



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006597-12.2022.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes FERNANDO FIGUEIREDO WAIB e DANIELA CASAGRANDE WAIB, são apelados HELIDA CRISTIANY GUEDES MARTIN e CESAR AUGUSTO MARTIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40837

APELAÇÃO Nº: 1006597-12.2022.8.26.0320

COMARCA: FORO DE LIMEIRA

APELANTE: FERNANDO FIGUEIREDO WAIB E OUTRO

APELADA: HELIDA CRISTIANY GUEDES MARTIN E OUTRO

PFJ

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES. SENTENÇA PARCIAL PROCEDENTE. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. Ação de indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes por imóvel entregue em atraso e com vícios de construção. Impossibilidade de prova pericial. Prova Testemunhal que comprovou vícios de construção e dispêndios financeiros para a reparação, sendo devida a condenação dos réus à indenização por danos materiais, nos termos da sentença. Atraso de 10 meses para a entrega do imóvel. Inocorrência. Alteração superveniente do contrato pelo autor. Requerente que, no curso das obras, exigiu a inclusão de itens inicialmente não previstos no projeto. Atraso justificado. Inocorrência de lucro cessante. Sentença Mantida. Negado Provimento ao recurso.

A sentença a fls. 715/720 e 741/743, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente o pleito autoral, para condenar o réu ao pagamento de R\$9.127,00 (nove mil cento e vinte e sete reais) a título de danos materiais, somado a R\$4.160,00 (quatro mil cento e sessenta reais) referente a reparação de infiltração e pintura de garagem.

Apela os autores a fls. 746/763, pugnando pela

reforma da r. sentença sob o argumento de que os danos evidenciados nos autos são decorrentes de culpa exclusiva dos réus, havendo necessidade de condenação por lucros cessantes, posto que o atraso na entrega ocasionou a necessidade de locação de outro imóvel.

Aponta, ainda, a existência de dano moral indenizável, o que foi ignorado pelo juízo a quo, sendo necessário a condenação do réu ao pagamento de R\$20.000,00 (vinte mil reais).

Sustentam que houve culpa exclusiva dos requeridos, o que justifica a sua condenação ao pagamento de R\$138.252,32 (cento e trinta e oito mil duzentos e cinquenta e dois reais e trinta e dois centavos).

Contrarrazões a fls. 769/775.

É o relatório.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, onde os autores alegam que firmaram compromisso de compra e venda de imóvel em construção, o qual, ao fim, foi entregue com atraso e vícios de construção.

Segundo os requerentes, no momento da celebração do contrato, houve o pagamento de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) e a promessa de pagamento de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais) na entrega.

Ocorre que, além do atraso de 10 (dez) meses para a conclusão das obras, constatou-se diversos vícios no imóvel, dentre eles: infiltração no teto, falta de pressurização de água, encanamentos indevidos e dentre outros.

Sustentam que, com o atraso da entrega, foi necessário alugar outro imóvel para moradia, ocasionando dispêndio financeiro que poderia ser evitado se houvesse o cumprimento do prazo inicial.

Apontam, ainda, prejuízo financeiro de R\$138.252,32 (cento e trinta e oito mil duzentos e cinquenta e dois reais e trinta e dois centavos), entre taxas de financiamento exigidos posteriormente pela construtora e reparos necessários.

Os réus, por sua vez, apresentaram defesa com reconvenção, sob o argumento de que os autores exigiram a alteração do projeto inicial durante a fase de construção, havendo, inclusive, valores em abertos a serem repassados para os construtores, na monta de R\$10.099,30 (dez mil noventa e nove reais e trinta centavos).

Em que pese a impossibilidade da perícia do imóvel em fase instrutória, vez que os danos já haviam sido reparados, as partes arrolaram testemunhas que confirmaram os vícios construtivos e os danos deles decorrente, a saber: infiltração na garagem e ausência de pressurização no encanamento (fls. 642/643).

Uma vez comprovadas as expensas dos autores para reparar os vícios da construção, torna forçosa a condenação dos réus, para que haja a devida reparação dos danos materiais, conforme o correto entendimento do magistrado de primeiro grau.

De outro giro, os vícios apontados pelos recorrentes a fls. 753/754 não foram devidamente demonstrados, mas a sua constatação tem fulcro nos documentos de fls. 194/195 e 458/538, os quais foram produzidos unilateralmente, sendo controvertido entre as partes, razão por que não é suscetível de indenização, nos termos do art. 373, I, do CPC

No tocante ao atraso da entrega do imóvel, as partes

convergem sobre a alteração superveniente ao projeto pelos autores; todavia, os autores sustentam que as mudanças não justificam o atraso na entrega, mas exigem o pagamento de indenização por danos materiais e lucros cessantes.

Entretanto, a r. sentença não merece reparo quanto a imputação da responsabilidade a ambas as partes, mormente porque não é razoável punir o réu pelo descumprimento dos prazos quando o autor confessa a alteração do contrato após o início das obras.

Nesse sentido, haja vista que o próprio recurso de apelação, a fls. 752/753, aponta que os autores solicitaram o acréscimo de diversos itens no curso das obras, o que justifica a procrastinação da entrega do imóvel.

Diante disso, não há que falar em culpa exclusiva dos réus, visto que os autores alteraram o projeto inicial no curso da obra, sendo justificável o atraso de dez meses para a entrega do imóvel.

De igual modo, não se fala em lucros cessantes ou indenização por danos materiais além daqueles fixados a fls. 715/720 e 741/743, sendo o caso de manter a r. sentença pelos seus próprios fundamentos, conforme art. 252 do RITJSP.

Pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

Em tempo, ante o manejo de recurso de apelação com provimento negado, majoro os honorários advogado fixados em favor do recorrido em 15%, mantendo os demais termos da r. sentença, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator