



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414153

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007965-85.2024.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes/apelados CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e ÁGUA BRANCA CONSTRUTORA E INCORPORADORA, é apelado/apelante SILVIA LETICIA SANTANA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Limeira

Apelação n. 1007965-85.2024.8.26.0320

Apelantes: CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e ÁGUA BRANCA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Apelada: SILVIA LETICIA SANTANA SANTOS

Voto n. 12529

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DANOS MORAIS. RECURSOS NÃO PROVIDOS. I. Caso em Exame. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de indenização por danos morais no valor de R\$ 4.000,00, devido a infiltração em imóvel adquirido pela autora. A autora alegou que a infiltração causou curto-circuito e que os reparos foram realizados apenas após a citação judicial. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) a exclusão da condenação por danos morais, conforme pleiteado pelas rés, e (ii) a majoração do valor da indenização para R\$ 10.000,00, conforme solicitado pela autora. III. Razões de Decidir. 3. As rés não negam a existência de infiltração, mas alegam que os danos foram corrigidos prontamente. No entanto, a necessidade de múltiplos chamados demonstra que o problema não foi totalmente solucionado. 4. A análise dos autos revela que a correção efetiva dos danos ocorreu apenas após a citação, configurando inadimplemento e vícios na construção, o que justifica a indenização por danos morais.

IV. Dispositivo e Tese. 5. Recursos não providos. Tese de julgamento: 1. O cumprimento imperfeito do contrato gerou danos morais passíveis de indenização. 2. O valor de R\$ 4.000,00 é proporcional e razoável, não justificando majoração. Legislação Citada: Código Civil, art. 205, art. 618. Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º, 3º, 20. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no AREsp nº 438665/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 19.09.2019. TJSP, Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, j. 11/04/2025.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 199/202, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial relativo à condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 4.000,00 atualizado monetariamente pela tabela prática do TJSP e com juros demora de 1% ao mês, ambos incidentes a contar desta decisão.

Segundo as apelantes-rés, a sentença merece ser reformada. As apelantes argumentam que, embora a sentença tenha reconhecido

danos morais à apelada devido à necessidade de reparos, esses foram prontamente realizados. Afirmam que atenderam a todos os chamados da apelada e que o incidente que motivou a ação foi reparado assim que receberam a citação. As apelantes destacam que a apelada reprovou a vistoria inicial do imóvel, mas os ajustes foram feitos. Relatam a mudança da apelada só ocorreu em dezembro de 2023, tendo sido aberto chamado somente em março de 2024, que foi atendido com a presença de uma engenheira. Consideram que não houve dano moral, pois sempre prestaram assistência técnica e não há provas de que a apelada sofreu mais do que mero aborrecimento. Pugnam pela reforma da sentença, alegando que a condenação por danos morais é desproporcional e que não houve lesão comprovada. Requerem que, caso a condenação seja mantida, os valores sejam reduzidos com base nos princípios de razoabilidade e proporcionalidade (fls.205/210).

A autora também apresentou razões de apelação, em síntese, alegando que a infiltração no teto de seu banheiro começou em janeiro de 2023 e foi resolvida apenas em 17 de julho de 2024, após o recebimento da citação pela ré, totalizando 19 meses de convivência com o problema. Argumenta que essa situação lhe causou mais do que um mero aborrecimento e solicita a majoração dos danos morais para o valor de R\$ 10.000,00 (fls. 213/220).

Recursos tempestivos, com recolhimento de preparado apenas pelas apelantes-rês, em razão do benefício da justiça gratuita concedida à autora (fl. 120/121) e com apresentação de contrarrazões pelas partes (fls. 222/227 e 228/232).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Os recursos não merecem provimento.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer com pedido de indenização por danos morais ajuizada por Silvia Leticia Santana Santos em face da Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda e Água Branca Construtora e Incorporadora. A autora alega que adquiriu das rés o imóvel descrito na inicial, o qual apresenta infiltração no banheiro. Apesar de ter informado às rés sobre os problemas decorrentes da infiltração, que chegou a causar curto-circuito, posteriormente reparado, as rés não solucionaram a causa dos problemas nem consertaram o gesso danificado em manutenção anterior. A autora requer a procedência da ação, com a condenação das rés na obrigação de realizar os reparos necessários no imóvel, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00.

As partes concordaram que os reparos foram realizados (fls. 138/146 e 193/197), prosseguindo a lide apenas no que diz respeito ao pedido de indenização por danos morais.

Foi proferida sentença de parcial procedência do pedido inicial, fundamentada, em parte, pelo argumento de que: “a autora, além

da frustração experimentada em decorrência dos vícios narrados em imóvel novo, teve de residir por mais de 01 ano no local sem o suporte técnico devido, inobstante os diversos reclames, tendo sido submetida a todos os problemas do vício decorrente, bem como à mercê da iniciativa da ré em proceder à obrigação que lhe competia, tendo a questão sanada somente após o ajuizamento do feito e posterior citação, ensejando na perda de tempo útil. Assim, a indenização pretendida é devida.” (fls. 201/202).

Pois bem.

A controvérsia entre as partes restringe-se à questão dos danos morais. As rés buscam a exclusão da condenação por danos morais, enquanto a autora solicita a elevação do valor da indenização para R\$ 10.000,00.

As rés não negam que o imóvel adquirido pela autora apresentou problemas de infiltração e argumentam que os danos reclamados foram prontamente corrigidos. Contudo, a necessidade de outros chamados demonstra que o problema não foi totalmente solucionado.

A análise dos autos revela que a primeira notificação às rés ocorreu em janeiro de 2023, e que a correção efetiva dos danos só foi realizada após a citação, em julho de 2024.

Inclusive, as rés confessam em contrarrazões que o reparo final somente foi realizado após a citação: *“o incidente que provocou o ajuizamento da presente demanda foi integralmente reparado pelas recorrentes assim que receberam o mandado de citação”* (fl. 206).

Dessa forma, incontroverso que a autora suportou os problemas decorrentes da infiltração por mais de um ano, como bem observou o juízo a quo: *“Todavia, em que pese todas as solicitações efetuadas pela parte autora na esfera administrativa, somente após a realização da citação é que o problema foi efetivamente sanado; ou seja, mais de 01 (um) ano após a primeira comunicação.”*

O inadimplemento, associado aos vícios na construção, está claramente evidenciado, configurando um ilícito contratual. Considero que, neste caso, o cumprimento imperfeito do contrato gerou danos morais passíveis de serem indenizados.

In casu, não se trata apenas de uma consequência natural do inadimplemento, mas de uma grave frustração causada pelas condições em que o imóvel foi entregue, afetando a expectativa da autora em relação à fruição da casa própria em sua totalidade.

Também não se pode falar em enriquecimento sem causa, mas sim em reconhecimento de uma lesão grave à esfera extrapatrimonial de direitos da autora.

Outro não é o entendimento deste E. Tribunal em ações que envolvem as mesmas requeridas:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. 1. Ação de

indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos em imóvel adquirido. Sentença de parcial procedência, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a alegação de decadência do direito de reclamar por vícios construtivos, (ii) analisar a responsabilidade da construtora pelos vícios constatados, e (iii) avaliar a proporcionalidade da indenização por danos morais. 3. A decadência não se consumou, pois a ação foi proposta dentro do prazo prescricional decenal aplicável a vícios construtivos, conforme art. 205 do Código Civil. 4. A responsabilidade da construtora foi confirmada pelos vícios construtivos endógenos, conforme laudo pericial, e a indenização por danos materiais foi fixada em R\$ 4.800,00. 5. O dano moral foi configurado devido à frustração da expectativa da autora quanto à qualidade do imóvel, sendo a indenização de R\$ 5.000,00 considerada proporcional e razoável. 6. R. Sentença que deve ser mantida em sua integralidade. Recurso não provido. Legislação citada: Código Civil, art. 205, art. 618. Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º, 3º, 20. Jurisprudência citada: STJ, AgInt no AREsp nº 438665/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 19.09.2019. TJSP, Apelação Cível 1000253-28.2023.8.26.0369, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, j. 11/04/2025.”¹

“Apelação. Vícios de construção. Ação de danos materiais e morais. Pretensão de reparação de danos embasada em vícios construtivos existentes no imóvel comprado pela autora junto à empresa ré. Sentença de parcial procedência. Recurso da ré. Alegação preliminar de decadência afastada. Pretensão cominatória e reparatória embasada em responsabilidade contratual, que atrai a incidência do prazo prescricional decenal previsto no art. 205, do Código Civil. Vícios constatados em robusta prova pericial judicial. Manutenção da condenação da empresa ré no pagamento dos danos materiais. Vícios construtivos que também ensejam a reparação por danos morais. Quantum indenizatório estabelecido na sentença que observa princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, além da intensidade do sofrimento da vítima e a extensão do dano. Recurso não provido.”²

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. Vícios construtivos. Indenização sujeita ao prazo prescricional. Decadência reservada para as hipóteses dos arts. 19 e 20 do Código de Defesa do Consumidor. Pleito não deduzido pelo adquirente. Culpa exclusiva da compradora. Não acolhimento. Comprovada manutenção do imóvel (ABNT NBR 5674). Edificação subsequente, ainda que sem acompanhamento técnico, que não danificou a estrutura do imóvel. Conclusão pericial não impugnada por prova de igual relevância. Indenização por danos morais. Condenação acertada. Situação, seja pela prorrogada solução ou frustração própria por se tratar de imóvel novo, que se mostrou suficiente à configuração dos danos morais. Precedentes. Indenização arbitrada em R\$ 5.000,00. Excesso não vislumbrado. Emprego do disposto no art. 944 do Código

¹ (TJSP; Apelação Cível 1007447-39.2022.8.26.0038; Relator (a): Alexandre Lazzarini; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/04/2025; Data de Registro: 16/04/2025).

² (TJSP; Apelação Cível 1007196-21.2022.8.26.0038; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025).

Civil. Precedentes. APELO DESPROVIDO.”³

Contudo, é importante destacar que, embora esses defeitos tenham causado desconforto à autora em seu cotidiano, trata-se de vícios construtivos que não possuem gravidade suficiente para justificar o aumento do valor arbitrado a título de danos morais, uma vez que se referem a avarias que não comprometeram a saúde ou a segurança da autora.

Ademais, considero que o valor arbitrado em sentença, no montante de R\$ 4.000,00, não é ínfimo, tampouco tem o condão de onerar excessivamente as rés.

Sendo assim, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença recorrida não comporta reparos.

Considerando o não provimento de ambos os recursos mantenho o ônus sucumbencial conforme arbitrado na origem.

Posto isso, **nego provimento** aos recursos.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

³ (TJSP; *Apelação Cível 1007272-45.2022.8.26.0038*; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2024; Data de Registro: 12/07/2024)