



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385304

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033592-59.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante ELIELMA MAURÍCIO NORONHA, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1033592-59.2022.8.26.0224

Apelante: Elielma Maurício Noronha

Apelado: Mrv Engenharia e Participações S.a.

Guarulhos

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator da sentença: Lincoln Antônio Andrade de Moura

Voto nº 19722

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LAUDO PERICIAL. MAJORAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO POR DANOS MORAIS. POSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação indenizatória e parcialmente procedente a reconvenção, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 5.500,00 e danos morais no valor de R\$ 5.000,00, além de determinar à autora o pagamento do saldo em aberto de R\$ 4.602,89. A autora pleiteia a substituição integral dos revestimentos cerâmicos do imóvel, a ampliação dos reparos e a majoração da indenização por danos morais para R\$ 10.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se os vícios construtivos justificam a substituição integral dos revestimentos cerâmicos e a ampliação dos reparos indenizáveis; (ii) verificar a possibilidade de majoração da indenização por danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O laudo pericial, elaborado sob o contraditório, conclui que o valor necessário para o reparo dos vícios construtivos é de R\$ 5.500,00, não havendo elementos que justifiquem a substituição integral dos revestimentos ou a ampliação dos valores indenizáveis.

A prova pericial possui presunção de imparcialidade e maior credibilidade do que pareceres técnicos particulares apresentados pelas partes, não havendo demonstração de erro que justifique seu afastamento.

A indenização por danos morais deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como sua função punitiva e compensatória, a fim de evitar o enriquecimento ilícito e desestimular condutas lesivas.

O montante fixado na sentença a título de danos morais (R\$ 5.000,00) está aquém dos parâmetros jurisprudenciais para casos

análogos, sendo adequada sua majoração para R\$ 10.000,00.

A majoração dos honorários advocatícios para 12% do valor da condenação é cabível, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:

O laudo pericial, quando elaborado sob o contraditório e sem demonstração de erro, deve prevalecer sobre orçamentos e pareceres técnicos unilaterais das partes.

A indenização por danos materiais decorrentes de vícios construtivos deve se limitar ao valor necessário para os reparos indicados pela perícia judicial.

A indenização por danos morais deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sendo cabível sua majoração quando o montante fixado na sentença se mostrar inferior aos parâmetros jurisprudenciais.

A majoração dos honorários advocatícios em sede recursal é cabível quando o recurso for parcialmente provido, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 406; Código de Processo Civil, arts. 323, 1.026, §2º, e 85, §11.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apelação Cível nº 1013216-89.2021.8.26.0320, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 12.06.2023; TJSP, Apelação Cível nº 1010055-48.2018.8.26.0006, Rel. Des. Rômulo Russo, j. 23.11.2022; TJSP, Apelação Cível nº 1000599-45.2022.8.26.0326, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 24.07.2024; TJSP, Apelação Cível nº 1005592-10.2014.8.26.0554, Rel. Des. Hertha Helena de Oliveira, j. 31.08.2021; TJSP, Apelação Cível nº 1007154-34.2019.8.26.0019, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 24.06.2020; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp nº 2.205.461/PR, Rel. Min. Humberto Martins, j. 11.12.2023.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 742/754 integrada pela r. decisão de fls. 771/773 que, em ação indenizatória, julgou parcialmente procedente a demanda e parcialmente procedente a reconvenção, nos seguintes termos:

"Isto posto, JULGO PROCEDENTE em parte a presente ação, o que faço para: A) CONDENAR a ré ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos

reais), a ser acrescido de juros fixados de acordo com a taxa legal, caso não haja pacto entre as partes neste sentido, nos moldes do art. 406 do Código Civil, a contar da citação e, correção monetária pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de setembro de 2022, data para a qual o valor dos danos foi apurado pelo expert; B) CONDENAR a ré ao pagamento de indenização por danos morais à autora, no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser acrescido de juros fixados de acordo com a taxa legal, caso não haja pacto entre as partes neste sentido, nos moldes do art. 406 do Código Civil e correção monetária pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, ambos a partir da presente data, eis que para hoje fixei o valor da indenização. Vencida, arcará a ré com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação. E JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a demanda reconventional, o que faço para CONDENAR a autora ao pagamento do saldo em aberto no importe de R\$ 4.602,89 (quatro mil, seiscentos e dois reais e oitenta e nove centavos), bem como de eventuais parcelas vencidas e não pagas no curso da lide, nos termos do artigo 323, do CPC, em montante a ser apurado em fase de liquidação de sentença. Sucumbente em maior parte, arcará a reconvinida com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação, observada a gratuidade concedida. Desde logo, autorizo que haja a compensação de valores, relativos à condenação da demanda principal

e reconventional”.

Insurge-se a autora sustentando, em síntese, que a técnica precária de assentamento dos pisos não pode ter sido aplicada exclusivamente em um ponto do imóvel, sendo extensiva a todos os pisos e azulejos da unidade habitacional. Portanto, é imprescindível a troca dos revestimentos cerâmicos em sua totalidade. Afirma que é necessário o reparo integral pelos prejuízos acessórios, em especial a pintura geral, limpeza e destinação do entulho. Requer, ainda, a majoração do *quantum* indenizatório para R\$ 10.000,00.

Contrarrazões à apelação a fls. 789/791.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Trata-se de ação indenizatória por danos morais e materiais ajuizada pela autora, em virtude de vícios construtivos no imóvel situado no Residencial Santa Mônica.

Consta na inicial que o apartamento apresenta as seguintes anomalias: deslocamento do piso cerâmico e(ou) com som cavo em área molhada; manchas nos azulejos; infiltração pela fachada; deslocamento do azulejo e(ou) com som cavo; deslocamento do piso cerâmico e(ou) com som cavo; problema no sistema de esgoto; trinca no piso; trinca contígua à esquadria; trinca saindo da janela; e infiltração pela esquadria.

A autora argui que, conforme orçamento preliminar, o custo para reparo das anomalias atingiria o montante de R\$ 14.601,48.

Realizada a perícia, o laudo pericial (fls. 400/463), apontou como valor total para o reparo em R\$ 5.500,00 (fls.

449). As partes apresentaram parecer técnico (fls.518/528 e 552/566), apontando diferenças entre os trabalhos apresentados pelos experts.

Em prosseguimento, foi determinada a oitiva do perito judicial acerca das impugnações apresentadas e foram prestados os esclarecimentos de fls. 577/589, mantendo o valor total dos reparos.

Neste sentido, a autora não obteve êxito em demonstrar que o laudo pericial estivesse equivocado, não havendo, portanto, motivos para afastar a prova pericial produzida, vez que inegável a sua higidez e que foi produzida sob o crivo do contraditório e com maior isenção do que os pareceres técnicos e orçamento estimado por prestador de serviço.

Nesse sentido, entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. Insurgência do autor contra a sentença de parcial procedência. 1. MAJORAÇÃO DOS DANOS MATERIAIS. Pedido de majoração dos danos materiais decorrentes de vícios construtivos. Não acolhimento. Laudo pericial claro ao fixar os valores necessários para reparação dos vícios. Inexistência de justificativa para acolher o orçamento estimado pelo autor ou para ser realizada nova perícia. 2. LUCROS CESSANTES. Período de 07 dias. Não acolhimento. Pedido especulativo, sem comprovação da necessidade de desocupação do imóvel para reparação de vícios de baixa complexidade (troca de pisos e azulejos). 3. SUCUMBÊNCIA. Modificação da distribuição dos encargos. Acolhimento, para fixar honorários para os patronos das rés em relação ao

pedido jugado improcedente. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1013216-89.2021.8.26.0320; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2023; Data de Registro: 12/06/2023);

Obrigação de não fazer. Direito de vizinhança. Nunciação de obra nova. Desabamento de muro divisório entre imóveis. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da autora. Pretensão à majoração dos danos materiais. Desacolhimento. Laudo pericial conclusivo. Estimativa de cálculos com base na cotação dos custos de materiais e mão-de-obra, abarcando também a taxa de BDI + despesas extras (30%). Montante fixado em R\$ 4.300,00. Ausência de qualquer prova de que tal valor seria insuficiente. Afastar as conclusões coerentes e fundamentadas do laudo pericial, elaborado de forma minudente por profissional especializado (engenheiro civil) significaria decidir contrariamente ao substrato técnico e sem qualquer embasamento seguro. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1010055-48.2018.8.26.0006; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/2022; Data de Registro: 23/11/2022);

*venda e compra. Imóvel adquirido em programa habitacional da CDHU. Legitimidade da vendedora reconhecida, sendo descabida a pretensão de inclusão da construtora responsável pelo empreendimento no polo passivo, à luz do CDC. Legitimidade da CDHU para responder sozinha pelos danos decorrentes de vícios construtivos no imóvel. Vícios construtivos. Dever de indenizar os danos materiais apurados no laudo mantido. Falha construtiva e emprego inadequado de materiais. Indenização ao pagamento de indenização por dano moral de R\$ 5.000,00 mantida. Acentuado incômodo de ter que realizar obras de certa importância no imóvel há pouco tempo adquirido, comprometendo sua utilização, com os inegáveis transtornos que decorrem da realização de obra de reforma, privando o adquirente do uso pleno do bem. Sentença mantida. Recursos desprovidos. (TJSP; **Apelação Cível 1000599-45.2022.8.26.0326; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/07/2024; Data de Registro: 24/07/2024**).*

Por outro lado, no tocante aos danos morais razão assiste à autora.

Isso porque o *quantum* indenizatório, deve levar em conta os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como do caráter punitivo e ressarcitório, sem permitir o enriquecimento ilícito da vítima.

Na concepção moderna da teoria da reparação do dano moral prevalece, como ensina o sempre autorizado Mestre CARLOS ALBERTO BITTAR:

"A orientação de que a responsabilização do agente se opera por força do simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge ipso facto, a necessidade de reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito. Dessa ponderação, emergem duas consequências práticas de extraordinária repercussão em favor do lesado: uma é a dispensa da análise da subjetividade do agente; outra, a desnecessidade de provado prejuízo em concreto" (**Reparação Civil por Danos Morais. Revista dos Tribunais. 1994. Página 202**).

Na determinação da reparação devida há fatores que devem ser considerados. A este respeito continua o festejado autor:

"Há certos fatores que influenciam a determinação da reparação devida, identificados e discutidos na doutrina e, por vezes, incluídos em textos legais. Inserem-se neste contexto, fatores subjetivos e objetivos, relacionados às pessoas envolvidas, que na prática acabam influenciando no espírito do julgador, a saber, de um lado, a análise do grau de culpa do lesante e a eventual participação do lesado na produção do efeito danoso, e de outro, a situação patrimonial e pessoal das partes e a proporcionalidade ao proveito obtido com o ilícito." (**obra citada, p. 209**).

Ainda esclarece CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA,

“que se deve levar em conta a punição ao infrator pelo fato de haver ofendido um bem jurídico da vítima, colocando nas mãos do ofendido uma importância que não é o “PRETIUM DOLORIS”, porém, um meio de lhe oferecer a oportunidade de conseguir uma satisfação de qualquer espécie, amenizando a amargura da ofensa. Deve o arbitramento, ainda, ser feito de forma moderada e equitativa, não tendo o objetivo de provocar o enriquecimento de uns ou a ruína de outros.” (**Responsabilidade Civil. 5ª Edição. Editora Forense. Página 317**).

Com efeito, na função ressarcitória, considera-se a vítima do ato lesivo, e a gravidade objetiva do dano que ela sofreu. Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, os olhos se voltam para aquele que teria cometido a falta, de sorte que o valor indenizatório deve representar uma advertência, um sinal de que tal ato não deve tornar a ocorrer.

Vale dizer, o valor a ser arbitrado deve ser de tal ordem que repare o mal causado a quem pede, sem lhe gerar locupletamento indevido, bem como desestímulo, de certa forma, o causador desse mal, incentivando-o a tomar todas as medidas possíveis para que o dano não ocorra.

Observadas, então, as circunstâncias do caso em exame, o montante estabelecido pela primeira instância está aquém dos parâmetros de fixação do Colegiado e desse Tribunal Bandeirante para casos análogos, razão pela qual, a fixação da indenização em R\$10.000,00 se mostra adequada.

Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – DESCUMPRIMENTO CULPOSO DO CONTRATO – Condenação da parte requerida à reparação material e moral – Inconformismo da

parte autora – Majoração do quantum reparatorio – Possibilidade – Indenização majorada para R\$ 10.000,00 – Montante que bem observa os parâmetros de fixação do Colegiado – Correção monetária e juros de mora permanecem como estabelecidos pela primeira instância – Sentença parcialmente reformada – Apelo provido em parte. **(TJSP; Apelação Cível 1005592-10.2014.8.26.0554; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2021; Data de Registro: 31/08/2021);**

INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS NAS ÁREAS COMUNS. Insurgência do autor em face da sentença de improcedência. Pedido indenizatório pautado na existência de vícios construtivos na área comum. Vícios construtivos apurados em laudo de 2017 em ação movida pelo Condomínio (processo nº 1007679-89.2014.8.26.0019). MRV que foi condenada à reparação dos vícios construtivos em 1ª e 2ª instância. Vícios existentes nas áreas comuns, como problemas no sistema de para-raios, no sistema hidráulico, no estacionamento e no salão de festas. Reparos estipulados em R\$ 3.739.645,13. Cabimento do pedido indenizatório do autor. Frustração das expectativas do adquirente quanto à plena utilização das áreas comuns. Vícios construtivos que não são esperados em um empreendimento novo. Angústia do autor, ainda,

quanto ao momento da reparação de todos os vícios construtivos. Condenação da MRV ao pagamento de danos morais em R\$10.000,00, corrigidos desde o arbitramento e com juros a contar da citação. Alegação de decadência da apelada afastada. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1007154-34.2019.8.26.0019; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2020; Data de Registro: 24/06/2020);

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RECURSO PRINCIPAL IMPROVIDO E RECURSO ADESIVO PROVIDO. I. Caso em Exame Ação de indenização por vícios construtivos proposta por contra a CDHU, visando indenização por danos materiais e morais. Sentença condenou a ré ao pagamento de R\$15.900,00 por danos materiais, mas negou danos morais. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste: (i) na legitimidade passiva da CDHU, (ii) na aplicação do Código de Defesa do Consumidor, (iii) na responsabilidade civil da CDHU pelos vícios construtivos, e (iv) na fixação de indenização por danos morais. III. Razões de Decidir Afastadas as preliminares de ilegitimidade passiva e denunciação da lide. A CDHU é parte legítima para figurar no polo passivo, sendo fornecedora na relação de consumo. No mérito, a prova pericial confirmou os vícios construtivos,

*justificando a indenização por danos materiais e morais, uma vez que a existência de vícios construtivos não configura mero aborrecimento. Sentença reformada para fixar indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00. IV. Dispositivo e Tese de julgamento: 1. A CDHU é responsável pelos vícios construtivos como fornecedora. 2. A indenização por danos morais é devida em razão dos transtornos causados que não configuram mero aborrecimento. Recurso principal improvido; recurso adesivo provido. (TJSP; **Apelação Cível 1000838-35.2021.8.26.0439**; **Relator (a): James Siano**; **Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 1ª Vara Judicial**; **Data do Julgamento: 16/12/2024**; **Data de Registro: 16/12/2024**).*

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso sejam declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PARCIAL**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROVIMENTO ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios devidos pela requerida para 12% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica