



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396188

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003058-33.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante CRISTIANO RODRIGO ORTEGA, são apelados MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e PIAZZA FLORENÇA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROBERTO MAIA (Presidente), MARIA SALETE CORRÊA DIAS E LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ROBERTO MAIA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

DIREITO CIVIL. CONTRATOS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, POIS NEGADO O DANO MORAL. APELAÇÃO DO DEMANDANTE. PARCIAL PROVIMENTO PARA CONCEDER INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL, EMBORA EM VALOR INFERIOR AO ALMEJADO. SUCUMBÊNCIA EXCLUSIVA DAS RÉS E HONORÁRIOS EM 20%.

I. Caso em Exame

Ação de obrigação de fazer e de indenização por danos materiais e morais proposta por comprador contra as incorporadoras vendedoras. O autor adquiriu um apartamento por meio de contrato de promessa de compra e venda. Alega vícios construtivos e divergências em relação ao modelo decorado apresentado. Busca condenação das requeridas ao pagamento de danos materiais e morais, além de assistência técnica.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) a responsabilidade das requeridas pelos vícios construtivos no imóvel adquirido; (ii) a alegação de propaganda enganosa em relação ao modelo decorado; (iii) a necessidade de indenização por danos morais devido aos transtornos causados.

III. Razões de Decidir

3. O laudo pericial oficial, realizado por profissional imparcial, autoriza a parcial procedência dos pedidos de indenização por danos materiais, identificando vícios construtivos de responsabilidade das requeridas.

4. A sentença merece reparo para reconhecer também os danos morais, pois os vícios construtivos comprovados impedem o autor de usufruir adequadamente do imóvel, configurando abalo moral. Sucumbência exclusiva dos réus.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para condenar as requeridas ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00, mantida a sentença quanto aos danos materiais. Sucumbência exclusiva dos réus e honorários em 20%.

Tese de julgamento: 1. A existência de vícios construtivos no imóvel adquirido gera responsabilidade das requeridas por danos materiais. 2. Os transtornos causados pelos vícios construtivos configuram danos morais passíveis de indenização. 3. Sucumbência exclusiva dos réus.

Legislação Citada:

CPC, art. 86

Jurisprudência Citada:

STJ, Súmula nº 362

STJ, Súmula nº 54

VOTO nº 33090

RELATÓRIO:

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais proposta por *Cristiano Rodrigo Ortega* em face de *Piazza Florença Incorporações SPE Ltda e M.R.V Engenharia e Participações S/A*. Alega, em síntese, que por meio de contrato de promessa de compra e venda de imóvel popular, adquiriu um apartamento junto as requeridas, sendo as chaves entregues em maio de 2019. Contudo, o autor alega que o imóvel possui vícios construtivos, bem como é diferente do que lhe foi apresentado no decorado que visitou no *stand de vendas*. *Com isso necessitará realizar reparos no imóvel para que fique em plenas condições, razão pela qual move a presente ação visando a condenação das requeridas ao pagamento de danos materiais no importe de R\$ 4.377,45, danos morais no importe de R\$ 15.000,00, bem como obrigação de prestar assistência técnica. Atribuiu-se a causa o valor de R\$ 19.377,45 (fls.25).*

Foi realizada perícia no imóvel e o laudo pericial foi juntado a fls. 522/556.

Sobreveio sentença a fls. 578/582, cujo relatório se adota, julgando "*PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para condenar as rés a pagarem ao autor R\$1.232,93 para reparo aos danos materiais, com correção pela tabela do E. TJ/SP contada a partir do laudo pericial e juros moratórios de 12% ao ano contados da citação. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas, despesas processuais e honorários periciais. Arcará o autor com honorários advocatícios de R\$1.500,00 em razão da sucumbência nos danos morais e arcará a requerida com honorários advocatícios de R\$ 1.500,00 em favor do patrono do autor, observada a gratuidade.*"

Apela o autor (fls. 588/602), alegando, em síntese:

(A) O Apelante ludibriado a acreditar que estava comprando um imóvel nos mesmos moldes do apartamento decorado, diante de sua vulnerabilidade na relação. O que há de se ponderar no caso em tela é a falta de informação clara e precisa ao consumidor, eis que este em momento algum fora informado sobre a divergência do imóvel vendido com o entregue. O Apelante reitera que efetivou a compra do imóvel baseado no apartamento decorado que visitou no dia em que formalizou o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, ressaltando que as fotos constantes de sua inicial e demais documentos acima mencionados retratam fielmente o modelo apresentado. O nexo causal da indenização pleiteada não se cinge nas questões técnicas do imóvel entregue, mas sim na propaganda enganosa veiculada pelas Requeridas, as quais foram omissas quanto as reais características do imóvel que o Requerente estava adquirindo. Assim, a unidade decorada teve exatamente a função de convencer o Autor/Consumidor de que aquele imóvel satisfaria às suas necessidades criando nele uma expectativa a respeito. (fls. 591); **(B)** Apesar das inúmeras contradições contidas no laudo pericial de fls. 522/556, as quais foram devidamente impugnadas pelo Apelante, o mesmo reporta-se, mais uma vez, ao laudo paradigma de fls. 78/132, elaborados por também Perito Judicial, onde foi comprovada a divergência do produto ofertado com o entregue do mesmo empreendimento e, suas implicações.; (fls. 592); **(C)** As conclusões de que as manchas de umidade são decorrentes do uso excessivo de água para a limpeza não poderá prevalecer, uma vez que há indícios de sérios problemas com infiltrações inclusive diante da própria constatação do expert nos deslocamentos dos azulejos e pisos ocios. A alegação de previsão das ondulações em contrato também não poderão prevalecer uma vez que o Apelante se baseou no modelo decorado para a compra do imóvel, o qual, por óbvio, não apresentava nenhuma imperfeição no teto e paredes, pelo contrário, não possuía nenhum defeito!!! O I Perito e o MM Juíz se confundem com a causa de pedir em questão, pois o nexo causal da indenização pleiteada não se cinge nas questões técnicas do imóvel entregue, mas sim na propaganda

enganosa veiculada pelas Apeladas, as quais foram omissas quanto as reais características do imóvel que o consumidor estava adquirindo. Com relação ao dever de informação, é certo que cabia às Apeladas o fornecimento de informações precisas acerca do produto que foi comercializado, o que, ao contrário da r. sentença, não foi comprovado nos autos. Assim, a disponibilização de planta baixa, hidráulica, desenho arquitetônico ou de informações técnicas de como seria executado o projeto não isentam as Apeladas de responsabilidade. (fls. 593); (D) Desta forma, resta caracterizado o nexo causal com a lesão a direito de personalidade do Recorrente, fazendo jus ao pagamento à título de danos morais no valor sugerido na inicial. O Recorrente adquiriu das Recorridas o imóvel NA PLANTA, o qual apresenta diversos problemas e falhas na construção conforme exposto em tópico dos fatos, o que certamente acarreta em desvalorização do bem. Nesse sentido, é inconteste que está sofrendo prejuízos em razão dos problemas na construção e qualidade dos materiais empregados na obra, bem como pela desvalorização do imóvel. Desta forma o Apelante deve ser reparado pelas Apeladas, vez que estas são as responsáveis diretas pelos danos causados. (fls. 599).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 630/642) pugnando pela manutenção do julgado.

FUNDAMENTAÇÃO:

Ab initio, verifica-se que o recurso é tempestivo e dispensado do preparo tendo em vista a gratuidade de justiça concedida por esta Câmara após a interposição de Agravo de Instrumento (fls. 249/254).

Cuida-se de ação em que a parte autora busca a indenização pelos danos materiais e morais, bem como assistência técnica por parte das requeridas, tendo em vista a alegação de vícios construtivos no imóvel que adquiriu.

Em contrapartida, no mérito, as requeridas alegaram a inexistência de vícios construtivos, bem como pugnaram pela realização de perícia para constatar as causas dos problemas suscitados pelo autor.

Considerando que a controvérsia dos autos é de natureza técnica, acertadamente o MM. Juízo *a quo* determinou a realização de perícia por profissional habilitado na área de engenharia e imparcial (fls.418/419).

Pois bem.

Não obstante as alegações do apelante, denota-se que não prosperam as pretensões que motivam a impugnação ao laudo pericial.

Isto porque, o profissional é imparcial e apresentou, com clareza, as razões que fizeram concluir pela parcial procedência dos pedidos de indenização por danos materiais.

Em que pese o esforço do demandante, ora apelante, o laudo pericial esclareceu a controvérsia com sucesso, não havendo razão para descredibilizar o referido laudo.

Frise-se que o juiz não está adstrito ao laudo pericial, no entanto, é cabível que acompanhe o expert quando não se vislumbrar equívoco ou ilegalidade. Como já mencionado, no caso dos autos, o perito realizou trabalho adequado que culminou na conclusão de que parte dos vícios manifestados é decorrente da construção e, portanto, são de responsabilidade das requeridas, totalizando um total de R\$ 1.232,93 (março/2024) a título de danos materiais.

Nesse sentido, destaca-se o observado pelo douto

juízo sentenciante a fls. 579/580:

Conforme a conclusão do perito à fl. 535 "As anomalias originadas na fase de construção se referem a ocorrência de som cavo (oco) no piso cerâmico e deslocamento de azulejos, as quais não guardam relação com a falta de manutenção do imóvel por parte do requerente. Os demais itens apontados na exordial, tais como shaft no banheiro, na lavanderia e cozinha, bem como posição da janela da cozinha e tubulação exposta já estavam previstos no memorial descritivo do imóvel (fls. 353/360), tendo essa sido, também, a conclusão do d. perito: "Os pontos que já estavam previstos em projeto se referem a existência de shafts, tubulação exposta, ondulação pontual no teto e ondulação pontual na parede, além da posição da janela da cozinha" (fl. 535). Da mesma forma, o perito identificou anomalia originada após a entrega da unidade, decorrente da forma de utilização dada pelo autor, ressaltando: "A anomalia originada após a entrega da unidade se refere a ocorrência de manchas de umidade na base da parede da área de circulação e do banheiro, que decorre do uso excessivo de água para limpeza do banheiro"

Com a devida vênia ao entendimento da parte apelante, não há nos autos outra prova técnica capaz de afastar a higidez do laudo pericial produzido pelo expert do juízo, razão pela qual fica mantida a sentença quanto à indenização por danos materiais.

Por outro lado, considerando o acolhimento do conteúdo do laudo pericial, resta também rechaçada a alegação de

propaganda enganosa, já que dos vícios construtivos que se evidenciaram não é possível concluir em enganação por parte das apeladas, ainda que responsáveis pela má prestação de serviço.

Contudo, no que tange aos danos morais, a sentença merece reparo.

Isto porque, ainda que não se acredite que todos os vícios são de responsabilidade das recorridas, restou comprovado que existem vícios construtivos.

A existência de vícios construtivos faz com que o autor, ora apelante, não consiga gozar do imóvel de forma adequada.

O impedimento de exercer a moradia adequadamente por culpa das requeridas não é mero aborrecimento cotidiano, configurando real abalo de ordem moral.

Não se pode admitir que após conquistar o sonho do imóvel próprio, já que por ser imóvel popular adquirido por meio de programas sociais se presume que não tinha outro anteriormente, o apelante ainda tenha que passar por transtornos gerados pela má prestação do serviço realizado pelas recorridas.

Assim, considerando os problemas gerados em seu lar, que são capazes de lhe abalar psicologicamente, com devido respeito ao entendimento do douto magistrado sentenciante, há nos autos a necessidade de condenação das requeridas ao pagamento de indenização por danos morais.

Quanto ao valor, no arbitramento do dano moral devem ser levadas em consideração as condições pessoais do ofendido, as condições econômicas do ofensor, o grau de culpa e gravidade dos

efeitos do evento danoso, a fim de que o resultado não seja insignificante, a ponto de estimular a prática de atos ilícitos, nem represente enriquecimento indevido da vítima.

No caso em tela inexistem maiores informações sobre a situação econômica da parte autora, a não ser sua condição de beneficiária de programas sociais de moradia, bem como de beneficiária da gratuidade de justiça. Já as rés são pessoas jurídicas de grande porte, sendo de medianas proporções as consequências do ato danoso.

Por estas razões, considerando a extensão do dano, condeno as requeridas ao pagamento de R\$ 15.000,00, a título de danos morais, com atualização monetária desde a data da presente sessão de julgamento (Súmula nº 362 do STJ), revela-se razoável para o caso em tela. Juros de 1% ao mês desde a citação, haja vista que a responsabilidade é contratual e não extracontratual, afastando a incidência da Súmula nº 54 do STJ.

Assim, deve o recurso da parte requerente ser **parcialmente provido** para condenar as requeridas ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 15.000,00, mantida, no mais, a sentença tal como lançada.

Mesmo com o parcial sucesso do recurso, o autor não sucumbiu, visto que ambos os pedidos foram acolhidos, sendo apenas os valores diferentes dos pleiteados (**Súmula nº 326 do STJ**). Assim, nos termos do artigo 86 do CPC, condeno os requeridos ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais em 20% sobre o valor total da condenação (dano material e moral), atualizado e com juros com base na legislação hoje em vigor, considerando o trabalho adicional nesta fase recursal e atendendo aos critérios legais e a atenção profissional desenvolvida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ficam prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais ventilados nos recursos e nas contrarrazões, não sendo preciso transcrevê-los aqui um a um.

DISPOSITIVO:

Diante do exposto, voto pelo **parcial provimento do recurso.**

ROBERTO MAIA
Relator
(assinado eletronicamente)