



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000380218

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007447-39.2022.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é apelada TATIANE REGINA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32474

Apelação Cível nº 1007447-39.2022.8.26.0038

Comarca: Araras (2ª Vara Cível)

Juiz(a): Matheus Romero Martins

Apelante: Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda.

Apelado: Tatiane Regina da Silva

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos em imóvel adquirido. Sentença de parcial procedência, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.
2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a alegação de decadência do direito de reclamar por vícios construtivos, (ii) analisar a responsabilidade da construtora pelos vícios constatados, e (iii) avaliar a proporcionalidade da indenização por danos morais.
3. A decadência não se consumou, pois a ação foi proposta dentro do prazo prescricional decenal aplicável a vícios construtivos, conforme art. 205 do Código Civil.
4. A responsabilidade da construtora foi confirmada pelos vícios construtivos endógenos, conforme laudo pericial, e a indenização por danos materiais foi fixada em R\$ 4.800,00.
5. O dano moral foi configurado devido à frustração da expectativa da autora quanto à qualidade do imóvel, sendo a indenização de R\$ 5.000,00 considerada proporcional e razoável.
6. R. Sentença que deve ser mantida em sua integralidade. Recurso não provido.

Legislação citada: Código Civil, art. 205, art. 618. Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º, 3º, 20. Jurisprudência citada: STJ, AgInt no AREsp nº 438665/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 19.09.2019. TJSP, Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, j. 11/04/2025

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 560/565), cujo relatório adota-se, que julgou parcialmente procedente a “ação de danos materiais e morais por vício de construção”, proposta por Tatiane Regina da Silva em face de Catagua

Construtora e Incorporadora Ltda., para:

- Condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), acrescido de correção monetária, pelo índice INPC/IBGE, a partir da data do laudo pericial (outubro/2023) e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação;

- Condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos de correção monetária, pelo índice da tabela prática do TJSP, a partir desta data (Súmula 362/STJ) e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Considerando a sucumbência recíproca e a proporção em que cada parte decaiu de suas pretensões (aproximadamente 30% de procedência em relação ao valor da causa), condenou a requerida ao pagamento de 30% e a autora ao pagamento de 70% das custas e despesas processuais.

Condenou, ainda, a parte ré ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação e a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da ré no valor de 10% sobre a diferença entre o valor pedido na inicial (R\$ 60.000,00) e o valor da condenação.

Apelação da ré Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda. (fls. 568/572). Insurge-se a apelante sustentando, em síntese, que: a) A sentença recorrida condenou a Apelante ao pagamento de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por danos materiais e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de danos morais, além de 30% das despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação; b) deve ser reconhecida a decadência do direito de reclamar por vícios construtivos; c) a Apelada alegou ter identificado os vícios em junho de 2015, entretanto, ajuizou a presente ação apenas em outubro de 2022, ultrapassando o prazo de 90 (noventa) dias para reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação, conforme o art. 26, II, do CDC; d) o prazo quinquenal previsto no art. 618 do Código Civil igualmente foi ultrapassado; e) os vícios apontados pela apelada resultam, na verdade, da ausência de manutenção adequada, conforme indicado no Manual do Proprietário, entregue no momento da aquisição; f) a perícia técnica revelou que as fissuras e infiltrações decorrem de movimentações higroscópicas, causadas por umidade e agravadas pela negligência da apelada em realizar

os cuidados básicos e preventivos previstos no manual; g) igualmente constatou-se a ausência de repintura, o não selamento das esquadrias e calhas, além de outras omissões quanto à limpeza para prevenir agentes biológicos como mofo; h) isso configura culpa exclusiva da apelada, rompendo o nexo causal que permitisse imputar à apelante qualquer responsabilidade pelos danos; i) a quantia de R\$ 5.000,00 se mostra desproporcional como condenação em danos morais; j) deve ser demonstrada a inequívoca ofensa que transcenda o mero aborrecimento ou desconforto cotidiano, o que não ocorreu no caso em comento; k) não basta alegar incômodos para configurar dano moral; é necessário comprovar circunstâncias excepcionais que tenham causado sofrimento intenso, o que não ocorreu nos presentes autos; l) a r. sentença deve ser reformada para excluir a condenação por danos morais ou, subsidiariamente, reduzir o valor fixado, observando os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Requer, por fim, que a r. sentença seja reformada para julgar totalmente improcedentes os pedidos iniciais.

Contrarrrazões de apelação apresentadas às fls. 578/586.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) A r. sentença recorrida foi proferida nos seguintes termos (fls. 560/565):

“É o relatório. FUNDAMENTO e DECIDO.

I- Do mérito

O feito encontra-se em ordem, com a presença dos pressupostos processuais e das condições da ação, inexistindo qualquer preliminar ou nulidade a ser abordada.

Superado esse introito, anoto que o presente feito tem como ponto central o suposto vício construtivo apresentado pelo imóvel adquirido pela requerente perante a empresa requerida, desdobrando desse ponto a pretensão ao ressarcimento dos danos materiais e morais provenientes de tal ilícito.

Pois bem.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é inequivocamente de consumo, submetendo-se aos ditames da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), uma vez que a autora, na condição de adquirente do imóvel para fins de moradia, enquadra-se no conceito de consumidora (artigo 2º), enquanto a requerida, como fornecedora do bem imóvel construído, subsume-se à definição do artigo 3º. O negócio

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

jurídico tem por objeto bem imóvel (produto durável), destinado à satisfação de necessidade básica do consumidor (moradia), direito fundamental previsto no artigo 6º da Constituição Federal.

Quanto ao ponto central da controvérsia, destaca-se que o regime de responsabilidade civil do fornecedor por fato do produto ou serviço é de natureza objetiva, nos termos dos artigos 12 e 14, ambos do CDC, prescindindo da demonstração de culpa. De forma mais específica, anoto que construtor, especificamente, responde pela solidez e segurança da obra, pelo prazo de 5 anos, conforme artigo 618 do Código Civil, norma que estabelece garantia legal mínima e cogente.

In casu, a prova técnica produzida nos autos, através de minucioso laudo pericial elaborado por profissional habilitado, foi categórica quanto à existência de vícios construtivos.

O expert identificou três categorias de anomalias:

1) De origem construtiva (endógena): trincas e fissuras nas alvenarias e lajes, decorrentes de falhas de projeto e/ou execução, cuja responsabilidade é exclusiva da construtora. O perito demonstrou tecnicamente que as fissuras decorrem da movimentação térmica da laje e seu efeito não tratado no sistema de alvenaria e revestimentos, afastando a tese defensiva de que seriam causadas apenas por infiltração. Significativamente, constatou que o mesmo padrão de fissuras se repete em outros imóveis construídos pela requerida no mesmo empreendimento, evidenciando falha sistêmica no processo construtivo.

2) De origem concorrente, construtiva e de manutenção: infiltrações nas alvenarias externas e pintura interna danificada, que têm causa tanto em vícios construtivos quanto em deficiência de manutenção.

3) De origem na manutenção: infiltrações e consequentes falhas na pintura externa, derivadas da falta de conservação adequada do imóvel.

Em reforço, a documentação demonstra que a autora realizou duas reclamações junto à assistência técnica da construtora, tanto em 2016 (OS nº 1277 de 28/01/2016), relatando problemas como fissuras, infiltrações e umidades nas paredes internas, quanto em 2018 (OS nº 1783 de 15/04/2018), reiterando a ocorrência de dilatações e fissuras internas e externas, ocasionando a soltura da pintura das paredes.

Contudo, conforme análise pericial, os reparos realizados foram meramente paliativos, sem tratar a causa dos defeitos, o que resultou no reaparecimento das patologias.

Por outro lado, o laudo também evidenciou que a proprietária não realizou adequadamente a manutenção preventiva ao longo dos anos, deixando de executar serviços básicos como repintura, selamento de esquadrias, rejuntamento e limpeza contra agentes biológicos (mofo), contribuindo para o agravamento das patologias. O perito constatou que as manutenções não foram realizadas conforme preconizam a NBR 5674 (Manutenção de Edificações) e o Manual do Proprietário.

Portanto, o conjunto probatório conduz à conclusão inequívoca de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

responsabilidade concorrente das partes pelos danos verificados no imóvel:

1) A construtora deve responder pelos vícios construtivos originários (endógenos), relacionados às falhas de projeto e execução que comprometeram a estrutura, bem como pela parcela das infiltrações decorrente destes vícios. Sua responsabilidade é agravada pela realização de reparos inadequados quando acionada dentro do prazo de garantia.

2) A proprietária contribuiu para o agravamento dos problemas pela ausência de manutenção preventiva adequada ao longo dos anos, em desacordo com as normas técnicas aplicáveis.

Nesse sentido, o valor de R\$ 4.800,00 apurado pelo perito para os reparos de responsabilidade da construtora mostra-se tecnicamente adequado e proporcional, tendo sido calculado com base na Tabela de Composições para Manutenção e Reformas da PINI (outubro/2023), referência idônea no mercado. Este montante deve ser acolhido como parâmetro para a indenização por danos materiais.

Quanto aos danos morais, sua configuração é inequívoca no caso concreto.

A frustração da legítima expectativa da autora quanto à qualidade e segurança do imóvel adquirido com suas economias, somada à necessidade de conviver por anos com problemas estruturais que comprometem a habitabilidade e à ineficácia dos reparos realizados, caracteriza efetiva lesão aos direitos da personalidade, ultrapassando a esfera do mero aborrecimento.

Fixada tal premissa, observo que o quantum indenizatório deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, atendendo ao duplo caráter da medida: compensatório em relação à vítima e pedagógico em relação ao ofensor.

Considerando as peculiaridades do caso concreto, especialmente: a) a extensão do dano e seu impacto na fruição do direito fundamental à moradia; b) o grau de culpa da construtora ao não realizar adequadamente os reparos quando acionada; c) a contribuição da própria autora para o agravamento dos problemas; d) a capacidade econômica das partes; e) a necessidade de não gerar enriquecimento indevido, fixo a indenização por danos morais em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

O valor assim fixado mostra-se suficiente para compensar o abalo moral sofrido e desestimular a reiteração da conduta lesiva, sem configurar montante excessivo diante das circunstâncias do caso concreto.

II- Do dispositivo

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por TATIANE REGINA DA SILVA em face de CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

1) CONDENAR a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), acrescido de correção monetária, pelo índice INPC/IBGE, a partir da data do laudo pericial (outubro/2023) e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação;

2) CONDENAR a requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos de correção monetária, pelo índice da tabela prática do TJSP, a partir desta data (Súmula 362/STJ) e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Considerando a sucumbência recíproca e a proporção em que cada parte decaiu de suas pretensões (aproximadamente 30% de procedência em relação ao valor da causa), condeno a requerida ao pagamento de 30% e a autora ao pagamento de 70% das custas e despesas processuais.

Condeno ainda a requerida ao pagamento de honorários advocatícios, em favor do patrono da autora, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º do CPC.

Condeno a autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da requerida, que fixo em 10% sobre a diferença entre o valor pretendido na inicial (R\$ 60.000,00) e o valor da condenação, observada a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade da justiça anteriormente deferida (artigo 98, §3º do CPC).

Após o trânsito em julgado, ARQUIVEM-SE os autos com as cautelas de estilo e com lançamento de movimentação específica.

P.I.C.”

II) Inicialmente, afasto o argumento de que teria se operado a decadência no caso em apreço.

Discute-se nos autos a existência de vícios construtivos, fundamentando a sua pretensão no art. 618 do Código Civil, que assim dispõe:

CC: “Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Parágrafo único. Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.”

O C. Superior Tribunal de Justiça firmou o seguinte entendimento sobre o tema:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
AÇÃO INDENIZATÓRIA DOS DANOS DECORRENTES DA

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

ALEGADA MÁ EXECUÇÃO DA OBRA E DA DESCONFORMIDADE COM O MEMORIAL DESCRITIVO. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL À ESPÉCIE. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, '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')' (REsp 1.534.831/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão' Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20.02.2018, DJe 02.03.2018). 2. Outrossim, é certo que 'a responsabilidade civil decorrente de inadimplemento contratual não se assemelha àquela advinda de danos causados por fato do produto ou do serviço (acidente de consumo), cujo prazo prescricional para exercício da pretensão à reparação é o quinquenal previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor' (AgRg no AREsp 521.484/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11.11.2014, DJe 17.11.2014). 3. A 'solidez e segurança do trabalho de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis' foram destacadas pelo legislador (artigo 618 do Código Civil) para fins de atendimento ao prazo irredutível de garantia de cinco anos, não consubstanciando, contudo, critério para aplicação do prazo prescricional enunciado na Súmula 194 do STJ. 4. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp 438665/RS, Relator Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 19.09.2019)

Com base nesse entendimento, e partindo da premissa de que a relação jurídica estabelecida entre as partes é incontroversamente de consumo (art. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor), conclui-se que, através da Teoria do Diálogo das Fontes, inexistindo norma específica mais benéfica no sistema de proteção ao consumidor, deve-se aplicar a regra inserta no caput do art. 618 do Código Civil, que trata do prazo irredutível de garantia, pelo qual o empreiteiro deve responder pelos vícios que comprometam a solidez e segurança do trabalho realizado, durante os 05 anos que sucederem à entrega da obra.

Quanto ao prazo decadencial previsto no parágrafo único do supracitado art. 618 do Código Civil, de 180 dias a contar da constatação da falha, pelo dono da obra, entendeu o C. Superior Tribunal de Justiça que tal deve prevalecer sobre o prazo de 90 dias de que trata o art. 26, II e § 1º do Código de Defesa do Consumidor, eis que mais benéfico à luz, mais uma vez, da Teoria do Diálogo das Fontes.

Por fim, sedimentou a c. Corte Superior que o prazo decadencial de
Apelação Cível nº 1007447-39.2022.8.26.0038 -Voto nº 32474

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

180 dias para reclamar pelos vícios constatados, não afasta a prescrição de ressarcimento das perdas e danos decorrentes das falhas construtivas, o qual, nos termos da Súmula 194 do próprio c. Superior Tribunal de Justiça, adaptada à previsão do art. 205 do Código Civil, corresponde a 10 anos.

Diante disso, respondem os empreiteiros pelos vícios (aparentes ou não) que comprometam a solidez e segurança do trabalho realizado, pelo prazo de 05 anos a contar da entrega da obra (art. 618, caput do Código Civil), podendo o consumidor reclamar a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço (art. 20, I a III do Código de Defesa do Consumidor) no prazo de 180 dias (art. 618, parágrafo único do Código Civil), ou então requerer a reparação das perdas e danos, no prazo prescricional de 10 anos a contar da constatação dos vícios (art. 205 do Código Civil combinado com o enunciado da Súmula nº 194 do c. Superior Tribunal de Justiça).

Tendo em vista que a obra foi entregue em 15.06.2015 e a ação proposta em 27.10.2022 resta claro que a decadência não se consumou.

São os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça neste sentido:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROCEDÊNCIA PARCIAL. I. Caso em Exame Ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos em imóveis adquiridos pelos autores. A sentença apelada julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais, sem condenação em danos morais. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar as alegações de (i) prescrição da pretensão autoral, (ii) ilegitimidade passiva da ré, (iii) inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, (iv) possibilidade de inclusão do BDI nos custos de reparação, e (v) condenação em danos morais pleiteada no recurso adesivo da parte autora. III. Razões de Decidir 3. Aplicação do prazo prescricional decenal, conforme artigo 205 do Código Civil, afastando a alegação de prescrição. 4. Legitimidade passiva da ré confirmada, com base na responsabilidade solidária prevista no Código de Defesa do Consumidor. 5. Aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor, considerando a relação de consumo entre as partes. 6. Inclusão do BDI nos custos de reparação justificada como necessária para cobrir despesas indiretas. 7. Reconhecimento do dano moral, fixado em R\$ 5.000,00 para cada unidade, totalizando R\$ 30.000,00. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso adesivo da autora parcialmente

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

provido para fixar danos morais; recurso da ré não provido. Tese de julgamento: 1. Prazo prescricional decenal aplicável a ações de indenização por vícios construtivos. 2. Legitimidade passiva solidária da ré em relação a vícios construtivos. 3. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor em contratos de adesão. 4. Inclusão do BDI nos custos de reparação é adequada. 5. Danos morais configurados em R\$ 5.000,00 por unidade de imóvel. Legislação Citada: Código Civil, art. 205; Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º, 7º, parágrafo único, 54 Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp nº 1.775.931/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 11.09.2023; TJSP, Apelação Cível 1002164-05.2023.8.26.0069, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, j. 06.05.2024; TJSP, Apelação Cível 1002133-82.2023.8.26.0069, Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 30/04/2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2088912-02.2024.8.26.0000, Rel. Silvério da Silva, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 17/04/2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2125092-17.2024.8.26.0000, Rel. Jane Franco Martins, j. 07.05.2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2072207-26.2024.8.26.0000, Rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 07/05/2024; TJSP, Agravo de Instrumento 2078697-64.2024.8.26.0000, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 06/05/2024; TJSP, Apelação Cível 1000072-44.2022.8.26.0407, Rel. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 02/06/2023; TJSP, Apelação Cível 1016041-95.2017.8.26.0562, Rel. Maria Salete Corrêa Dias, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 02/08/2022; TJSP, Apelação Cível 1000274-74.2020.8.26.0024, Rel. Ana Maria Baldy, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 17/02/2022; TJSP, Apelação Cível 1000732-53.2023.8.26.0326, Rel. Viviani Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 12/04/2024”. (TJSP; Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Aprazível - 2ª Vara; Data do Julgamento: 11/04/2025; Data de Registro: 11/04/2025)

“APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação indenizatória por danos materiais e morais. Sentença de procedência. Inconformismo de ambas as partes. Alegação de prescrição e decadência. Inocorrência. Vício oculto. Incidência do prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, o qual não decorreu no caso presente. Existência de caixas instaladas em área privativa do imóvel, não informadas de forma clara e precisa ao consumidor quando de sua aquisição. Danos materiais caracterizados, decorrentes da desvalorização do bem e prejuízo ao uso e gozo da área. Danos morais demonstrados, em razão da frustração pelo não uso integral da área privativa externa, submissão a mau cheiro, maior risco de pragas e insetos e ingresso de terceiros no local para

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

presumível manutenção periódica das caixas, o que ultrapassa o mero aborrecimento. Valor fixado em R\$ 10.000,00 que se afigura adequado e proporcional. Sentença mantida. Recursos a que se nega provimento.” (TJSP; Apelação Cível 1001656-69.2020.8.26.0229; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de indenização por vícios construtivos. Sentença que declarou a decadência do direito do autor, com fundamento no parágrafo único, do art. 618, do Código Civil. Irresignação. PRELIMINAR. Decadência. Não configuração. Entendimento consolidado perante o A. STJ que, cotejando o disposto no art. 618 do Código Civil, com o enunciado da Súmula nº 194 do próprio Tribunal Superior e o Código de Defesa do Consumidor, à luz da Teoria do Diálogo das Fontes, o empreiteiro responde, a título de garantia, durante 05 anos a partir da entrega da obra pela sua segurança e solidez (art. 618, caput do Código Civil). Consumidor que dispõe do prazo decadencial de 180 dias a contar da constatação do vício (art. 618, parágrafo único do Código Civil), para exigir uma das opções constantes do art. 20 do Código de Defesa do Consumidor (reexecução dos serviços, restituição imediata das quantias pagas ou abatimento proporcional do preço) e, ainda, do prazo prescricional de 10 anos (Súmula nº 194 do c. Superior Tribunal de Justiça combinada com o art. 205 do Código Civil), para requerer a reparação dos danos decorrentes dos vícios construtivos. Versando o caso concreto sobre ressarcimento de danos, tendo a obra sido entregue em 2010 e a demanda ajuizada em 2016, a prescrição decenal não se consumou. MÉRITO. Infiltrações, vazamentos, desgastes, fissuras e abaulamento de superfícies de concreto que, segundo o laudo pericial, são decorrentes de causas endógenas à construção, de responsabilidade da construtora, e não por deficiência na manutenção. Presunção relativa de veracidade e credibilidade da conclusão do expert que somente pode ser afastada em caso de convincente prova em contrário, inexistente nos autos. Princípio da livre apreciação das provas e convencimento motivado do juiz (art. 370, CPC). Condenação indenizatória que é de rigor. Valor baseado no menor orçamento apresentado nos autos, providenciado por empresa de engenharia, não impugnado pela ré. Ação procedente. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1018378-68.2016.8.26.0602; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/11/2020; Data de Registro: 20/11/2020)

III) Em relação ao mérito, igualmente, não é caso de dar

provimento ao recurso.

Conforme bem salientado pelo MM. Magistrado de origem, foram constatados os seguintes vícios no laudo pericial de fls. 318/382:

“1) De origem construtiva (endógena): trincas e fissuras nas alvenarias e lajes, decorrentes de falhas de projeto e/ou execução, cuja responsabilidade é exclusiva da construtora. O perito demonstrou tecnicamente que as fissuras decorrem da movimentação térmica da laje e seu efeito não tratado no sistema de alvenaria e revestimentos, afastando a tese defensiva de que seriam causadas apenas por infiltração. Significativamente, constatou que o mesmo padrão de fissuras se repete em outros imóveis construídos pela requerida no mesmo empreendimento, evidenciando falha sistêmica no processo construtivo.

2) De origem concorrente, construtiva e de manutenção: infiltrações nas alvenarias externas e pintura interna danificada, que têm causa tanto em vícios construtivos quanto em deficiência de manutenção.

3) De origem na manutenção: infiltrações e consequentes falhas na pintura externa, derivadas da falta de conservação adequada do imóvel.”

Em reforço, a documentação demonstra que a autora realizou duas reclamações junto à assistência técnica da construtora, tanto em 2016 (OS nº 1277 de 28/01/2016), relatando problemas como fissuras, infiltrações e umidades nas paredes internas, quanto em 2018 (OS nº 1783 de 15/04/2018), reiterando a ocorrência de dilatações e fissuras internas e externas, ocasionando a soltura da pintura das paredes.

No entanto, os reparos realizados pela construtora se mostraram tão somente paliativos, o que decorreu o reaparecimento dos vícios.

Assim, mostra-se acertado o entendimento do MM. Magistrado na origem no sentido de que a construtora deve responder pelos vícios construtivos originários (endógenos) relacionados às falhas de projeto e execução que comprometem a estrutura.

Deve-se salientar que a proprietária contribuiu para o agravamento dos problemas pela ausência de manutenção adequada do imóvel, e, por sua vez, teve sua responsabilidade ponderada, razão pela qual o valor apurado como devido foi o de R\$ 4.800,00.

IV) No mais, em relação aos danos morais, cuida-se de hipótese que extrapola a seara do mero aborrecimento ou inadimplemento contratual, caracterizando verdadeiro abalo moral, na medida em que a autora foi impedida de usar e gozar da integralidade do imóvel adquirido, em decorrência das anomalias constatadas.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Ainda que os vícios constatados não tenham importado em total restrição ao uso do imóvel, não restam dúvidas de que limitam sua funcionalidade, notadamente diante da constatação de infiltrações, diferença de inclinação, problemas com tubulações em diversos ambientes da residência, podendo deteriorar a estrutura do imóvel e os móveis nele acomodados.

Ante a existência do nexo causal entre a conduta ilícita da ré, solidariamente responsável pelo projeto e sua execução, como demonstrado acima, e o resultado danoso à autora, é cabível o reconhecimento do dano moral indenizável.

Com relação ao “quantum”, tem-se que este deve ser fixado de forma proporcional e razoável às circunstâncias concretas, servindo, outrossim, de medida profilática para evitar a reiteração da conduta ilícita por parte da requerida.

A quantia de R\$ 5.000,00 fixada mostra-se condizente com o dano sofrido, atendendo aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como se adequa aos patamares aplicados por este E. Tribunal na apreciação de casos semelhantes, sem implicar enriquecimento sem causa (TJSP; Apelação Cível 1022468-82.2019.8.26.0451; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2024; Data de Registro: 03/05/2024; (TJSP; Apelação Cível 1002022-66.2019.8.26.0416; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Panorama - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 24/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024; (TJSP; Apelação Cível 1002936-89.2021.8.26.0407; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/04/2024; Data de Registro: 15/04/2024)

IV) Portanto, diante de todos esses fundamentos, deve a r. sentença ser mantida em sua integralidade.

Nos termos do art. 85, §11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte autora para 15% do valor da condenação.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALEXANDRE LAZZARINI



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Relator
(assinatura eletrônica)