



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399135

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002796-59.2013.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes JAGUARIUNA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA e HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S/A, é apelado CONDOMINIO QUINTA DAS LARANJEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar as rés a efetuar reparos em imóvel com vícios construtivos, conforme laudo pericial. A parte apelante alega insuficiência técnica do laudo e pede reforma da sentença para afastar a obrigação imposta. Pretensão de redução dos honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa, ou, no caso de o condomínio arcar com o custo da obra, em 15% sobre o valor efetivamente gasto, com pedido de arbitramento por equidade.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o laudo pericial é suficiente para embasar a condenação das rés e se a responsabilidade destas é objetiva, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de Decidir

3. A sentença foi confirmada com base nos seus próprios fundamentos, que demonstraram a existência de vícios construtivos no imóvel, não comprovando a parte ré intervenções posteriores ou desgaste natural.

4. A responsabilidade do réu é objetiva, conforme art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, e a alegação de insuficiência do laudo pericial não foi acolhida.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade objetiva do fornecedor em relação de consumo. 2. A suficiência do laudo pericial para comprovar vícios construtivos. 3. Verba honorária fixada em valor razoável. 4. Litigância de má-fé. Rejeição.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor, art. 14.

Código de Processo Civil, art. 85, § 2º, art. 252.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível nº 1004941-69.2021.8.26.0024, Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 24.07.2023.

TJSP, Apelação Cível 1002329-47.2019.8.26.0407, Rel. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 05.06.2024.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 805/808, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

"Pelo exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para condenar as rés, solidariamente, a efetuar todos os reparos necessários, nos exatos termos delineados no laudo pericial (danos de origem endógena), no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, a contar da publicação. Caso as requeridas não efetuem os reparos no prazo ora fixado, fica a parte autora autorizada a realizar o conserto às suas expensas, possibilitando-se a cobrança nestes mesmos autos.

A parte requerida sucumbente em maior parte, arcará com as despesas do processo e com os honorários advocatícios que arbitro em 15% do valor atualizado da causa ou, no caso de o condomínio arcar com o custo da obra, em 15% sobre o valor efetivamente gasto."

Inconformada, a parte apelante argumenta que o laudo pericial é tecnicamente insuficiente e inadequado para embasar a condenação da parte ré, visto que ignora fatores essenciais, como o desgaste natural, o uso indevido e a falta de manutenção das áreas em questão. Pede a reforma da sentença, para afastar a obrigação imposta à ré, que a apelação seja recebida com efeito suspensivo e que os honorários advocatícios sejam fixados com base na equidade.

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: *"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la"*.

No presente caso, em se tratando de relação de consumo, a responsabilidade das rés é objetiva, nos termos do art. 14 do Código de Defesa do

Consumidor, respondendo estas pelos danos causados aos consumidores.

Ficou demonstrada a entrega do imóvel com os vícios construtivos, constatados por perícia judicial.

Incontrovertida a existência dos vícios de construção no imóvel, de rigor a obrigação solidária das rés em promover os reparos necessários para sanar os problemas identificados no laudo pericial ou indenizar a parte autora pelo custo dos respectivos reparos.

Ademais, a alegação da parte apelante de que o laudo pericial não preenche os requisitos de confiabilidade não pode ser acolhida, uma vez que ficaram demonstrados os vícios existentes no imóvel, que se originaram no processo construtivo, não comprovando a parte ré as supostas intervenções no imóvel posteriores à entrega das obras e, ainda, a existência do desgaste natural ou falta de manutenção adequada pela parte autora, ônus que lhe incumbia.

Cuida-se da aplicação dos **princípios da boa-fé objetiva e função social do contrato**.

Nesse sentido:

Indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Nulidade da sentença não evidenciada. Prova pericial realizada. Desnecessária maior dilação probatória, pois a efetivada alcançou seu objetivo. Ademais, o Juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua convicção com outros elementos ou fatos provados no processo (CPC, art. 479), inclusive por meio do exame do conteúdo do próprio laudo pericial. Prova pericial produzida que evidenciou a existência de vícios construtivos no imóvel adquirido pelos Autores, sem vinculação à alteração do projeto original. Valor dos danos materiais adequadamente apurado. Índice "BID" que espelha "Benefícios e Despesas Indiretas" e corresponde a elemento orçamentário auxiliar no cálculo do preço da obra. Sentença mantida, com majoração da verba honorária devida pela Ré. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível nº 1004941-69.2021.8.26.0024; 3ª Câmara de Direito Privado; Rel. João Pazine Neto; Data do julgamento: 24.07.2023).

Apelação. Ação indenizatória. Vícios de construção. Sentença de parcial procedência. Recursos das partes. Preliminares rejeitadas. Cerceamento de defesa não configurado, pois, sendo o juiz o destinatário das provas, cabe a ele prolatar sentença assim que formou o seu convencimento. Feito maduro para julgamento, após longa

instrução probatória. Falta de interesse de agir que não comporta acolhimento. Vícios construtivos que surgiram após o uso dos imóveis no decorrer do tempo. Direito da parte em buscar judicialmente a indenização pelos danos suportados. Mérito. Relação de consumo, sendo a obrigação da ré de resultado. Anomalias constatadas nos imóveis por robusta prova pericial judicial. Vícios analisados que se referem apenas aos ocorridos na edificação original do imóvel, sendo desconsideradas as obras de ampliação. Danos que não se originaram de má conservação dos imóveis. Correta exclusão da indenização com relação aos danos verificados na cobertura e na rede hidrossanitária. Valores apresentados em planilhas detalhadas pelo perito judicial, não comportando alteração. Danos morais. Cabimento. Vícios construtivos suficientes a causar nos demandantes situação de angústia e frustração. Dano in re ipsa. Quantum indenizatório fixado em R\$ 5.000,00 para cada autor, suficiente para recompensar o prejuízo moral experimentado. Sucumbência corrigida. Princípio da causalidade e êxito quase que total nos pedidos dos demandantes. Custas e despesas processuais a cargo exclusivo da ré, além de honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da condenação. Recurso dos autores provido em parte e recurso da ré não provido. (TJSP; Apelação Cível 1002329-47.2019.8.26.0407; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5a Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1a Vara; Data do Julgamento: 05/06/2024; Data de Registro: 05/06/2024).

No mais, a verba honorária fixada em 1.º grau se mostra razoável e consoante com as peculiaridades do feito, nos termos do art. 85, § 2.º, do CPC, considerando o tempo da tramitação da ação, afastando-se a aplicação do art. 85, § 8.º, do CPC, pois não está caracterizada a presença de hipótese que autorize o arbitramento por equidade, visto que o valor da causa não é irrisório ou inestimável.

O C. STJ firmou a seguinte tese (Tema 1.076):

“1) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação ou da causa, ou o proveito econômico da demanda, forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos parágrafos 2º ou 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil (CPC) a depender da presença da Fazenda Pública na lide, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

2) *Apenas se admite o arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.” (RE 1.906.618/SP, RE 1.850.512/SP, RE 1.877.883/SP e RE 1.906.623/SP, Rel. Min. Og Fernandes, j. 16.03.2022, DJe 31.05.2022, m.v.).*

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. Desistência do comprador. Parcial procedência. Inconformismo do demandante. Resolução contratual que opera efeitos ex tunc. Determinação de devolução de 75% dos valores quitados que comporta majoração para 80%. Direito à retenção de 20% pela vendedora, a ser calculado sobre o montante pago, a título de ressarcimento dos custos administrativos. Ausência de comprovação de gastos com despesas diversas, o que poderia justificar uma maior retenção. Devolução a ser realizada de uma só vez. Inteligência das Súmulas n°s 1, 2 e 3 deste E. Tribunal de Justiça. Verba honorária. Nova sistemática processual, que estabeleceu, em regra, critérios objetivos para o arbitramento da verba advocatícia, a teor do que dispõe o artigo 85, § 2º do CPC/2015. Fixação por equidade que só se justifica quando o valor da causa for muito baixo ou quando o proveito econômico for inestimável ou irrisório. Hipótese não configurada. Honorários fixados em 10% sobre o valor da condenação. Sentença reformada. RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO.” (6ª Câmara D. Privado, Apelação cível n° 1048442-37.2019.8.26.0576, Rel. Des. Paulo Alcides, j. 28.08.2020, v.u.)

“APELAÇÃO Obrigação de Fazer Sentença de improcedência Sucumbência carreada à autora Verba honorária - Fixação com base em apreciação equitativa do Magistrado Aplicação do disposto no artigo 85, §8º do CPC Pretensão recursal à majoração, com arbitramento com fulcro no artigo 85, §2º do CPC Cabimento Valor da causa que não se mostra irrisório ou inestimável - Verba sucumbencial alterada Recurso provido.” (38ª Câmara D. Privado, Apelação cível n°



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1022850-67.2018.8.26.0562, Rel. Des. Irineu Fava, j. 01.07.2020, v.u.).

Por fim, não está caracterizada a litigância de má-fé da parte ré, pois o inconformismo da parte recorrente não representa abuso, por si só, no exercício do direito ao duplo grau de jurisdição.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso das rés.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os *honorários advocatícios de sucumbência* devidos pela parte recorrente para **20% do valor atualizado da causa** ou, no caso de o condomínio arcar com o custo da obra, em **20% sobre o valor efetivamente gasto (CPC, art. 85, § 2.º).**

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator