



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408880

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009772-28.2022.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que são apelantes/apelados CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CRED1 INCORPORADORA SPE LTDA., é apelado/apelante RICARDO JESUS ALVES AMÂNCIO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 50151/TJ – Rel. Álvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado

Apelação cível nº 1009772-28.2022.8.26.0477

**Aptes/Apdos: CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E
OUTRO**

Apdo/Apte: RICARDO JESUS ALVES AMÂNCIO

Comarca: Praia Grande – 4ª Vara Cível

Juiz(a) de 1º Grau: João Walter Cotrim Machado

EMENTA

***OBRIGAÇÃO DE FAZER – Vício em construção -
Responsabilidade civil – Configuração – Provas que
indicam anomalias no bem – Danos materiais –
Ocorrência – Laudo bem elaborado – Insurgência -
Acolhimento – Impossibilidade – Dano moral – Não
caracterização - Sentença mantida – Ratificação dos
fundamentos do "decisum" – Aplicação do art. 252 do
RITJSP/2009 – Recursos improvidos.***

Vistos.

Trata-se de apelações interpostas contra sentença de fls. 508/511, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para que os réus efetuem os reparos no imóvel do autor, afastando o pedido de indenização por dano moral.

Inconformadas, as partes apelam.

Os demandados impugnam a condenação e

afirmam que os vícios decorrem de falta de manutenção do condomínio (fls. 514/541).

O autor, às fls. 544/546, requer a fixação dos danos morais.

Com as respostas, os autos foram remetidos para julgamento virtual, por ausência de oposição.

É o relatório.

A r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos¹.

O COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *“a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005;

¹ Anote-se, dentre tantos outros: AI nº 99010271130-7, Rel. Des. Caetano Lagrasta, em 17/09/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, em 09/06/2010; Apelação nº 99208049153-6, Rel. Des. Renato Sartorelli, em 01/09.2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, em 27/07/2010; Apelação nº 99206041759-4, Rel. Des. Edgard Rosa, em 01/09/2010; Apelação nº 99209075361-4, Rel. Des. Paulo Ayrosa, em 14/09/2010; Apelação nº 99202031010-1, Rel. Des. Mendes Gomes, em 06/05/2010; Apelação nº 99010031067-4, Rel. Des. Romeu Ricupero, em 15/09/2010.

REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Trata-se de recursos, cuja discussão gira em torno da responsabilidade dos réus pelos vícios em construção apresentados no imóvel do autor e sua indenização.

Consigna-se que, corretamente, a r. sentença assentou que os demandados têm o dever de ressarcir ante a não entrega do bem livre de vícios.

A tese de exclusão da responsabilidade, que deve recair sobre a falta de manutenção do condomínio, não merece guarida, pois, conforme esclarecido pelo Magistrado: "A perícia técnica concluiu que os vícios apontados são decorrentes de falhas na obra edificada pela ré. Constatou-se que as anomalias encontradas na edificação, classificadas em capítulo anterior como endógenas, são provenientes de falhas nas etapas construtivas (projeto, execução e materiais..." (fls. 422). Do mesmo modo, no que se refere às falhas, a perita ressaltou que apresenta fissuras, umidades, som cavo e com nexo de causalidade para conduta da ré. Constatou-se do laudo: "Ausência de estanqueidade na fachada do residencial, ocasionada por possível anomalia em Sistema SPDA, ocasionando o ingresso excessivo de água no interior do imóvel; presença de fissuras em alvenarias e lajes (sendo parte admitidas em normas, porém apresentando erro de execução, projeto ou material); presença de som cavo em revestimentos cerâmicos (demonstrando a ausência de aderência entre a peça e o substrato); presença de destacamento de revestimento cerâmico (demonstrando a ausência integral de aderência entre a peça e o substrato)" (fls. 422/423). Ademais, em respostas aos quesitos formulados pelo réu, a perita consignou: "2.5, 2.5.1. Quanto à fundamentação técnica sobre a causa da ocorrência e lapso temporal expirado para reclamação. R. ...entende-se que os prazos de garantia deveriam ser citados no laudo pericial caso fosse aferido em vistoria a presença de manifestações patológicas sem nexo causal com a construção da ré, todavia quaisquer aferições que constatem que a origem se deu por um

vício construtivo, o prazo de garantia não deve ser aferido, uma vez que a garantia possui relação com sistemas entregues de acordo com as normativas pertinentes e atendendo as boas práticas de engenharia, do contrário, são denominados como vícios construtivos e possuem nexos diretos com a construção da ré. Desta forma, conclui-se que, ainda que as manifestações estejam sendo realizadas periodicamente, o SINTOMA da manifestação patológica retornará pela ausência do emprego correto dos sistemas construtivos; - 2.5.2. Quanto ao esclarecimento de irregularidade na parede da sala. R. Logo, conclui-se que no ato da instalação não é permitido revestimento cerâmico com som cavo, imagina durante a vida útil do mesmo, afirmando que tal manifestação patológica, afeta DIRETAMENTE a durabilidade do mesmo, pois, podem causar instabilidades nos pontos onde possui som cavo, podendo não só deslocar, como também quebrar; - 2.5.6. Origem da fissura e umidade no quarto da suíte. R. ... destaca-se neste item que a lavagem, em uma situação de infiltração não resolveria o problema, já quanto ao rejuntamento, sabemos que tecnicamente o rejunte NÃO POSSUI FUNÇÃO IMPERMEABILIZANTE, e sua função é apenas como junta de movimentação para as peças cerâmicas; 2.5.7. Manchas e fissuras no banheiro da suíte. R. ...umidade já foi respondido anteriormente. Já quanto a fissura no revestimento cerâmico, a ação da natureza pode realmente alterar a temperatura, fazendo dessa forma com que alguns materiais dilatam mais que os outros, entretanto, isso pode causar fissuração em revestimento cerâmico... 2.5.8. Deslocamento parcial de cerâmicas do peitoril da sacada. R. ...Destaca-se que tal característica está diretamente relacionada a falhas executivas, além disso, é possível perceber que em uma das cerâmicas que não houve a limpeza total do tardo da peça, sendo possível ainda o engobe (resíduo branco destinado a permitir a movimentação das placas dentro do forno sem aderir sobre os rolos no processo de queima), o que também pode ser caracterizado como falhas construtivas".

Sendo assim, prossegue: "Ressalte-se, ademais, que embora as rés tenham insistentemente impugnado as conclusões da perícia técnica, pautando-se em conclusões divergentes de seu

assistente, conforme esclareceu a perita às fls. 481/501, o laudo e a complementação comprovam as falhas construtivas que redundaram nos vícios descritos na inicial. E, sendo assim, a responsabilidade civil das rés por danos causados ao autor é objetiva, bastando, para imposição do dever de indenizar, a demonstração da conduta, do dano e do nexo causal, desnecessária demonstração de culpa (art. 14 do CDC). Os defeitos nos serviços prestados pelas rés foram demonstrados pelas fotografias de fls. 65/78, pela solicitação de assistência técnica (fls. 43/44), pelas mensagens endereçadas ao SAC (fls. 45/64) e pela prova pericial (fls. 366/431 e 481/501). Sendo assim, considerando que nada há a desconstituir as conclusões da perita, engenheira civil e profissional de confiança do Juízo, certo é que as rés tem o dever de proceder aos reparos no imóvel descritos na inicial quando instada judicialmente a fazê-lo.”

Havendo inadimplemento contratual, pela não entrega do imóvel desprovida de vícios, configura o ato ilícito passível de reparação.

Dessa forma, após a análise das provas encartadas ao processo, o Magistrado concluiu pela existência de anomalias no imóvel entregue ao comprador, permanecendo o dever de indenizar.

Melhor sorte não socorre ao requerente que busca a condenação dos requeridos por danos morais.

Para a verificação do dano moral, a análise de cada situação é elaborada em caráter individual, pois, leva em consideração os elementos que envolvem o sofrimento, a angústia e os transtornos experimentados.

Desse modo, do estudo do caso concreto, não se vislumbra ilícito moral a ser indenizado, como pretende o demandante, por ausência de demonstração de violação aos seus direitos da personalidade.

Assim, fica mantida a decisão ora combatida,

em sua íntegra.

Outros fundamentos são dispensáveis, diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Diante da prerrogativa conferida pelo art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios fixados pela sentença para R\$ 1.200,00, que os réus devem pagar ao patrono do autor, e 15% sobre o proveito econômico que seria obtido com relação ao pedido de dano moral, que o autor deve pagar ao patrono dos réus, observada a justiça gratuita que lhe foi concedida.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por **expressamente prequestionada**, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, não cabe sustentação oral.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **nego provimento** aos recursos.

ÁLVARO PASSOS
Relator