



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000387841

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003602-94.2019.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante POLIMIX CONCRETO LTDA., é apelado JOSÉ LUCAS DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: São Vicente

Apelação n. 1003602-94.2019.8.26.0590

Apelante: POLIMIX CONCRETO LTDA

Apelado: JOSÉ LUCAS DO NASCIMENTO

Voto n. 12118

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a ré na obrigação de refazer lajes conforme laudo pericial e a pagar indenização por danos materiais, na modalidade de lucros cessantes, no valor de R\$ 96.900,00, devido à baixa resistência do concreto fornecido. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a inversão do ônus da prova; (ii) a responsabilidade da ré pela baixa resistência do concreto e consequente necessidade de refazimento das lajes; (iii) a obrigação de indenizar por lucros cessantes. III. Razões de Decidir: 3. A relação jurídica entre as partes está submetida ao Código de Defesa do Consumidor, pois a ré não comprovou que o autor atua como investidor profissional no mercado imobiliário. 4. A prova pericial demonstrou a baixa resistência do concreto fornecido, comprometendo a durabilidade do empreendimento e justificando a obrigação de refazimento das lajes e a indenização por lucros cessantes. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A relação de consumo pode ser reconhecida mesmo em casos de aquisição de imóvel para locação, desde que o adquirente não seja investidor profissional. 2. A baixa resistência do concreto fornecido justifica a condenação em obrigação de fazer e indenização por lucros cessantes. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor Código de Processo Civil, art. 373, inciso I; art. 85, § 11 Jurisprudência Citada: STJ, REsp n. 1.785.802/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 19.02.2019.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 731/738, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial para condenar a ré na obrigação de fazer consistente no refazimento das lajes, nos moldes descritos no laudo pericial, bem como para condenar a ré a pagar ao autor a indenização por danos materiais, na modalidade lucros cessantes, no importe de R\$ 96.900,00, devidamente corrigida desde a data da propositura da ação, pela Tabela Prática de Cálculos do TJSP e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, estes a partir da citação, dada a relação contratual existente entre as partes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, pois não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, razão pela qual não há fundamento para a inversão do ônus da prova. Argumenta que o apelado não pode ser considerado consumidor do concreto adquirido, uma vez que adquiriu o terreno para a construção de um prédio composto por três apartamentos e uma loja comercial, com o objetivo de exploração econômica por meio de locação. Dessa forma, a relação jurídica estabelecida não se enquadra na proteção consumerista, pois apenas se considera consumidor aquele que adquire bens e serviços como destinatário final. Nesse diapasão, a apelante requer o afastamento da incidência do Código de Defesa do Consumidor e, conseqüentemente, da inversão do ônus da prova, devendo-se aplicar a regra prevista no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

No mérito, a apelante alega que ficou demonstrado nos autos que não houve qualquer falha na fabricação do concreto fornecido. Ressalta que a perícia técnica realizada, inclusive com base em análise contratada pelo próprio apelado, evidenciou a inexistência de planejamento técnico adequado para a obra. Relata que, a despeito de sua experiência prática como mestre de obras, o apelado não possui formação técnica que o habilite à realização de cálculos estruturais e avaliação do solo. Aduz que o laudo pericial confirma a ausência de projeto estrutural ou arquitetônico para consulta, impossibilitando a verificação da adequação da resistência contratada do concreto às exigências da construção. Alega que o perito também constatou que a obra foi executada com concreto misturado no local e que as fissuras capilares nas lajes decorrem de retração hidráulica, sem que se possa descartar eventuais falhas de execução, dada a ausência de projeto estrutural e de acompanhamento técnico. Dessa forma, a apelante sustenta que a prova dos autos comprova a culpa exclusiva do apelado, que executou a construção sem o devido suporte técnico, utilizando o concreto de forma inadequada e sem projeto estrutural, atuando com imperícia.

Além disso, defende que não há fundamento para indenização por danos materiais, pois os imóveis não apresentam comprometimento estrutural que impeça sua ocupação. Acrescenta que a condenação ao pagamento de lucros cessantes se baseia apenas em uma expectativa de direito, sustentada por avaliação impugnada nos autos e destituída de valor probatório.

Por todo o exposto, requer que seja afastada a incidência do Código de Defesa do Consumidor, bem como a inversão do ônus da prova, aplicando-se a regra do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. No mérito, pugna pela reforma integral da sentença, com o reconhecimento da improcedência do pedido inicial e a inversão do ônus sucumbenciais em favor dos patronos da apelante (fls. 741/752).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 758/767).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 775).

Esse é o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória. O autor, alega que, na qualidade de proprietário do imóvel situado na Rua José Fagundes Bezerra, nº 251, Jardim Rio Branco, no município de São Vicente, empreendeu a construção de um edifício composto por três apartamentos e uma loja comercial destinados à locação. Para a execução da obra, contratou a ré para o fornecimento de concreto. Relata que, após sucessivas aquisições do concreto fornecido pela ré, o empreendimento encontrava-se em fase de acabamento quando surgiram fissuras na laje do pavimento térreo, além da constatação de fragilidade excessiva do material, evidenciada pela facilidade no corte da laje para instalação da tubulação hidráulica. Diante dessas irregularidades, comunicou o ocorrido ao preposto da ré, identificado como Hélio, e, provisoriamente, decidiu-se pela realização de impermeabilização da estrutura, além da solicitação de extração de corpos de prova para análise laboratorial da resistência do concreto. Sustenta que a ré jamais apresentou o resultado da análise laboratorial, motivo pelo qual obteve diretamente da empresa responsável pelo ensaio, Alphageos, a comprovação de que o concreto entregue não possuía a resistência contratada (Fck). Após reiteradas cobranças, a ré forneceu um segundo relatório de ensaio, contendo apenas três corpos de prova, os quais, segundo o autor, não eram representativos da realidade da obra.

Diante da incerteza quanto à qualidade do material fornecido, o autor contratou a empresa Falcão Bauer Centro Tecnológico de Controle da Qualidade, que realizou a extração de dez corpos de prova para ensaio de compressão. O exame foi conduzido em 01.06.2017, com divulgação do laudo em 08.06.2017, confirmando a inadequação do concreto. Com base nesses resultados, o engenheiro responsável pela obra elaborou relatório técnico atestando a necessidade de demolição parcial das estruturas e reconstrução das lajes, a fim de assegurar a estabilidade e segurança da edificação.

Ante o exposto, o autor pleiteia a condenação da ré à obrigação de fazer, consistente na reconstrução das lajes comprometidas, bem como ao pagamento de indenização por lucros cessantes, decorrentes da impossibilidade de locação dos imóveis em razão das falhas verificadas no concreto fornecido.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de procedência, razão pela qual a parte ré interpôs o presente recurso.

Pois bem.

Em sede recursal, a parte ré alega a impossibilidade de inversão do ônus da prova, sob o argumento de que o apelado não se enquadra na condição de consumidor. Sustenta, ainda, a inexistência de vício no produto adquirido, atribuindo ao próprio apelado a responsabilidade pelos problemas identificados, em razão do uso inadequado do material. Por fim, defende a ausência de obrigação de indenizar por danos materiais, uma vez que os prejuízos alegados decorreriam da falta de *expertise* do autor na execução da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

obra.

Ao contrário do argumentado pela requerida, o fato de o autor ter adquirido o imóvel com a intenção de investimento, por si só, não afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação estabelecida entre as partes.

Pois, a exclusão da proteção consumerista somente ocorre quando o adquirente atua de forma habitual e profissional no mercado imobiliário, caracterizando-se como investidor profissional.

Na hipótese, a ré-apelante não apresentou qualquer elemento probatório que demonstre que o autor realiza a compra e venda de imóveis de maneira reiterada e com fins comerciais regulares, razão pela qual a relação jurídica entre as partes está submetida ao regime protetivo do referido estatuto.

Deveras, *“o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)”* (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019).

Para dirimir a controvérsia narrada, notadamente no que concerne à necessidade de refazimento das lajes do empreendimento construído pelo autor e à eventual condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, na modalidade de lucros cessantes, foi confeccionado laudo pericial às fls. 315/381, com esclarecimentos às fls. 409/418 e 440/447.

A conclusão do laudo pericial constante às fls. 315/381 apontou que a obra foi executada sem projeto estrutural ou arquitetônico disponível para consulta, sem sondagem do terreno e sem planejamento técnico adequado. Ainda, destacou que os ensaios realizados identificaram não conformidade na resistência do concreto aplicado nas lajes de piso e de cobertura, gerando dúvidas sobre a idoneidade dos materiais utilizados, os métodos de execução e a estabilidade da estrutura. Diante dessas inconsistências, o perito indicou a necessidade de realização de uma Prova de Carga Estática para avaliação da segurança da edificação.

Transcreve-se:

“A realização da prova de carga, deve-se ao fato que os resultados dos ensaios realizados pela CONCREMAT, patrocinados pela perícia, constataram uma não conformidade em relação a resistência do concreto das lajes piso e de cobertura, causando dúvidas quanto a idoneidade dos materiais aplicados, os métodos executivos e a própria estabilidade e rigidez do conjunto estrutural.” (fl. 348).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Então, foi confeccionada a referida Prova de Carga Estática, conforme depreende-se de fls. 571/654, com esclarecimentos às fls. 682/687 e 704/708.

Em razão da diligência realizada *in loco*, o perito consignou: “A equipe da MFA3, realizou visita técnica prévia à obra, visando conhecer as condições do local e da estrutura da edificação; foi constatado que as estruturas apresentavam boa conformação geométrica, sem desaprumos nem desalinhamentos, que eventualmente, poderiam ocorrer na desforma e descimbramento; também não foram verificados recalques das fundações. O pavimento superior mostra algumas fissuras, com aberturas superiores ao preconizado na NBR 6118; também observadas algumas flechas em pontos localizados, causando descolamento das paredes internas na interface com a laje. Foi observado também pela equipe da MFA3, a tentativa de colmatação das fissuras na parte superior das lajes, todavia sem sucesso, sendo possível concluir, que houve evolução na abertura das trincas, com deslocamento do cimento polimérico utilizado nos reparos.” (fl. 573).

Ainda, atestou que “as estruturas apresentam deformações e trincas que comprometem a sua durabilidade, ressaltando que até o momento, não ocorreu a ocupação da edificação; portanto, não se pode falar em cargas permanentes e/ou acidentais, mas somente aquelas relativas aos ensaios. Considerando o desempenho dos ensaios de prova de carga, entendem os técnicos da empresa MFA3, que não há restrição para ocupação e uso do imóvel, para a finalidade qual foi projetado e construído” (fls. 575/576).

Nessa perspectiva, manifestou que “A baixa resistência do concreto, registrada nos ensaios, com a extração de testemunhos, contribuiu para a deformação lenta dos seus elementos estruturais após o seu descimbramento, levando o concreto a apresentar menor resistência à tração, situação que justifica a ocorrência das anomalias nessa fase da obra.” (fl. 577).

Em conclusão: “Tendo em vista os termos do Relatório Técnico apresentado pela MFA3 Engenharia Consultiva, consideramos que ocorreu uma deformação lenta da estrutura devido a baixa resistência do concreto. Atualmente, a estrutura encontra-se prejudicada quanto a sua durabilidade, e não em relação a estabilidade. Devido as manifestações patológicas, que culminaram com a paralisação da obra e a presente demanda, a vida útil da edificação não foi atendida no seu 1º ano de idade, devendo ser reduzida.” (fl. 578).

Outrossim, o expert registrou que “ocorreram anomalias precoces, como aquelas identificadas no laudo pericial, e, nas fotos 11 à 14 da MFA3.” (fl. 683), o que evidencia que, ainda que a obra possua estruturas consideradas satisfatórias, as irregularidades verificadas resultam da baixa resistência do concreto, afetando a durabilidade do imóvel.

Destarte, competia à apelante Polimix comprovar suas alegações de que o concreto fornecido possuía a resistência adequada para a construção realizada pelo autor, todavia, a ré não se desincumbiu do ônus probatório que lhe cabia, uma vez que não demonstrou a conformidade do material com as especificações contratadas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nessa esteira, a prova pericial carreada aos autos, especialmente o resultado da Prova de Carga Estática, evidenciou que, embora a estrutura da obra seja satisfatória, as anomalias constatadas decorrem da baixa resistência do concreto, comprometendo a durabilidade do empreendimento.

Diante da ausência de prova capaz de afastar tais conclusões, bem como da necessidade de refazimento das lajes, mantenho a obrigação de fazer determinada na r. sentença.

Quanto à indenização por danos materiais na modalidade de lucros cessantes, decorrentes dos aluguéis que o autor deixou de auferir, destaca-se que referida verba indenizatória tem por objetivo compensar o prejuízo econômico sofrido pela parte que, em razão da privação indevida de seu bem, deixou de obter os rendimentos que este lhe proporcionaria. Pois, a reparação por lucros cessantes visa restabelecer o equilíbrio patrimonial do lesado, abrangendo não apenas o dano emergente, mas também os ganhos que razoavelmente seriam percebidos caso não houvesse a restrição indevida ao uso e à exploração econômica do imóvel.

No caso concreto, restou demonstrado, por meio da prova pericial, que a necessidade de refazimento das lajes decorreu da baixa resistência do concreto fornecido pela apelante, circunstância que inviabilizou a destinação econômica originalmente planejada pelo autor para o imóvel.

A estimativa dos lucros cessantes, apresentada na petição inicial e fixada em R\$ 5.100,00 mensais, totalizando R\$ 96.900,00 no período de agosto de 2017 a março de 2019, foi fundamentada com base na previsão inicial de conclusão da obra para dezembro de 2016 e no tempo médio estimado para a locação dos imóveis.

A alegação da apelante de que a condenação ao pagamento de lucros cessantes se baseia em mera expectativa de direito não se sustenta, uma vez que os prejuízos alegados pelo autor encontram respaldo em prova documental, especialmente na avaliação imobiliária constante às fls. 142/143. Ora, saliento que referida avaliação foi impugnada pela ré de forma genérica na contestação, em fl. 163 e reiterada, de modo igualmente abrangente, no presente recurso, em fl. 751, sem que a apelante apresentasse qualquer comprovação concreta acerca da suposta inadequação dos valores apurados.

Em razão da demonstração do dano material e do nexo causal entre a conduta da ré e os prejuízos suportados pelo autor, impõe-se a manutenção da condenação ao pagamento da indenização por lucros cessantes.

Ante o exposto, nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 20% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora