os azulejos do banheiro, cozinha e corredor, quanto mais efetuar a troca do encanamento, permeabilização, pintura e outros.

Postula a realização de nova perícia ou que seja autorizado o levantamento pelos autores do custo total para finalização da obra mediante apresentação de orçamento conforme sugerido pela perita judicial na folha 419.

Relata ainda que a sentença foi omissa quanto ao pedido de condenar a apelada ao pagamento de estadia em lugar diverso da obra, durante a execução da mesma, eis que constatada a condição insalubre, e ainda

porque há apenas um banheiro, onde será realizada a obra, impossibilitando a permanência.

Por fim, postulam a majoração do dano moral para R\$ 100.000,00.

Os recursos foram processados e respondidos, sendo encaminhados à segunda instância, onde foram admitidos em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Depreende-se dos autos que os autores firmaram contrato de compra e venda com a requerida em 31/10/2017, relativo ao imóvel situado na rua Maria Izabel, 563, Armando Moreira Righi, São José dos Campos, matriculado sob nº 33.317, com área construída de 57,12m², no valor de R\$ 170.000,00.

Segundo narrativa inicial, os autores se mudaram para o imóvel em 11 de fevereiro de 2018, e então, logo após, foram surpreendidos com infiltrações nas paredes e pisos, que, em decorrência de umidade excessiva, causaram mofo e bolor; ainda foram surpreendidos com a baixa qualidade dos materiais utilizados na construção do imóvel, não tendo sido apresentado laudo descritivo dos materiais usados, além da má execução da obra, tendo sido encontrados canos remendados, vasos sanitários sem o devido encaixe pela má colocação dentre outros.

Os autores informam também a avaliação e

elaboração de laudo técnico realizado em 25/04/2018 que concluiu pelas patologias apontadas, e notificaram a requerida formalmente em 23/05/2018.

Pois bem.

A prova pericial realizada nos autos foi conclusiva e apurou a existência de vícios na construção como se observa de fls. 357/395 complementado nas folhas 417/426, decorrentes de erros de projeto e/ou execução, e do não atendimento às normas técnica pertinentes, e, portanto, de reponsabilidade do construtor.

Destaca-se trecho da sentença acerca do referido laudo:

Diante da controvérsia instaurada nos autos, foi realizada a prova pericial, na qual o senhor perito foi taxativo no sentido às fls. 357/395, informando que ao analisar os seguintes problemas encontrados no imóvel: manchas de umidade que indicam problemas de umidade ascendente por falha de impermeabilização das fundações nas paredes da sala, corredor, cozinha, dormitórios; manchas de umidade nos revestimentos cerâmicos (piso e azulejo) da cozinha, banheiro e área de serviço que denotam infiltração de água decorrente de falhas de impermeabilização e problemas nas instalações hidrossanitárias, indicando possíveis vazamentos e redibitórios, originários de erros executivos e ausência de projetos de responsabilidade do Construtor, não atendendo aos critérios mínimos de desempenho definidos na norma ABNT NBR 15575:13. Ademais, não foram identificados sinais de uso inadequado da edificação e seus equipamentos e não foi entregue aos requerentes o manual de uso e operação conforme preconiza a legislação. Em fl. 387, apresenta possível solução para os defeitos encontrados: a. A ausência de projetos, arquitetônicos, estrutural, hidrossanitários e de impermeabilização, prejudica que seja levantado a correta extensão dos danos existentes no imóvel. Assim, as quantificações foram determinadas de forma estimada. A signatária utilizou-se do croqui elaborado a partir do

projeto de implantação aprovado pela prefeitura municipal de São José dos Campos (vide figura 2); b. Não há, nos documentos fornecidos, a descrição dos materiais que constituem os sistemas construtivos do imóvel em tela, logo, não é possível afirmar se a sua estrutura é convencional (estrutura de concreto e alvenaria de vedação), ou alvenaria estrutural; Essa informação é importante, uma vez que os procedimentos indicados podem demandar o escoramento da laje. c. Identificamos que as instalações hidrossanitárias, principalmente a de esgoto, apresentam indícios de que encontram-se em desacordo com as Normas Técnicas, portanto, para realização dos reparos definitivos, necessário remoção do revestimento de piso e parede, para correta análise das instalações existentes “in loco”, e realização das adaptações necessárias. Não é possível estimar esses gastos. d. Para toda e qualquer intervenção a ser realizada no imóvel, indicamos que seja realizada com acompanhamento por profissional técnico capacitado. A signatária obteve o valor estimado de R\$ 27.300,00 para realização dos reparos conforme a descrição das soluções apresentadas acima. Este valor não contempla as adaptações das instalações hidrossanitárias, que são necessárias. O valor foi obtido através de consulta à tabela SINAPI, e consulta em sites que apresentam custos de mão de obra para prestação de serviços. (datado de 17/11/2022).

Nas folhas 384/385, estão descritos os problemas e os reparos necessários, de forma pormenorizada, e as análises respectivas.

Sobreleva destacar que os custos apontados para os reparos necessários foram feitos de forma estimada, e no item 'f', expressamente conclui que:

f. A signatária obteve o valor estimado de R\$ 27.300,00 para realização dos reparos conforme a descrição das soluções apresentadas acima. Este valor não contempla as adaptações das instalações hidrossanitárias, que são necessárias. O valor foi obtido através de consulta à tabela SINAPI, e consulta em sites que apresentam custos de mão de obra para prestação de serviços.

Infere-se que os autores, ao se manifestarem na fl.

430, requereram a elaboração de orçamento detalhado segundo sugestão da perita na folha 419. E embora a decisão de fl. 440 tenha relegado a questão para posterior análise, a seguir foi proferida sentença.

A sentença reconheceu que a autora faz jus aos pedidos e condenou a requerida no pagamento do valor de R\$ 27.300,00 para realização dos reparos na forma estimada pela perícia, e ressaltou que este valor não contempla as adaptações das instalações hidrossanitárias, que são necessárias.

Diante desta situação, em que bem reconhecida pela sentença a necessidade das adaptações das instalações hidrossanitárias e que estas não foram contempladas no valor estimado pela perícia, considerando ainda os princípios da economia e celeridade processual, é se de ampliar a condenação da requerida, sendo sua apuração relegada para a fase de liquidação de sentença, garantindo assim a efetiva reparação dos danos.

Em relação ao termo inicial de incidência da correção monetária e dos juros de mora dos danos materiais, a sentença os fixou como sendo a citação, assiste razão à requerida, em parte. A correção monetária deve se dar a partir do laudo pericial produzido em juízo e mantidos os juros de mora a partir da citação.

Neste sentido:

Apelação. Compra e venda. Imóvel. Vícios construtivos. Indenização por danos. Procedência dos pedidos. Inconformismo das partes. Parcial acolhimento da insurgência dos autores. Prova pericial produzida em juízo. Conclusão

pericial de que os vícios são de origem endógena. Cerceamento do direito de defesa alegado pelo réu. Não acolhimento. Regular oportunidade de manifestação das partes sobre o laudo pericial. Existência. danos materiais discriminados na petição inicial. sentença que não é extra petita, ao revés do alegado pelo réu. Termo inicial dos juros de mora dos danos morais e materiais é o da citação. correção monetária dos danos materiais é a data do laudo pericial. Parcial acolhimento da insurgência dos autores, nesse sentido. Sentença minimamente ajustada. Apelação dos autores parcialmente provida, não provida a do réu. (TJSP; Apelação Cível 1011837-29.2023.8.26.0196; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/09/2024; Data de Registro: 04/09/2024)

Afasta-se o pedido dos autores para que a requerida arque com as despesas suportadas em relação ao laudo pericial particular no valor de R\$ 1.250,00, uma vez que essas despesas decorrem de iniciativa dos autores, e não de imposição judicial. O referido laudo foi elaborado unilateralmente e para embasar o pedido inicial, não podendo ser imposto à parte adversa.

Quanto ao pedido dos autores para que a requerida arque com a estadia, neste caso específico, o laudo pericial foi contundente em afirmar a necessidade dos moradores deixarem o imóvel considerando o reparo a ser realizado no banheiro, sendo este o único do imóvel.

Neste caso, a requerida deverá arcar com a estadia dos autores em valor de aluguel de imóvel equivalente, pelo período em que forem realizadas as obras necessárias, valor esse a ser apurado em liquidação de sentença, desde que comprovada a efetiva locação pelos autores

No que diz respeito aos danos morais, recorre a requerida para ver excluída a condenação e recorrem os autores buscando a

majoração do valor fixado.

Constatado o nexo causal entre a conduta da requerida (vício da construção) e os danos sofridos pelos autores, de forma que caracterizada a responsabilidade daquela. Verifica-se que a situação retratada nos autos, vai muito além do mero aborrecimento.

O desdobramento dos fatos vai além do evento decorrente dos vícios discriminados no laudo pericial, que por si só já caracteriza o dano moral. Considera-se ainda que os autores, por conta do ocorrido, acabaram por residir precariamente no imóvel, com a preocupação constante quanto a possíveis consequências advindas dos vícios, sobretudo por ter ocorrido em tão pouco tempo entre o ingresso no imóvel e o aparecimento dos defeitos. Valer consignar ainda que, no curso do processo, foi noticiado novos vazamentos no chuveiro, causando mais transtornos e prejuízos aos autores.

Assim sendo, bem reconhecido o ato lesivo e o dever de indenizar de ambas as rés.

No que diz respeito ao valor da indenização, é certo que o montante indenizatório deve ser “nem tão grande que se converta em fonte de enriquecimento, nem tão pequena que se torne inexpressiva” (Caio Mario da Silva Pereira, in Responsabilidade Civil, 2ª ed. Forense, 1990, p. 67).

A fixação do valor da indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), se presta a cumprir dupla função: compensar a vítima pela dor experimentada e desestimular a reiteração da conduta lesiva das requeridas.

Assim sendo, não merece majoração nem mesmo redução.

Assim sendo, não merece redução nem mesmo majoração.

Nestas condições, reforma-se a sentença em parte, para acolher o pleito dos autores quanto à ampliação da condenação dos danos materiais a ser apurada em fase de liquidação de sentença, bem como quanto ao pedido relativo à estadia, enquanto realizada a obra no único banheiro do imóvel; e acolhido o pleito da requerida apenas quanto ao termo inicial da correção monetária, nos termos da fundamentação.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO EM PARTE aos recursos da requerida e dos autores.

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator