



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385229

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003914-59.2023.8.26.0322, da Comarca de Lins, em que é apelante/apelado WILHAN PRADO DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante PACAEMBU LINS III EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram o recurso do réu e negaram provimento ao do autor. 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, 22 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1003914-59.2023.8.26.0322

APELANTES/APELADOS: WILHAN PRADO DE SOUZA e PACAEMBU
LINS III EMPREEENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

ORIGEM: FORO DE LINS – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: LÍCIA EBURNEO IZEPPE PENA

VOTO Nº 12503

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – VÍCIOS CONSTRUTIVOS –
AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – APELO DAS PARTES –
PEDIDO RECONVENCIONAL FEITO EM APELAÇÃO –
DESCABIMENTO – INOVAÇÃO RECURSAL
CONFIGURADA – CONSTRUÇÃO DE MURO DE
ARRIMO OPCIONAL – AUSÊNCIA DE
COMPROVAÇÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO –
DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS – MERO
INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – INEXISTÊNCIA
DE OFENSA A DIREITOS DA PERSONALIDADE –
SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DA RÉ NÃO
CONHECIDO – RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 375/378, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente a ação de indenização ajuizada por WILHAN PRADO DE SOUZA em face de PACAEMBU LINS III EMPREEENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, nos seguintes termos: “Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão de Wilhan Prado de Souza contra Construtora Pacaembu Empreendimento Imobiliário SPE. LTDA, com fulcro no art. 487, inciso I, do CPC, para CONDENAR a construtora requerida ao pagamento da indenização ao autor, a título de danos materiais, no valor dos custos estimados pelo perito para os reparos dos vícios de construção do imóvel, consistente no valor de

R\$ 6.649,71 (seis mil, seiscentos e quarenta e nove reais e setenta e um centavos), com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde a data do laudo (ref. Junho/2024), acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Em razão da sucumbência mínima da parte autora, condeno a requerida ao pagamento das custas/despesas processuais, como também honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do no art. 85, § 2º, do CPC.”.

Embargos de declaração opostos pelas partes (fls. 382/385 e 386/391), conhecidos e rejeitados por decisão às fls. 397/398.

Apela o autor aduzindo ocorrência de danos morais indenizáveis. Busca também a condenação do réu a pagamento de indenização pela falta de construção de muro de arrimo e majoração dos honorários sucumbenciais.

A ré, por outro lado, pleiteia pela necessidade de reparar os vícios constatados ao contrário de ressarcir os danos materiais, conforme dispõe o art. 499, § único, do Código de Processo Civil.

Contrarrazões às fls. 436/441 e 442/453.

É o relatório.

2 – Acolhe-se, de início, a preliminar arguida em contrarrazões do autor.

Na hipótese, o pedido feito em inicial versava sobre condenação da ré ao pagamento de indenização por supostos vícios da construção do imóvel.

Nesse sentido, competia à construtora apresentação

de reconvenção com o pedido suscitado em apelação, nos moldes do art. 499, § único do C.P.C.

Entretanto, a requerida manteve-se inerte.

Destarte, não houve debate no feito neste particular.

Há, pois, patente inovação no recurso interposto pela ré.

Desse modo, a rigor, nos termos do artigo 1.013, do Código de Processo Civil, não cabe conhecer do apelo, que ventilou requerimento estranho à inicial, não sendo, por óbvio, objeto de exame pelo juiz da causa. Por conseguinte, não cabe ao Tribunal examiná-lo, que a esta toca apenas reexaminar o que aquele decidiu, não no seu lugar colocar-se.

Conhecer o apelo tal como formulado, prestigiaria verdadeira supressão de instância, porque matéria não examinada pelo Primeiro Grau, o que não deve ser permitido. Daí a razão do não conhecimento integral da apelação interposta.

Quanto ao recurso do autor, este não merece provimento.

Anota-se pelo laudo pericial que o a falta de construção do muro de arrimo não afeta a segurança do imóvel, sendo opcional. Vejamos:

Existe muro de arrimo entre o terreno do autor e seu vizinho de fundos. A estabilidade estrutural do imóvel não seria afetada pela ausência deste, portanto, do ponto de vista técnico, a sua construção foi opcional.

Com efeito, o autor não produziu qualquer prova que

refutasse a conclusão do *expert*.

Ressalta-se que somente a declaração de ciência às fls. 404, não obriga a construtora a realizar a construção do referido muro.

Quanto ao dano moral, não se vislumbra sua ocorrência.

Os vícios construtivos detectados no imóvel se traduzem tão somente em causa de aborrecimentos e transtornos, que se trata de mero inadimplemento contratual, sendo que o dano moral deles decorrentes não se presume, devendo ser comprovado e, no caso dos autos, não há demonstração de violação a direitos da personalidade que ensejem danos morais indenizáveis.

De certo que o mero inadimplemento contratual não se presume a violação a direitos da personalidade, que deve ser objeto de demonstração concreta. E, no caso em tela, verificou-se que os vícios construtivos não ensejaram prejuízos extraordinários à salubridade do imóvel ou riscos aos ocupantes.

Nesse sentido, já decidiu esse Tribunal em caso análogo:

Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Recursos das partes. Preliminar de inovação recursal arguida pelos autores acolhida. Pedido da ré não apresentado em reconvenção consistente em reparar os defeitos nos moldes do art. 499, § único, do CPC. Não conhecimento sob pena de supressão de instância. Pedido de construção de muro de arrimo dos autores. Laudo técnico que constatou a facultatividade da obra, sem risco ao imóvel. Danos morais. Prova pericial que atestou a existência de danos no imóvel, sem risco à segurança e a integralidade estrutural. Simples aborrecimento suportável decorrente de pequenos vícios construtivos que não enseja a reparação por danos morais. Recurso dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autores não provido e da ré não provido, na parte conhecida.
(TJSP; Apelação Cível 1003768-18.2023.8.26.0322; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lins - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2025; Data de Registro: 02/04/2025).

Por fim, anoto que a i. Magistrada “a quo” arbitrou corretamente os honorários de sucumbenciais, respeitando o disposto no art. 85, § 2º, do C.P.C.

3- Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO DA RÉ E NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO DO AUTOR.**

Mantidas as verbas sucumbenciais arbitradas na origem.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR