



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385457

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009847-53.2024.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante VITTA SÃO JOSÉ I BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., é apelada PATRÍCIA APARECIDA MACIEL.

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 parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. 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 Nº 1009847-53.2024.8.26.0071

APELANTE: VITTA SÃO JOSÉ I BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO
SPE LTDA

APELADA: PATRÍCIA APARECIDA MACIEL

ORIGEM: FORO DE BAURU - 6ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE DIREITO: ANDRÉ LUÍS BICALHO BUCHIGNANI

VOTO Nº 12506

EMENTA:

APELAÇÃO – INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL – VÍCIO CONSTRUTIVO – NULIDADE DE SENTENÇA AFASTADA – INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL DEVIDA – VALOR DECRETADO EM ORIGEM EXCESSIVO E DESPROPORCIONAL – DIMINUIÇÃO PARA R\$ 5.000,00, QUANTIA APTA A PRESERVAR O CARÁTER COMPENSATÓRIO – PRELIMINAR REJEITADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença julgou parcialmente procedente ação indenizatória, da seguinte forma: “Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por PATRÍCIA APARECIDA MACIEL contra VITTA SAO JOSE I BRU DES. IMOBILIARIO SPE LTDA para condenar esta ao pagamento de R\$ 15 mil, acrescidos de juros mora de 12% ao ano até entrada em vigor da Lei 14.905/24 no dia 28 de agosto de 2024, contados da citação (inaplicável a Súmula 54 do STJ, porque existe relação contratual entre as partes (TJSP, Apelação Nº 0003005-83.2012.8.26.0010) e acrescidos de correção monetária que incide a partir deste o arbitramento (Súmula 362 do STJ). Sucumbente na forma da súmula 326 do Superior Tribunal de Justiça, a requerida arcará com as custas, despesas processuais e honorários fixados em 15% do valor da condenação, para

tanto considerado o esforço probatório exigido da parte vencedora.”.

Recorre a requerida arguindo preliminar de nulidade de sentença por erro de julgamento e vícios na motivação da sentença. No mérito afirma que todas as solicitações da autora foram tratadas com o setor responsável, não podendo ser responsabilizada por qualquer transtorno à requerente. Aduz inexistência de danos morais indenizáveis. Por fim, de forma subsidiária, requer a diminuição da indenização por danos morais.

A autora apresentou contrarrazões.

É o relatório.

2 – Não há qualquer nulidade no julgado guerreado.

Ao Juiz cabe analisar todas as provas no processo, formando seu livre conhecimento.

Na hipótese, a análise da prova oral foi feita sem qualquer vício existente, sendo descabida qualquer alegação em contrário.

Quanto ao mérito, o recurso comporta parcial provimento.

A controvérsia gira em torno da ocorrência ou não da configuração de dano moral a gerar indenização, por alegados vícios de construção por parte do apelante, em virtude de a apelada ter que realizar diversas obras e não conseguir morar no local.

A demanda deve ser analisada com as disposições contidas nos artigos 186 e 927, do Código Civil:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a

outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.
(...).

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Destarte, a eventual responsabilidade no caso exige a comprovação de conduta ilícita (ação ou omissão), culpa do agente, existência de dano, além do nexo de causalidade entre a conduta e o dano, nos termos do art. 927 do C.C.

Retomando o caso concreto, a apelante não nega a existência dos vícios de construção, apenas afirma que a apelante tinha ciência de todas as características da obra e que todas as solicitações administrativas feitas pela autora foram respondidas.

Contudo, em que pese o alegado em apelação, os vícios apontados na inicial ocorreram com o uso do imóvel, não existindo na época da entrega das chaves, conforme vistoria de fls. 448/454, documento este juntado pela própria apelada.

Constatada a falha na prestação de serviços oferecidos pela ré, passa-se agora a análise da ocorrência de danos morais.

Importante destacar o sentimento de decepção e frustração vivenciado pela autora, que, já nos primeiros anos de residência, enfrentou não apenas a descoberta de diversos e sérios defeitos na construção, mas também a necessidade constante de realizar reparos em sua casa, o que interferiu diretamente na rotina e na paz familiar.

Em outras palavras, a situação provocada pela parte ré vai além de um simples incômodo, sendo suficientemente grave para causar desgosto e sofrimento emocional, configurando assim um possível dano moral.

Com efeito, mesmo que se entendesse que os testemunhos ouvidos em audiência sejam parciais, a existência de danos morais é evidente.

Por sua vez, o valor a ser fixado se faz mediante prudente arbítrio do julgador, em observância ao princípio da razoabilidade, verificando-se, ainda, a finalidade compensatória, a extensão do dano experimentado, bem como o grau de culpa. Se por um lado não se pode perder o seu caráter terapêutico-pedagógico, no sentido de inibir o ofensor da prática de novos atos lesivos (teoria do desestímulo), mediante a fixação de um valor pouco expressivo, incompatível com a sua real capacidade de indenizar, por outro lado não se pode propiciar o enriquecimento indevido.

Nesse ponto, respeitado entendimento do i. Magistrado de primeiro grau, o valor de R\$ 15.000,00 se mostra desproporcional e excessivo.

Portanto, de rigor sua minoração para R\$ 5.000,00, valor razoável e apto a preservar o caráter do dano moral.

Nesse sentido, já decidiu esse Tribunal em caso análogo:

AÇÃO INDENIZATÓRIA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – Autores que pretendem a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais - Surgimento, ainda no primeiro ano da imissão na posse, de inúmeros vícios construtivos, em unidade habitacional adquirida na planta - Sentença de procedência, condenada a ré ao pagamento de indenização no valor de R\$ 5.000,00 para cada autor - Recurso dos autores, que pedem a majoração da indenização para R\$ 40.000,00 - Recurso da ré, pela improcedência ou redução da verba – Recursos desprovidos - Sentença mantida – Vícios construtivos e responsabilidade da ré incontroversa – Danos morais caracterizados - Degradação precoce de bem de expressivo valor econômico e sacrificada aquisição que não pode ser equiparada ao mero aborrecimento cotidiano – Ruptura, ademais, da rotina e tranquilidade familiar, em razão de sucessivas interferências para fins de reparos em imóvel

novo, decorrentes de falhas de projeto, má qualidade de execução e materiais utilizados, o que foi apurado em perícia - Valor da indenização mantido, vez que fixado com modicidade - Honorários sucumbenciais majorados - **RECURSOS DESPROVIDOS** (TJSP; Apelação Cível 1014245-77.2023.8.26.0071; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024).

3 – Ante o exposto, **REJEITADAS AS PRELIMINARES, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

Mantidas as verbas sucumbenciais arbitradas na origem (Súmula 326 do STJ).

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR