



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000392334

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1051396-33.2023.8.26.0506, da Comarca Ribeirão Preto, em que são apelantes BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA SCP e ONLY RESIDENCE SPE LTDA, é apelada SUELI SATIE TAKATU BARROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1051396-33.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto

Apelantes: Bild Desenvolvimento Imobiliario Ltda Scp e Only Residence Spe Ltda

Apelado: Sueli Satie Takatu Barros

Juiz sentenciante: Francisco Câmara Marques Pereira

Voto nº 42.558

Ação de reparação por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Instalação hidráulica defeituosa. Vazamento que partiu da unidade da Autora e atingiu outras unidades. Prova produzida pela Autora e não infirmada por outra equivalente pelas Rés. Parecer técnico que indicou a ocorrência de danos (vazamento) no imóvel da Autora e imóveis vizinhos, decorrentes de vícios de construção (falha de execução). Reparação devida. Dano material corretamente equacionado pela r. sentença. Dano moral também caracterizado e bem fixado, por extrapolar mero descumprimento contratual. Montante arbitrado em R\$ 8.000,00 que se mostra razoável. Sentença de procedência mantida. Honorários sucumbenciais não majorados. Recurso não provido.

Trata-se de ação de reparação por danos materiais e morais c/c indenização, julgada procedente pela r. sentença de págs. 182/186, cujo relatório adoto, para o fim de condenar solidariamente as Rés a pagarem à Autora a quantia de R\$ 4.641,00 (quatro mil, seiscentos e quarenta e um reais), atualizada a partir dos desembolsos comprovados no processo, além de indenização por danos morais no importe de R\$ 8.000,00, atualizado da data da sentença. Sobre os valores devidos incidirão juros de mora legais, contados da citação. Condenou as Rés ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios do patrono da Autora, estes arbitrados em 15% do valor atualizado da condenação.

1051396-33.2023.8.26.0506

Voto nº 42.558

Apelam as Rés (págs. 189/201) para alegar, em síntese, que a r. sentença padece de fundamentação, ao afirmar que a Autora faz jus a uma indenização por danos morais. Enunciam que não se pode aduzir que restou evidenciado o dano moral, pois inexistente qualquer prova que demonstre o alegado abalo psíquico, o que torna o dano, além de improvável, inverossímil. Asseveram que as fotos acostadas ao processo pela Autora não possuem especificação, tampouco é possível inferir se se trata da unidade 2401 (24º pavimento do Only Residence), considerado que o suposto laudo técnico, de pág. 55, foi realizado de modo unilateral, não sendo possível reconhecer que foi a corré que deixou a mangueira sem o mencionado cotovelo. Informam ter encaminhado e-mail à Autora, em que informaram que o prazo de garantia para equipamentos é de doze meses e para instalações hidráulicas são de trinta e seis meses, prazos esses que já teriam expirado à época da reclamação (pág. 192). Esclarecem que as chaves foram entregues em 18/12/2017 e o suposto vazamento ocorreu em 03/11/2022, ou seja, quase cinco anos depois, tendo sido esta ação ajuizada somente em 09.10.2023, quase um ano após o ocorrido. Referem que, durante esse período, a Apelada realizou diversas alterações em seu imóvel e deveria ter realizado a manutenção preventiva, sendo, portanto, impraticável que possam ser responsabilizadas por um item que sequer é possível afirmar ser original da construção, de um imóvel que foi entregue em 2017. Reiteram que a Apelada tinha conhecimento sobre esses prazos de garantias, uma vez que constavam do Manual do Proprietário. Enunciam que o parecer técnico juntado pela Autora, elaborado de forma unilateral, não é conclusivo, pois não há certeza técnica na afirmação contida no documento, muito menos se se tratou de instalação original realizada e entregue em dezembro de 2017, observado que a mangueira dobrada demonstra que já foi substituída pela Apelada ou pelo próprio condomínio. Ressaltam que não há nenhum problema quanto à solidez do empreendimento, muito menos vícios estruturais. Afirmam que não é possível lhes imputar a responsabilidade pelos danos apresentados pela Apelada, considerado o lapso temporal transcorrido entre a entrega das chaves e a ocorrência dos danos. Enunciam que se a mangueira fosse a mesma daquela instalada pela Construtora, o vazamento teria

ocorrido logo após a entrega das chaves, momento em que os moradores começaram de fato a utilizar o imóvel e não depois de cinco anos. Ressaltam que o desembolso, a título de danos materiais, não restou comprovado no processo e, assim, não se deve falar em qualquer ressarcimento relativo a supostos reparos realizados pela Autora, observado que não houve comprovação do pagamento. Afirmam inexistirem danos morais a serem indenizados, pois não caracterizados, no caso em tela. Alegam que não ocorreu ato ilícito que justificasse a condenação a esse título. Enunciam que os dissabores noticiados na petição inicial, restritos à indignação da vítima, não bastam para a configuração do dano moral indenizável, de modo que comportam ser afastados. Colacionam alguns julgados acerca de seu entendimento. Pugnam pela improcedência dos pedidos. Pede seja afastada a condenação ou, em pedido subsidiário, seja reduzido o “quantum” indenizatório.

Recurso recebido e processado (pág. 220). Preparo anotado (págs. 217/218). Sem contrarrazões (pág. 223).

É o relatório.

A r. sentença de págs. 182/186 não comporta reparos.

De início, cumpre esclarecer que a questão levantada, acerca da falta de fundamentação da r. sentença, deve ser afastada. A decisão atacada, ainda que de forma breve, apresentou a razão para acatar a pretensão da Autora, ora Apelada, o que satisfaz o requisito da necessidade de fundamentação das decisões judiciais, sem que se verifique qualquer vício formal a envolver o ato ora impugnado.

Não obstante, incontroverso no processo que a Autora adquiriu da corré Bild o imóvel que descreve, tendo recebido suas chaves em 18.12.2017 (pág. 169).

A doutrina define os vícios redibitórios como os defeitos ocultos, que tornam a coisa imprópria ao uso ou ao fim a que se destinava, ou lhe

diminuam o valor, de tal sorte que se o adquirente os conhecesse não contrataria ou daria preço menor.

No magistério de J.M. CARVALHO SANTOS (“in” “Código Civil Brasileiro Interpretado”, Livraria Freitas Bastos S/A, 11ª ed.), o vício redibitório ocorre quando a coisa “... *não tem as qualidades inculcadas no contrato, ou que ordinariamente costumam ter e se presumem em tais casos*” (p. 335). “... *O vendedor não fica liberado de sua obrigação com a entrega da coisa. Ele deve garantir ao comprador a posse pacífica e útil da coisa vendida. A posse não é pacífica no caso de evicção, nascendo daí, para o vendedor, uma obrigação de garantia nos casos de evicção. Ela não é útil, se a coisa apresentar defeitos ou vícios que impeçam ou prejudiquem seu uso, ou lhe diminuam o valor, nascendo daí, para o vendedor, uma outra obrigação, qual a de garantir o comprador contra os vícios ocultos*” (p. 336).

Destaca esse eminente doutrinador que, para que os vícios justifiquem o uso da ação redibitória ou da estimatória, é preciso:

a) “*que os vícios sejam ocultos, bem entendido, ao menos para o comprador. Pouco importa que o vendedor os conheça ou não*” (p. 343). “*Como já vimos, o que caracteriza, antes de tudo, o direito de ação por vício redibitório, e, com base na teoria da pressuposição, o adquirente não ter podido, a não ser excedendo os cuidados naturais de quem adquire, perceber os defeitos da coisa. Desde que êsses vícios escapem à percepção de um exame normal, dão lugar à ação redibitória*” (p. 344);

b) “*que os vícios ou defeitos não tenham sido descobertos pelo contratante prejudicado*”, com a atenção ordinária, ao examinar a coisa, seja “*porque não eram perceptíveis no momento, ou porque, em razão de artifícios ou ardis empregados pelo outro contratante, comprador ou parte prejudicada teve uma falsa idéia da coisa, colhendo uma impressão que não traduzia nem correspondia à do real e verdadeiro estado em que esta se encontrava (Cfr. PACIFICI-MAZZONI, Trattato de la vendita, n. 260)*” (p. 346).

c) “*que os vícios sejam tais, que tornem a coisa imprópria ao seu destino ou diminuam, por tal forma, o seu valor, que, se o contratante os conhecesse, não teria contratado*” (p. 346);

d) “*que os vícios ou defeitos já existiam por ocasião do contrato e perdurem até ser feita a reclamação*”;

e) “*que tornem imprópria ao uso a que é destinada*” (p. 347). “*Na doutrina mais aceita, se a coisa não se presta ao uso a que era destinada, tem cabimento a garantia pelos vícios redibitórios, ainda que essa coisa tenha sido vendida por um preço de ocasião, muito inferior ao estipulado para uma coisa nova. Quer dizer: o fato da coisa ser vendida já em segunda mão não exclui a garantia*” (p. 348).

Na lição do ilustre Prof. WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, (“Curso de Direito Civil – Direito das Obrigações, 2ª parte”, Saraiva, 16ª ed., 1981, p. 55), cinco são os requisitos, para que se configure a existência do vício redibitório: “a) – *que a coisa tenha sido recebida em virtude de contrato comutativo, ou de doação com encargo; b) – que a mesma se ressinta de defeitos prejudiciais à sua utilização, ou lhe diminuam o valor; c) – que esses defeitos sejam ocultos; d) – que sejam graves; e) – que já existam no momento da celebração do contrato*”.

Ressaltou esse eminente Professor que os vícios não são considerados ocultos, “*se estavam à vista, impressionando diretamente os sentidos, se conhecidos do outro contratante, ou facilmente verificáveis, sem esforço, com vulgar diligência e atenção de uma pessoa prudente, a um simples e rápido exame*” (obra citada, p. 57).

O parecer técnico acostado pela Autora, com sua petição inicial (págs. 69/80), não infirmado pelas Rés, por prova equivalente, descreveu o defeito existente no banheiro do imóvel, construído e vendido pela corrê Bild, advindo de falha de execução. Como referiu o profissional (pág. 78): “7 – **CONCLUSÃO.** *Trata-se de projeto executado com sistema PEX, que tem como uma das vantagens a redução*

de conexões comumente usadas no sistema de tubos de PVC, ocasionando com isso uma economia em material hidráulico e uma maior facilidade de execução. No entanto, é um sistema que deve ser executado com cuidados específicos para que possa apresentar o desempenho adequado. Tanto o projetista como o encanador devem estar bastante atentos para evitar curvas fechadas que causem tensões internas que resultam na instabilidade e durabilidade do material, em especial em prédios altos, que possuem elevada pressão de água, como é o caso deste edifício, de 28 andares. Neste apartamento, em especial, foi constatado que a mangueira estava praticamente dobrada em V, num ângulo de aproximadamente 90 graus, que promoveu uma pressão indevida na tubulação e ocasionou seu rompimento. Todos os manuais dos fabricantes de tubo PEX como Tigre, Amanco e Astra indicam as restrições de raio de curvatura mínimo para as tubulações em PEX, que devem ser sempre de ao menos 10 vezes o diâmetro externo da tubulação. Restrição esta que a inspeção no local demonstra não estar atendida”.

A alegação das Apelantes, de que a Apelada poderia ter realizado alguma reforma no local e/ou substituição do material ali utilizado (tubulação), não parece crível que tenha ocorrido, considerada a dinâmica dos fatos narrados. Ademais, em que pese aleguem as Apelantes ter ocorrido grande lapso temporal entre a data da entrega das chaves e a ocorrência do dano (cerca de cinco anos), o que afastaria sua responsabilidade quanto à reparação do vício, por perda do prazo de garantia, que já teria expirado, à época, o fato é que foi constatado o defeito do cano justamente em razão do uso, o que não ocorre do dia para a noite, mas sim com o passar dos anos, mormente em casos de vazamento de água, como no em análise, em que houve a rachadura da tubulação (pág. 89), em razão da ausência de cotovelo na dobra de sua extensão (pág. 55), como acima referido.

Observada a conclusão acima transcrita, verifica-se que, mesmo que fosse visível a instalação de tal encanamento, o que não era, por estar na parte interna do forro do banheiro da unidade inferior, a Apelada não teria condições técnicas de avaliar, de imediato, se aquele tipo de instalação hidráulica viria a apresentar

problemas no futuro, como ocorreu. Ademais, em menos de cinco anos, que é um prazo estimado de garantia do imóvel, já se apresentou o defeito descrito na petição inicial, observada a data da entrega das chaves (dez/2017) e a data da ocorrência do dano (nov./2022), o que não pode ser admitido como fato “comum” de ocorrer.

Não obstante, como bem referiu o i. Magistrado sentenciante: *“Com efeito, é incontroverso que o imóvel da autora apresentou vazamento em 03/11/2022, ocasião em que o reparador por ela contratado emitiu o parecer de pág. 55, dando conta de que uma mangueira foi incorretamente instalada naquela unidade, cansando o problema que afetou os demais imóveis lindeiros. E, conforme ilustram as fotografias de págs. 89/92, bem como o parecer técnico de págs. 69/80, referida mangueira estava instalada sobre o forro de gesso do apartamento inferior. Evidente, destarte, que estamos diante de um vício de construção, na medida em que o defeito decorreu da incorreta instalação da mangueira no momento da execução pelas rés da obra do edifício, a qual ainda estava instalada em local que não podia ser visível ao proprietário, de modo que somente pode ser constatado o defeito pela consumidora no momento em que o vazamento se apresentou. Ao lado disso, os desdobramentos decorrentes, consistentes em danos causados pelo citado vazamento aos vizinhos da autora, podem ser enquadrados como fato do produto”* (pág. 184).

A condenação quanto aos danos materiais foi adequadamente determinada pela r. sentença, nos termos em que lá equacionados, observados os valores dispendidos pela Autora para a solução do problema, conforme comprovantes acostados às págs. 58/59, 81 e 93/100, com o que nada deve ser alterado, a respeito.

No que concerne aos danos morais, entendem-se por caracterizados no caso em análise. A Autora se viu frustrada na expectativa com relação a um imóvel adquirido, em decorrência da má execução da obra. O imóvel, em menos de cinco anos, apresentou defeito oculto (cano rachado) que conduziu para a infiltração/vazamento, em sua unidade e nas unidades vizinhas, o que impediu o pleno

gozo pela adquirente, assim como gerou todo o inconveniente e situação de “stress” pelo ocorrido, bem como constrangimento em relação aos vizinhos atingidos. Como bem ressaltou o n. Magistrado “a quo”: *“No que concerne ao pedido de indenização por danos morais sofridos pela autora em razão de tais fatos, entendo que são evidentes como decorrência não só dos problemas constatados em seu imóvel, como por todos os aborrecimentos decorrentes, que redundaram em constrangimentos, incômodos, perturbação do sossego e toda sorte de infortúnios, além da perda de tempo útil para resolver os consertos e demandar a reparação ante as responsáveis. Nesse cenário, para o estabelecimento do valor da indenização deve-se levar em consideração as condições econômicas das partes, as consequências do ato, a intensidade da culpa e a circunstância de haver ou não sido concedida, cumulativamente, indenização pelo dano patrimonial”* (págs. 185/186).

A situação não pode ser considerada como mero aborrecimento da vida cotidiana, uma vez que a Autora tinha a justa expectativa por um imóvel em plenas condições de uso, que se viu frustrada. Quanto ao valor, arbitrado em R\$ 8.000,00, encontra-se condizente aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, de modo que nada deve ser alterado.

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer outro acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.

Em que pese a manutenção do julgado, deixo de majorar os honorários de sucumbência então arbitrados, pois não apresentadas contrarrazões (pág. 223).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator

1051396-33.2023.8.26.0506

Voto nº 42.558