



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000386040

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004026-05.2021.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes JAYAMU EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA e JAYAMU INCORPORAÇÕES EIRELI, são apelados LUCIANO DE AGUIAR NOBRE e LUCIENE NUNES OLIVEIRA NOBRE.

ACORDAM, em 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. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) LUCIO DOS SANTOS CESAR", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

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

São Paulo, 16 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1004026-05.2021.8.26.0320

APELANTES: JAYAMU EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA E
OUTRA

APELADOS: LUCIANO DE AGUIAR NOBRE E OUTRA (JUSTIÇA
GRATUITA)

ORIGEM: FORO DE LIMEIRA – 5ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO: FLÁVIO DASSI VIANNA

Voto nº 12337

EMENTA:

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA
COM INDENIZATÓRIA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS –
SENTENÇA "EXTRA PETITA" – INOCORRÊNCIA –
CONDENAÇÃO A PRESTAÇÃO COM RESULTADO
PRÁTICO EQUIVALENTE – OBSERVÂNCIA DO
PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO – ARTS. 492 E 497, DO
CPC – AUTORES DECAIRAM DA MAIOR PARTE DOS
PEDIDOS – INVERSÃO DO ÔNUS DE SUCUMBENCIA
– ART. 86, § ÚNICO, DO CPC – RECURSO
PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1 – Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por LUCIANO DE AGUIAR NOBRE E OUTRA em face de JAYAMU EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRA, julgada parcialmente procedente “para CONDENAR as rés solidariamente a pagarem aos autores o valor necessário à reparação dos vícios construtivos avaliados em R\$ 6.289,50 (seis mil duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos), com correção monetária de acordo com os índices divulgados na tabela prática para atualização de débitos judiciais, elaborada pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da data da estimativa do laudo pericial de fls. 472

(dezembro de 2023), até a data de início da produção dos efeitos da Lei nº 14.905/2024, no dia 30/08/2024, quando então passará a ser corrigida pelo IPCA (artigo 389, parágrafo único, do CC) e juros de mora de 1% ao mês desde a citação até a data de início da produção dos efeitos da Lei nº 14.905/2024, no dia 30/08/2024, quando então passarão a ser calculados pela SELIC menos o IPCA (artigo 406, caput e §1º, do CC)". Diante da sucumbência recíproca, condenou as rés ao pagamento das custas e despesas processuais a que deram causa e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação e os autores ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% da diferença entre o valor da causa e o valor da condenação, ressalvado o benefício da gratuidade.

Apelam as rés pretendendo a reforma do julgado, alegando se tratar de sentença *extra petita* uma vez que a causa de pedir versava sobre vícios construtivos e o pedido era de condenação em obrigação de fazer os reparos, mas a condenação é de obrigação de pagar. Sustentam ainda a necessidade de impor aos autores o ônus da sucumbência de forma integral, em especial os honorários periciais, uma vez que descaíram da maior parte dos pedidos.

Contrarrazões às fls. 534/539.

A rés se opuseram ao julgamento virtual (fl. 543).

É o relatório.

2 – As partes firmaram, em 23/05/2018, contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional tendo por objeto o imóvel descrito na matrícula 92.112 do 2º CRI de Limeira integrante do loteamento Jardim Niza Azevedo Calice, na cidade de Iracemápolis/SP, onde seria edificado uma casa residencial com

35,26m², contendo sala, cozinha, um dormitório, banheiro e área de serviço (fls. 34/60 e 96/97).

Narram os apelados que o imóvel foi entregue em desconformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura de Iracemápolis/SP, além de terem sido constatados diversos vícios construtivos.

Não há controvérsia quanto a existência dos vícios construtivos, sendo que as apeladas se limitam a alegar a nulidade da sentença, ao fundamento de ser *extra petita*, e requerer a adequação da distribuição dos ônus de sucumbência.

Embora o pedido principal seja a condenação das rés na obrigação de fazer de reparar os vícios construtivos, há pedido subsidiário de conversão da obrigação de perdas e danos nesses termos:

- **OBRIGAR** as rés, solidariamente, a consertarem todos os erros e falhas na construção do imóvel, o qual está com pisos soltos, paredes sem reboco, paredes descascando a pintura, infiltrações, parte elétrica ruim, portas já danificadas, batentes das portas caindo, paredes emboloradas e com mofo, trincas nas paredes, etc.;
- Em caso de descumprimento da obrigação, requer a aplicação de multa diária como meio de coerção para o cumprimento do contrato, na ordem de R\$ 500,00(quinhetos reais).
- No caso da impossibilidade de se cumprir todas as obrigações acima, requer a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, cujo valor deverá ser apurado em perícia técnica; (fl. 16).

No caso dos autos os vícios restaram comprovados por perícia e o valor dos reparos foi estabelecido pelo perito em R\$ 6.289,50 (fls. 463/465, item VI).

A r. sentença, por seu turno, reconheceu os vícios

construtivos, com base no laudo pericial, e condenou as rés ao pagamento do valor dos reparos (fls. 498/501).

Nas ações cujo objeto é a obrigação de fazer facultase ao Juiz acolher o pedido específico ou condenar os réus em prestação diversa, mas que atinja resultado prático equivalente, a teor do art. 497, caput do C.P.C.¹

O laudo pericial quantificou e liquidou os danos materiais, portanto, a condenação das apelantes ao pagamento direto constitui resultado prático equivalente e atende aos princípios da celeridade e efetividade da prestação jurisdicional (arts. 4º e 6º do C.P.C), evitando-se, assim, a necessidade de execução de obrigação de fazer, muitas vezes custosa e demorada.

Evidente, portanto, a correlação entre o pedido e o comando judicial contido no pronunciamento que julgou parcialmente procedente o pedido, assim como a observância ao princípio da adstrição (art. 492, *caput*, do C.P.C.²).

Rejeita-se a preliminar.

Assiste razão às apelantes quanto a distribuição do ônus de sucumbência.

Os autores formularam uma série de pedidos condenatórios (fls. 15/16, item D) sendo apenas um acolhido, indicando

¹ Art. 497. Na ação que tenha por objeto a prestação de fazer ou de não fazer, o juiz, se procedente o pedido, concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.

² Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sucumbência mínima das rés.

Nesse contexto, conforme art. 86, §único do C.P.C³., os autores deverão arcar com a integralidade das custas e despesas processuais, o que inclui os honorários periciais, bem como dos honorários advocatícios devidos ao advogado das rés, fixados em 15% da diferença entre o valor da causa e o valor da condenação, já com a majoração prevista no art. 85, parágrafo 11, do C.P.C, ressalvado o benefício da gratuidade.

Por conseguinte, se afasta a condenação das rés ao pagamento de honorários advocatícios devidos ao advogado dos autores.

3. Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO APELO**, nos termos da fundamentação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR

³ Art. 86. (...). Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.