



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429409

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000550-02.2023.8.26.0283, da Comarca de Itirapina, em que é apelante/apelado PILADE PEREIRA SILVEIRA, são apelados/apelantes MARCOS WAGNER MACHADO e MIDORI NAKAGAWA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso do autor, e negaram provimento ao apelo dos réus. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000550-02.2023.8.26.0283

Apelante/Apelado: Pilade Pereira Silveira

Apdos/Aptes: Marcos Wagner Machado e Midori Nakagawa

Comarca: Itirapina

V. 15403

APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR VÍCIO CONSTRUTIVO. DECADÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PEDIDO CONDENATÓRIO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES DO STJ E DESTES TRIBUNAL. MÉRITO PROPRIAMENTE DITO. PATOLOGIAS DE ORIGEM ENDÓGENAS COMPROVADAS POR PERÍCIA JUDICIAL. RESPONSABILIDADE. RECONHECIMENTO. LAUDO PERICIAL HÍGIDO E FUNDAMENTADO. OBSERVÂNCIA. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DANO MORAL. NÃO VERIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE RISCO À SAÚDE E SEGURANÇA DA MORADORA. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONFIGURAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO SOBRE O PROVEITO ECONÔMICO. RECURSO DOS RÉUS DESPROVIDO E O DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual.
2. Os vendedores de imóvel com vícios endógenos, devidamente comprovados nos autos, tem responsabilidade pelos problemas a que deram causa.
3. O simples inadimplemento contratual, sem repercussão sobre os direitos de personalidade dos contratantes, não é apto a caracterizar abalo moral passível de indenização.
4. Tendo sido, cada um dos litigantes, em parte vencedor e vencido, deve-se reconhecer a sucumbência recíproca.
5. Em caso de parcial procedência de pedido condenatório, a diferença entre toda a quantia solicitada na petição inicial e o apurado como devido à parte autora deve ser a base de cálculo da verba honorária fixada em favor do causídico da parte ré.

Trata-se de Apelações interpostas contra sentença judicial, cujo relatório adoto (p. 379/384), por meio da qual o MM. Juiz da Vara Única de Itirapina, em ação de indenização por danos materiais e morais, julgou parcialmente procedentes os pedidos para: “*CONDENAR o réu no pagamento de indenização por*

danos materiais no valor de R\$ 11.911,73, acrescido de correção monetária, conforme a Tabela Prática do TJSP, a contar do laudo pericial, e de juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação. Ainda, salienta-se que após o início da produção de efeitos da Lei 14.905/2024 em 60 dias de sua publicação em 1º/07/2024, incidirá o IPCA como índice para a correção monetária e a Taxa Selic (deduzido o índice de atualização monetária – IPCA) para fins de juros moratórios, não mais incidindo a tabela prática do E. TJSP nem os juros de mora de 1% ao mês. Diante da sucumbência parcial, CONDENO as partes a suportar, metade cada uma, o pagamento das custas e despesas processuais. Condeno, ainda, o requerido a arcar com honorários do patrono da parte autora, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, devidamente atualizado, nos termos do artigo 85, §2º, I e IV do Código de Processo Civil. Condeno também o requerente a arcar com honorários do patrono da parte ré, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, devidamente atualizado, nos termos do artigo 85, § 2º, I e IV do Código de Processo Civil.”.

Apela o autor (p. 391/400), sustentando que a r. sentença recorrida merece reforma, em síntese, porque o dano moral deve ser reconhecido, uma vez que “os vícios construtivos, como infiltrações, umidade, piso inadequado e registros fora do padrão, comprometeram a segurança e a habitabilidade do imóvel, afetando diretamente a dignidade do Apelante e sua família. A moradia é um direito fundamental, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, e a sua violação, especialmente quando compromete a segurança e o bem-estar dos moradores, configura dano moral”. Além disso, aduz que a condenação do Apelante ao pagamento de honorários advocatícios da parte contrária é indevida, pois “a sucumbência parcial não deve penalizar o Apelante por buscar uma reparação justa e completa. A condenação ao pagamento de honorários deve ser revista, de modo a refletir a legitimidade e a razoabilidade dos pedidos formulados”.

Apelam os réus (p. 403/413), sustentando que a r. sentença recorrida merece reforma, em síntese, porque: a) deve ser declarada a decadência do direito do autor; b) no mérito, alegam que *“a obra, portanto, é absolutamente regular, não padecendo dos defeitos alegados pelo Apelado. Naturalmente, passados vários meses de uso, o que o Apelado chamou de “defeitos” nada mais são do que resultantes – se é que realmente existem – do uso normal do imóvel e da necessidade de manutenção, o que jamais pode ser imputado aos Apelantes”*; c) a prova pericial é frágil, pois *“carece de fundamentação técnica, tornando-se imprestável à fundamentação da sentença”*, *“as falhas podem ter sido geradas devido às atividades do plano de manutenção do imóvel que compete ao proprietário, ou falta deste”*, uma vez que não houve manutenção da construção em 2 anos, conforme informado pelo apelado; d) *“Assim, não há que se falar em danos materiais a serem suportados pelos Apelantes”*.

Recursos tempestivos e preparados (p. 401/402 e 414/415).

Contrarrazões apresentadas (p. 420/435 e 436/441).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

De proêmio, não vislumbro hipótese de **decadência**.

Pelo que se depreende dos autos, o autor busca tutela condenatória em decorrência de defeito em obra, razão pela qual as pretensões deduzidas em Juízo estão sujeitas a prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, ainda não decorrido, conforme já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça e este Egrégio Tribunal:

(...) 1. **No caso de reparação civil fundada em relação contratual estabelecida entre as partes, com verificação de vício na construção, o prazo prescricional para exercício do direito de ação é de dez anos**, nos termos do art. 205 do CC/2002. Precedentes. (...). (AgInt no AREsp 125.934/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Data do Julgamento: 22/05/2018 g.n.);

APELAÇÃO AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS Vício construtivo Sentença de procedência parcial Insurgência de ambas as partes **Pretensão indenizatória Inaplicabilidade do prazo decadencial**, que se restringe aos direitos garantidos pelo art. 20, do CDC **Prescrição não ocorrida Prazo decenal do art. 205, do CC** (...) Sentença mantida Recursos desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1012475-87.2021.8.26.0566; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 03/08/2023 – g.n.).

Quanto ao **mérito propriamente dito**, a existência de vícios construtivos foi comprovada por meio de perícia técnica realizada na produção antecipada de prova (autos nº 1000964-68.2021.8.26.0283), subscrita pelo perito nomeado para o desenvolvimento de trabalho técnico de engenharia (p. 234/310), o qual, com proficuidade, demonstrou os problemas presentes no imóvel periciado (trincas, rachaduras, contrapiso com caimento insuficiente, umidade nas paredes, registros hidráulicos, eletroduto de instalação elétrica obstruído) e identificou suas origens endógenas, decorrentes de falhas construtivas de responsabilidade do construtor (item 11 – p. 292), concluindo que “os danos verificados, não são decorrentes pela falta de manutenção” (respostas aos quesitos dos réus - p. 295).

A perícia, como meio probante, destina-se não a convalidar as alegações das partes, mas a apurar incertezas aptas a inibir o condutor do processo de firmar convicção adequada sobre a matéria submetida ao seu crivo. Por isso, não se justifica afastar a conclusão pericial só porque ela não veio ao encontro das expectativas das partes.

Ademais, os réus não lograram êxito em demonstrar causas excludentes de responsabilidade, muito menos em desqualificar o laudo pericial, razão pela qual o seu teor segue inabalado e as conclusões nele expressas devem prevalecer, sobretudo por ter sido elaborado sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, com as indicações e respostas pertinentes a todas as questões suscitadas tempestivamente nos autos.

Nesse cenário, por mais que tentem se esquivar, não há fundamento para afastar a obrigação de reparação pelos danos materiais, pois os réus possuem responsabilidade pelos vícios construtivos.

Nesse diapasão: *INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL Venda e compra de imóvel entre particulares Sentença de procedência que condenou os vendedores às indenizações pleiteadas e à multa contratual Insurgência dos requeridos Descabimento Avarias no imóvel decorrentes de vício construtivo, detalhadas por laudo pericial que quantificou o valor do reparo Prova não impugnada (...) RECURSO DESPROVIDO.* (Apelação Cível 1002570-46.2017.8.26.0292; Relator: Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 31/01/2019.

Assim, havendo vícios de construção apurados em sede de perícia técnica de engenharia, deve ser mantida a sentença quanto à condenação no pagamento de **indenização por danos materiais no valor de R\$ 11.911,73**.

Por outro lado, não há mesmo prova de nenhum fato que caracterize a dor, no sentido amplo da palavra, passível de indenização por **danos extrapatrimoniais**. As provas constantes dos autos são insuficientes para caracterização de dano dessa natureza.

O simples descumprimento do dever contratual, por caracterizar mero aborrecimento, em princípio, não configura dano moral, salvo se a infração atinge intensamente os atributos da personalidade, o que não se verifica na espécie.

É verdade que o imóvel construído possui manifestações patológicas e necessita de reparos. Isso, contudo, não é suscetível de ocasionar lesão à honra ou violação da dignidade do requerente, segundo o entendimento prevalente nesta Câmara, por não trazer situação de extraordinária angústia ou humilhação, sobretudo quando não demonstrado risco à segurança da morada, como neste caso, conforme atestado pelo perito judicial que classificou as inconformidades técnicas como de GRAU DE RISCO MODERADO (p. 291).

Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL VÍCIOS CONSTRUTIVOS (...) DANOS MORAIS NÃO DEMONSTRADOS IMPOSSIBILIDADE DE SE PRESUMIR VIOLAÇÃO A DIREITOS DA PERSONALIDADE DO MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CASO CONCRETO NO QUAL OS VÍCIOS NÃO SÃO DE ELEVADA MONTA E NÃO ENSEJARAM PREJUÍZOS À SALUBRIDADE DO IMÓVEL RECURSOS DESPROVIDOS” (TJSP; APELAÇÃO CÍVEL 1000973-91.2022.8.26.0510; RELATOR: MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES; ÓRGÃO JULGADOR: 6ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO; DATA DO JULGAMENTO: 08/11/2024);

“RESPONSABILIDADE CIVIL. IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS ATRIBUÍVEIS À RÉ, QUANDO DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL. LAUDO PERICIAL QUE CONCLUIU, DE FORMA EXPRESSA, QUE OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS APONTADOS PELA DEMANDANTE GUARDARIAM NEXO DE CAUSALIDADE COM OS SERVIÇOS PRESTADOS PELA RÉ. (...). DANOS MORAIS. INADMISSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL ADVINDO DE MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE FERIMENTO A DIREITOS DA PERSONALIDADE. PREJUÍZO À SUBJETIVIDADE DA PARTE NÃO DEMONSTRADO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1005084-34.2016.8.26.0606; Relator: Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/09/2024)

Por fim, diante da improcedência do pedido de indenização por danos extrapatrimoniais, constato que o autor decaiu de parte relevante da pretensão deduzida em Juízo. Assim, como cada um dos litigantes foi, em parte, vencedor e vencido, a sucumbência deve ser considerada recíproca, de maneira que as custas e despesas processuais devem ser igualmente repartidas.

Quanto aos honorários advocatícios, o percentual fixado em 10%, devido ao patrono dos réus, deve recair sobre **a diferença entre o valor pleiteado** (R\$ 20.911,73 – p. 20/21) e o **apurado como devido à parte autora** (R\$ 11.911,73). A parte requerida, por sua vez, deve pagar honorários advocatícios no importe de 10% do valor do proveito econômico obtido pela parte requerente (R\$ 11.911,73).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso dos réus e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso do autor para alterar a base de cálculo dos honorários advocatícios a serem pagos por ele aos réus, nos termos da fundamentação.

Nos termos do artigo 85, §11 do CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal exercido pelo advogado do autor, majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da condenação.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais devidos aos réus, por não estar presente requisito indispensável à incidência do disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, qual seja, o não conhecimento ou desprovimento integral do recurso interposto (STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ).

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora