



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000413942

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003765-63.2023.8.26.0322, da Comarca de Lins, em que é apelante/apelada KELLY PICINATO PEREIRA, é apelado/apelante CONSTRUTORA PACAEMBU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.,.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 29 de abril de 2025

MARIO CHIUHITE JUNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Processo nº 1003765-63.2023.8.26.0322

Apelante/apelado: Kelly Picinato Pereira

Apelado/Apelante: Construtora Pacaembu Empreendimento Imobiliário Spe

Comarca: Lins – 2ª Vara Cível

Juíza prolatora: LÍCIA EBURNEO IZEPPE PENA

VOTO Nº 7126

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA – APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – INDENIZAÇÃO FIXADA EM R\$ 10.000,00 – PEDIDO DE CONSTRUÇÃO DE MURO DE ARRIMO – INDEFERIMENTO – PEDIDO DE REALIZAÇÃO DE REPAROS PELA PRÓPRIA CONSTRUTORA – INVIABILIDADE – PERDA DA GARANTIA CONTRATUAL EM CASO DE REPAROS POR TERCEIROS – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANTIDOS – SENTENÇA REFORMADA EM PARTE – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. Caso em Exame

Apelações interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido de indenização por danos materiais e rejeitou o pleito de indenização por danos morais, em razão de vícios construtivos em imóvel adquirido em empreendimento imobiliário residencial.

A autora pleiteia a condenação da ré ao pagamento de indenização pelo custo de construção de muro de arrimo, bem como a fixação de compensação por danos morais no valor de R\$ 10.000,00. A ré, por sua vez, requer a reforma da sentença para que lhe seja oportunizada a realização dos reparos diretamente por sua assistência técnica, com fundamento no art. 499, parágrafo único, do CPC, afastando-se a condenação em pecúnia; subsidiariamente, postula o reconhecimento da perda da garantia contratual em caso de reparos realizados por terceiros.

II. Questão em Discussão

2. O exame recursal gravita na verificação dos seguintes pontos: (i) verificação da responsabilidade da construtora pelos vícios apresentados; (ii) aferição do direito à indenização por danos morais; (iii) análise da obrigatoriedade da construção de muro de arrimo; (iv) possibilidade de aplicação do art. 499, parágrafo único, do CPC; (v) manutenção ou alteração dos honorários advocatícios fixados na origem.

III. Razões de Decidir

3. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor, diante da relação de consumo estabelecida entre as partes.

4. Os vícios construtivos no imóvel foram comprovados por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

perícia, justificando a indenização por danos materiais.

5. Laudo pericial que comprovou a existência de vícios construtivos, sem comprometer a estrutura, mas exigindo reparos no valor de R\$ 6.494,27. Manutenção da indenização por danos materiais.

6. Pedido de construção de muro de arrimo corretamente indeferido, pois o perito considerou sua execução opcional e inexistente risco técnico, além de haver termo de ciência e aceitação do desnível.

7. Pedido da ré para executar diretamente os reparos rejeitado, diante da opção expressa da autora por indenização em dinheiro, nos termos do art. 499, parágrafo único, do CPC. Reconhecimento da perda da garantia contratual dos itens indenizados, caso os reparos sejam feitos por terceiros.

8. Comprovação de transtornos relevantes decorrentes dos vícios, caracterizando dano moral indenizável. Indenização fixada em R\$ 10.000,00, observando-se a razoabilidade e a proporcionalidade.

09. Diante da sucumbência recíproca mínima da autora e da procedência parcial de ambas as apelações, mantêm-se os honorários advocatícios fixados na origem em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

IV. Dispositivo e Tese

10. Dá-se parcial provimento ao recurso da autora para condenar a ré ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais, com correção monetária desde a publicação do acórdão (Súmula 362/STJ) e juros de mora pela taxa SELIC a partir da citação.

11. Dá-se parcial provimento ao recurso da ré para declarar que os reparos realizados por terceiros implicam na perda da garantia contratual. Sentença mantida quanto à indenização por danos materiais e indeferido o pedido de construção de muro de arrimo.

Tese de julgamento:

1. Aplicação do CDC às relações entre adquirente e construtora em contrato de compra e venda de imóvel residencial. 2. Danos morais decorrentes de vícios construtivos configurados quando comprometem o uso adequado do imóvel. 3. A opção do consumidor por indenização pecuniária exclui a imposição da obrigação de fazer prevista no art. 499, parágrafo único, do CPC. 4. Inexistindo obrigação técnica ou contratual, a construção de muro de arrimo é indevida. 5. Reparo por terceiros enseja perda da garantia contratual dos itens indenizados. 6. Manutenção dos honorários advocatícios fixados na Origem, diante da procedência parcial de ambos os recursos de apelação.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, arts. 487, I; 85, §§ 2º, 11; 499, parágrafo único.

Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078/90, art. 6º, VIII.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AREsp 1.288.145/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 12/11/2018.

TJSP, Apelação Cível 1038844-44.2020.8.26.0602, Rel. Viviani



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 28/06/2024.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por KELLY PICINATO PEREIRA (fls. 441/459) e PACAEMBU LINS III – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (fls. 460/470), contra a r. sentença de fls. 409/412, proferida pela MMA. Juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Lins, em “ação de indenização”, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, condenando *“a construtora requerida ao pagamento da indenização ao autor, a título de danos materiais, no valor dos custos estimados pelo perito para os reparos dos vícios de construção do imóvel, consistente no valor de R\$6.494,27 (seis mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e sete centavos), com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde a data do laudo (ref. Junho/2024), acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Em razão da sucumbência mínima da parte autora, condeno a requerida ao pagamento das custas/despesas processuais, como também honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do no art. 85, § 2º, do CPC”*.

Inconformada, a autora interpõe recurso de apelação, sustentando, em apertada síntese, que a sentença deve ser parcialmente reformada para condenar a ré ao pagamento de indenização referente ao valor da construção do muro de arrimo, a ser apurado em liquidação por arbitramento.

Pretende, ainda, a condenação da ré à reparação dos danos extrapatrimoniais em valor correspondente ao mínimo de R\$ 10.000,00 (fls. 441/459).

Por sua vez, a ré interpôs recurso adesivo, argumentando que a sentença não considerou a possibilidade de os reparos no imóvel da autora serem realizados mediante mera abertura de chamado à assistência técnica para avaliação e correção, matéria que foi ventilada na contestação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assera, ainda, que não se recusou a prestar qualquer tipo de reparo e que os vícios encontrados necessitam de simples revisão no acabamento, o que demonstra a ausência de interesse processual da autora.

Aponta, por fim, que é de suma importância que os reparos sejam realizados pela ré, uma vez que a indenização pode importar em perda da garantia do imóvel, pois não pode afiançar serviços prestados por terceiros.

Desse modo, requer a reforma da sentença para a aplicação do artigo 499, parágrafo único, do Código de Processo Civil, determinando-se que os reparos sejam realizados pela ré e afastada a condenação em pecúnia. Subsidiariamente, requer a confirmação da perda da garantia em decorrência da realização dos serviços por terceiros (fls. 460/470).

O recurso foi redistribuído a este Relator em 21/01/2025 (fls. 737) e convertido em diligência, com remessa ao CEJUSC, diante de pedido da ré (fls. 510/512). Os autos retornaram sem agendamento de audiência, em razão da ausência de interesse da autora (certidão de fls. 518, de 21/02/2025).

Os autos retornaram sem agendamento de conciliação, ante a falta de interesse da autora, conforme certidão de 21/02/2025 de fls. 518.

Recursos tempestivos, preparado o da ré e isento o da autora (fls. 471/472), o, respondido apenas pela ré (fls. 158/165) e **com oposição ao julgamento virtual.**

É, em síntese, o relatório.

***Ab initio*, adianto que ambos os recursos devem ser parcialmente providos.**

Trata-se de ação recursos de apelação interpostos no âmbito de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por **Kelly Picinato Pereira** em desfavor de **Pacaembu Lins III – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**

Extrai-se da inicial e dos documentos anexados que a autora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

alega ter adquirido imóvel situado no loteamento Residencial Vida Nova Lins III, na cidade de Lins/SP, construído pela ré.

Sustenta que, com o decurso do tempo, surgiram diversos defeitos construtivos, tais como fissuras nas paredes internas, danos em portas e janelas, entre outros.

Por tais motivos, busca a prestação da tutela jurisdicional pleiteando a realização de perícia técnica no imóvel, bem como a condenação da parte ré ao pagamento de indenização por danos materiais, cujo valor deverá ser apurado em fase de liquidação, além de danos morais no patamar de R\$ 10.000,00 (fls. 01/22).

A ré foi regularmente citada e apresentou contestação alegando, em resumo, que a inexistência de vícios construtivos e de nexo causal entre sua atuação e os supostos danos. Apontou ainda, questões técnicas que, segundo defende, devem ser examinadas por meio de perícia judicial. Em sede preliminar, invocou a ausência de interesse processual, sob o argumento de que a autora não a procurou previamente para tentar solucionar as controvérsias extrajudicialmente. Alegou, também, a inépcia da petição inicial, por apresentar pedido genérico e indeterminado, além de apontar a existência de conexão com outras ações distribuídas pelo mesmo advogado, requerendo a reunião dos processos a fim de evitar decisões contraditórias. Ao final, pugnou pela produção de prova pericial e, no mérito, pela improcedência da demanda (fls. .

O D. Juízo, em saneador, apreciou as preliminares e deferiu a produção de prova pericial técnica de engenharia (fls. 233/237).

O laudo foi juntado às fls. 307/340 e homologado às fls. 358, seguido por alegações finais (fls. 365/378 e 380/394).

Nesse cenário, sobreveio a sentença de parcial procedência que condenou a ré ao pagamento dos danos materiais no valor estimado pelo Perito, ou sejam, R\$ 6.494,27 e considerou as partes reciprocamente sucumbentes (fls. 409/412).

Ab initio, deve-se ponderar que, diante da relação jurídica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

subjacente aos fatos em tela, constata-se que se aplica ao caso o disposto no Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, a relação existente entre as partes é de natureza consumerista, na medida em que a parte autora figura como destinatária final de serviço/produto oferecido no mercado pela parte requerida, na condição de fornecedora.

De tal modo, aplicam-se ao caso as disposições da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), sobretudo a inversão do ônus da prova, prevista no inciso VIII do artigo 6º, como forma de facilitação da defesa do consumidor, considerada sua vulnerabilidade em relação ao fornecedor e a verossimilhança de suas alegações.

Alegou a autora que o imóvel apresentou uma série de vícios construtivos e, por isso, objetiva a condenação da ré ao pagamento dos danos materiais, além da reparação extrapatrimonial de R\$ 10.000,00.

Por sua vez, a ré sustenta que não lhe foi oportunizado reparar os vícios apontados, mediante acionamento de sua assistência técnica, como previsto no Manual do Proprietário e autorizado pelo parágrafo único do artigo 499 do CPC, introduzido pela Lei nº 14.833/2024. Alega que a conversão da obrigação em perdas e danos teria sido prematura, e requer que seja determinada a obrigação de fazer (realização dos reparos pela própria construtora) em substituição à indenização pecuniária. Subsidiariamente, requer que, mantida a condenação em dinheiro, seja reconhecida a perda da garantia contratual quanto aos itens indenizados, para evitar eventual enriquecimento sem causa por parte da autora.

Cinge-se a controvérsia recursal, portanto, à responsabilidade da ré pelos vícios construtivos do imóvel adquirido pela autora, à existência de danos morais indenizáveis e à adequação do percentual dos honorários advocatícios fixados na sentença.

Do minucioso cotejo ao contexto fático narrado com o acervo probatório produzido, denota-se que, *in casu*, os vícios construtivos no imóvel da autora,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

atribuíveis à execução da obra, especialmente quanto ao método construtivo e aos materiais empregados restaram cabalmente demonstrados.

Com efeito, assim timbrou o i. perito técnico em laudo de fls.

307/340:

“O imóvel objeto deste laudo pericial, localizado à Rua Sandra Machado Rangel, 80, no loteamento denominado Residencial Vida Nova Lins III, na cidade de Lins/SP, conforme vistoria realizada em 18/05/2024, não apresenta vícios construtivos que possam afetar a segurança e estabilidade estrutural da edificação. Foram detectadas anomalias que, embora não apresentes riscos à estrutura e segurança do imóvel, devem ser reparadas pela construtora, pois foram causadas por consequência do método construtivo e materiais utilizados na obra. O custo total dos reparos necessários, incluindo-se os materiais e mão-de-obra, conforme soma das planilhas demonstradas no item 4.2 deste laudo, é de R\$ 6.494,27 (Seis mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e sete centavos). Existe muro de arrimo entre o terreno da Autora e seu vizinho de fundos. A estabilidade estrutural do imóvel não seria afetada pela ausência deste, portanto, do ponto de vista técnico, a sua construção foi opcional”.

Dessarte, uma vez cabalmente constatados os vícios construtivos decorrentes de má execução da obra, nada há a se reformar quanto à condenação da ré à indenização da parte autora pelos danos materiais evidenciados em perícia.

Como é sabido, a ré, na condição de fornecedora, responde objetivamente pelos vícios do produto, nos termos dos artigos 12 e 18 do Código de Defesa do Consumidor, sendo cabível a reparação dos prejuízos materiais suportados pela autora.

Na hipótese, o custo estimado para os reparos foi fixado em R\$ 6.494,27, valor acolhido na sentença, com os devidos encargos legais, de modo que não há que se falar em reforma da sentença nesse quesito.

A insurgência recursal na ré, consubstanciada no pleito relativo à prestação dos serviços de reparos a serem realizados diretamente pela requerida e os reflexos incidentes sobre a garantia dos serviços comporta parcial acolhida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Com efeito, a requerida alega que não foi oportunizada a realização dos reparos mediante sua assistência técnica e que a conversão da obrigação em perdas e danos violaria o disposto no parágrafo único do artigo 499 do Código de Processo Civil.

No entanto, tal alegação não merece acolhida.

A parte autora optou expressamente na petição inicial pela reparação em pecúnia, justificando sua escolha com base no receio de execução inadequada, desconfortos oriundos de obra com a residência ocupada e necessidade de confiança nos profissionais contratados.

Observa-se, à evidência, que não se trata de caso em que se impôs a conversão contra a vontade do autor ou sem justificativa plausível. Ao contrário, houve manifestação expressa e fundamentada da consumidora pela tutela de ressarcimento em dinheiro, o que afasta a pretensão da ré com base mencionado artigo. 499 da Lei Adjetiva Civil.

Todavia, **acolho parcialmente o pleito da ré** apenas para declarar que eventual reparo posterior dos vícios por terceiros implica perda da garantia contratual do imóvel quanto aos itens indenizados, nos termos das cláusulas contratuais e do Manual do Proprietário.

Em relação aos pleitos recursais da autora, a hipótese é igualmente de parcial acolhimento.

No que tange ao pleito de inclusão da quantia relativa à **construção de muro de arrimo**, não se vislumbra que a pretensão recursal da autora comporte acolhida.

Assim decido porque, o próprio laudo pericial esclarece que a construção do muro é opcional, e que o imóvel, nas condições em que foi entregue, não apresentava risco técnico que justificasse a execução obrigatória da contenção, especialmente diante da assinatura de termo de ciência e aceitação do desnível por parte da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

adquirente.

Nessa linha, não se comprovou, tampouco, que o desnível existente extrapolasse os limites contratuais ou que causasse restrição relevante ao uso do imóvel ou à segurança dos moradores.

Diante disso, afasto o pedido de condenação da ré quanto ao muro de arrimo.

O recurso da autora deve ser provido na parte relativa à reparação pelos danos morais.

No ponto, deve ser sopesado o abalizado pela jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça a seguir colacionada:

“O dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel” (STJ, 3ª Turma. AgInt no AREsp n. 1.288.145/DF, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, jul. em 12/11/2018, DJe de 16/11/2018).

Sucedendo que, no caso concreto, a falha na execução das obras acarretou aborrecimentos que ultrapassam o mero dissabor da vida cotidiana, uma vez que, em poucos anos de uso, foram constatadas inúmeras falhas inerentes à fase executória da obra, que culminariam com estragos significativos, conforme apontado pelo perito judicial, cenário mais do que suficiente ao reconhecimento do abalo moral indenizável.

Assim, considerando a constatação dos danos morais, a r. sentença deve ser parcialmente reformada para se fixar a reparação extrapatrimonial na quantia de R\$ 10.000,00.

O critério de arbitramento da indenização correspondente deve atender os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, tendo em vista por um lado a indenização destina-se a compensar o abalo moral decorrente do ato ilícito, por outro não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pode servir de fonte de enriquecimento indevido.

Nesse cenário, cumpre observar o que dispõe SÉRGIO CAVALIERI FILHO: *“Na fixação do quantum debeat da indenização, mormente tratando-se de lucro cessante e dano moral, deve o juiz ter em mente o princípio de que o dano não pode ser fonte de lucro. A indenização, não há dúvida, deve ser suficiente para reparar o dano, o mais completamente possível, e nada mais. Qualquer quantia a maior importará enriquecimento sem causa, ensejador de novo dano.”* (In Programa de Responsabilidade Civil, 16ª ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2023, p. 122).

No caso concreto, levando-se em consideração a extensão do dano e a reprovabilidade da conduta, bem como em observância à função pedagógica da responsabilidade civil, conclui-se que a indenização deve ser fixada no patamar de R\$ 10.000,00, corrigido monetariamente, a partir do arbitramento (publicação do acórdão), a teor da Súmula 362 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, segundo a Tabela Prática do Egrégio TJSP, e com juros moratórios, pela SELIC, descontada a taxa de correção monetária, incidentes a partir da citação, observando-se o disposto na Lei nº 14.905/2024, quantia esta que busca evitar a reiteração dos presentes fatos e ressarcir a parte autora pelos transtornos amargados, sendo a adoção de tal parâmetro adequado à reparação do abalo sofrido sem que, para tanto, se prestigie o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes, conforme precedentes desta C. 3ª Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Autora que é adquirente de imóvel do programa 'Minha Casa Minha Vida' e busca a responsabilização do Banco do Brasil por danos decorrentes de vícios construtivos, bem como o recebimento de indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência, para condenar o réu ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor de R\$ 6.741,54. Recurso interposto por ambas as partes. LEGITIMIDADE PASSIVA. Preliminar veiculada pelo réu. Alegação já decidida em decisão saneadora, confirmada por essa Câmara no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2174599-49.2021.8.26.0000. Preclusão operada (CPC, art. 515). MÉRITO. Contrato firmado entre a autora e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pelo Banco do Brasil. Aplicabilidade do CDC. Réu que faz parte da cadeia de fornecimento do produto. Responsabilidade que decorre de previsão legal (art. 7º, parágrafo único do CDC). Danos materiais constatados no laudo pericial produzido. DANOS MORAIS. **Recurso da autora.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Prova técnica que evidenciou que os vícios construtivos decorreram da qualidade dos serviços executados e prejudicam o uso normal da edificação. Perito que observou, ademais, que a presença frequente de umidade e mofo mantém os ambientes insalubres. Situação vivenciada que ultrapassa meros dissabores do cotidiano. Indenização fixada em R\$ 10.000,00. Precedentes deste Tribunal. DESPESAS PROCESSUAIS. Autora que requer o reembolso da remuneração de seu assistente técnico. Sentença reformada nesse capítulo para deixar expresso que, em decorrência de sua sucumbência, o réu também é condenado ao pagamento das despesas processuais, entre as quais a remuneração do assistente técnico (CPC, art. 84). Sentença reformada em parte. Honorários majorados. RECURSO DA AUTORA PROVIDO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU. (v.45119). (TJSP; Apelação Cível 1038844-44.2020.8.26.0602; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Ação de obrigação de fazer com indenização por danos morais e materiais. Sentença de parcial procedência que condenou a ré Direcional Engenharia S/A na obrigação de fazer consistente no reparo dos vícios. Recurso da autora que comporta acolhimento. DANOS MORAIS. Laudo do perito que evidencia que as falhas apontadas decorrem de vícios construtivos. Situação vivenciada que ultrapassa meros dissabores do cotidiano. Indenização fixada em R\$ 10.000,00. Precedentes deste Tribunal. Sucumbência atribuída à ré. RECURSO PROVIDO. (v. 44901). (TJSP; Apelação Cível 1034550-46.2020.8.26.0602; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2024; Data de Registro: 14/05/2024)

Por tais razões, a r. sentença vergastada parcialmente reformada, para se condenar a ré ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 10.000,00.

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).

Daí porque, ante o acima exposto, pelo meu voto, nos termos retromencionados, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA, para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária desde a data da publicação deste acórdão e juros de mora a contar da citação, nos termos acima explicitados e DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ para reconhecer, de forma declaratória, que eventual realização dos reparos por terceiros implica perda da garantia contratual do imóvel quanto aos itens já indenizados, mantendo, no mais, a condenação em pecúnia referente aos danos materiais de R\$ 6.484,27, afastando-se, porém o pedido de indenização relacionado à construção do muro de arrimo.**

Diante da parcial procedência dos pedidos formulados na inicial e do acolhimento parcial de ambas as apelações, reconhece-se a **sucumbência recíproca mínima da parte autora**, razão pela qual **mantém-se a condenação da ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados na sentença em 10% sobre o valor da condenação**, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR
RELATOR