



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427110

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011947-53.2021.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que são apelantes ADEMIR DE OLIVEIRA MOURA e DANIEL GONÇALVES, é apelado ALEXANDRE DE LUCAS BARION.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 10204

APELAÇÃO Nº: 1011947-53.2021.8.26.0566

COMARCA: SÃO CARLOS - 2ª VARA CÍVEL

APELANTE: DANIEL GONÇALVES e ADEMIR DE OLIVEIRA MOURA

APELADO: ALEXANDRE DE LUCAS BARION

APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compra e venda e imóvel. Vícios ocultos. Sentença de procedência. Apelação dos réus. Cerceamento de defesa. Prova oral desnecessária. Ilegitimidade passiva do corréu Ademir de Oliveira Moura. Afastada. Comprovação de participação efetiva na venda do imóvel. Vícios no imóvel devidamente constatados na ação de antecipação de provas e confirmado pela prova técnica neste processo. Elementos técnicos muito bem fundamentados. Danos evidenciados. Dano moral. Cabimento. Valor fixado se mostra proporcional e razoável. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou procedente a ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por **ALEXANDRE DE LUCAS BARLON** em face de **DANIEL GONÇALVES e ADEMIR DE OLIVEIRA MOURA**, *“para condenar os réus, solidariamente, no pagamento de (i) R\$ 58.318,00 pelos danos materiais, com atualização monetária desde a data do laudo pericial de págs. 550/562 (16/07/2024) e juros de mora desde a citação; (ii) R\$ 10.000,00 pelos danos morais, com atualização monetária desde esta data, e juros de mora a partir da citação. Até a vigência da Lei nº 14.905/24, atualização pela tabela do TJSP e juros de 1% ao mês. A partir da respectiva vigência, atualização pelo IPCA, e juros pela taxa SELIC, deduzida a atualização (CC, arts. 389, § único, e art. 406, § 1º). Condeno os réus em custas, despesas e honorários, arbitrados estes em 15% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade da justiça. (fls. 589).”*

Apelam os réus, alegando, em suma, a existência de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cerceamento de defesa ao indeferir a produção de prova oral. Ainda em preliminar, alegou a existência de ilegitimidade passiva do corréu Ademir de Oliveira Moura, sendo que não é o proprietário do imóvel vendido ao autor, tampouco fez parte das negociações envolvendo vendedor e comprador. No mérito afirmou que os vícios existentes no imóvel foram causados pelas obras realizadas pelo autor, ora apelado, após a imissão na posse do bem. Defende que o engenheiro contratado pelos réus apresentou laudo onde consta os motivos que ocasionaram os vícios, sendo que o autor não se atentou as normas técnicas necessárias para realização da reforma, ocasionando os prejuízos alegados, inexistindo qualquer culpa do réu. Requereu a anulação da sentença ou subsidiariamente a reforma do julgado para julgar improcedentes os pedidos do autor.

Contrarrazões apresentadas às fls. 612/617.

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo, ausente de preparo diante da concessão do benefício de gratuidade judiciária aos réus e respondido, devendo ser processado.

É o relatório.

Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e morais através da qual narra a parte autora, em breve síntese, que adquiriu um imóvel dos réus, constituído por um terreno e uma construção inacabada. Afirmou que o imóvel foi vendido pelo corréu Ademir, apesar de registrado em nome de terceiro, sendo que o vendedor ficou responsável pelo término da construção. Esclareceu que no decorrer da negociação o imóvel foi transferido para Daniel (corrêu). Após tomar posse do imóvel o autor constatou a existência de inúmeros vícios construtivos, dando azo a ação de produção antecipada de provas. Nesta ação preliminar houve a elaboração de laudo técnico, onde se concluiu que o imóvel apresentava inúmeros defeitos, tanto aparentes, quanto ocultos, bem como problemas estruturais. Após o ajuizamento da presente demanda, houve a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

realização de prova técnica complementar que corroborou a conclusão do laudo preliminar, confirmando a existência dos vícios alegado pelo autor, bem como apresentando planilha com o valor dos danos materiais. Requereu a condenação dos réus ao pagamento dos danos materiais e morais.

Os réus ofertaram contestação conjunta, aduzindo a ilegitimidade passiva do corréu Ademir de Oliveira sob a alegação de que não há qualquer evidencia de sua eventual participação na negociação do bem, tampouco no trabalho de acabamento. Afirmou que o corréu é familiar do anterior proprietário do imóvel e nada mais. No mérito, impugnou o laudo previso realizado na ação de produção antecipada de provas e afirmou que os vícios existentes foram causados pelas obras realizadas pelo autor após tomar posse do imóvel, não havendo qualquer responsabilidade dos réus nos vícios alegados pelo autor. Requereu a exclusão do corréu Ademir e pugnou pela improcedência dos pedidos.

O feito foi saneado, afastando a ilegitimidade passiva alegada e deferindo a produção de prova pericial complementar.

A prova pericial foi realizada e foi indeferida a produção da prova oral.

Após regular desenvolvimento do processo, o MM. Juiz de Primeiro Grau julgou procedente a demanda, condenando os réus, solidariamente, ao pagamento das indenizações por danos materiais e morais.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Inicialmente verifico que não sustenta a tese de ilegitimidade do corréu Ademir de Oliveira Moura, sendo que os elementos apresentados no feito demonstram sua efetiva participação na negociação de venda do imóvel, bem como não restou devidamente comprovada que a transferência do imóvel a terceiro se deu da maneira devida, o que fortalece a tese inicial de negócio

simulado.

De fato, as negociações todas foram realizadas pelo corréu Ademir, conforme restou comprovado pelas conversas de aplicativo de mensagens anexadas aos autos (fls.285/297). Ainda, a corretora de imóveis sempre tratou o Sr. Ademir como sendo o proprietário do imóvel, não havendo qualquer plausibilidade nas alegações de ilegitimidade passiva.

Em relação ao alegado cerceamento de defesa, verifico que não prospera tal alegação, uma vez que a prova requerida pelos apelantes se mostra desnecessária.

Os apelantes alegam que requereram a prova oral para a oitiva do engenheiro Paulo T. Nakano, o qual poderia esclarecer que os vícios eram provenientes de alterações realizadas pelo autor, ora apelante.

Contudo, tal prova se mostra desnecessário no sentido de que as afirmações do ilustre engenheiro já foram apresentadas pelo laudo junto com a contestação (fls.240/252), o que, por si só, já determina sua inutilidade.

Ainda, o laudo complementar produzidos nos autos apresenta um tópico (3.1 – fls.554) onde analisa as ponderações feitas pelo auxiliar dos réus, onde conclui da seguinte forma: *“Resta, então, analisar se as alterações realizadas no imóvel pelo autor seriam ou não causadoras das patologias de natureza estrutural apontadas no laudo oficial. Obviamente que não, conforme restará demonstrado.” (grifo nosso)*

Diante da desnecessidade da oitiva do auxiliar dos apelantes, de rigor o afastamento do cerceamento de defesa.

Em relação aos danos materiais decorrentes dos vícios alegados no imóvel, verifico que o conjunto probatório produzido nos autos evidencia a existência dos referidos danos, bem como sua extensão, em conformidade com o laudo pericial de fls.550/562.

Importante salientar que a prova pericial, após complexa análise dos elementos apresentados pelas partes, concluiu que: *“Fundamentado nas vistorias realizadas e nos estudos que se fizeram necessários, o signatário ratifica integralmente suas conclusões que constam do laudo apresentado na medida cautelar de produção antecipada de provas (copiado nos presentes autos às fls. 136/175): a) O imóvel em questão foi minuciosamente vistoriado, tendo sido verificada a existência de diversas desconformidades e vícios construtivos, notadamente: 1. Falta de declividade adequada do telhado. 2. Recalques de fundações em pontos localizados, assim com trincas e fissuras diversas em alvenarias e lajes. 3. Instalação da caixa d'água sobre a laje de cobertura em desacordo com as recomendações técnicas. 4. Diversas desconformidades em relação às instalações elétricas. b) Tais vícios e desconformidades construtivas estão descritos no item 4 do laudo apresentada na produção antecipada de provas e documentados fotos anexas ao referido laudo. c) Em relação à origem, tais vícios e desconformidades construtivas caracterizam-se como endógenos, ou seja, são decorrentes de falhas construtivas. d) A definição de conduta para a correção destas falhas consta do item 5 do laudo da medida cautelar e o valor para sua execução, conforme planilha do item 6 do mesmo trabalho, é de R\$ 50.223,00 (cinquenta mil duzentos e vinte e três reais), em valores de julho de 2021. Em complementação, este perito conclui que: e) As alterações realizadas no imóvel, correspondentes à substituição das janelas de 1,50x1,00m dos três dormitórios por portas balcão de 2,20x2,10 e 2,50x2,10, ao contrário do que foi alegado na contestação, em nada afetou a condição estrutural da edificação e não tem qualquer relação com as patologias construtivas observadas. f) O valor atualizado para a execução dos reparos, tendo como base a variação do CUB (Custo Unitário Básico da Construção), publicado mensalmente pelo SINDUSCON/SP, é de $R\$ 50.223,00 \times (2.002,49/1.724,52) = R\$ 58.318,00$ (cinquenta e oito mil trezentos e dezoito reais).” (fls.561)*

A irresignação da parte apelante não vem acompanhada de qualquer lastro a fim de elidir as conclusões periciais, sendo, portanto, infundada, tratando-se de mero inconformismo com a sentença prolatada.

É cediço que o juiz não está adstrito às conclusões do laudo pericial, nos termos do art. 479 do CPC, e *“apreciará a prova constante dos autos,*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”, conforme preceitua o art. 371 do mesmo diploma legal.

Nesse sentido, o julgador poderá decidir adotando ou desconsiderando a prova pericial produzida, independentemente de impugnação por qualquer das partes, sendo necessário, apenas, que a decisão seja devidamente fundamentada.

Vale consignar que, o Perito Judicial, em virtude da função em que está investido, merece a presunção *juris tantum* de exatidão, mormente quando efetuados com observância da *res judicata*. Desse modo, revestindo-se o laudo apresentado em peça probatória técnica, deve ser acolhido na formação do livre convencimento para o deslinde da causa, não havendo que se cogitar, nesse contexto, qualquer espécie de ilegalidade

Na presente hipótese, a perícia produzida revelou-se coerente, criteriosa e consistente, tendo sido realizada de forma adequada, não havendo qualquer justificativa para o seu não acolhimento. Deste modo, nada há que se alterar no quanto devidamente decidido pelo Juízo de primeiro grau. □

Acerca dos danos morais, a Constituição Federal preconiza em seu fundamental artigo 5º, incisos V e X, que: “V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem”; e “X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”.

O dano exsurge da simples violação do direito da personalidade (*in re ipsa*).

Na presente demanda, caracterizado o dano moral, pelo abalo sofrido pelo autor-recorrido, ao ter sido surpreendido pela existência de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vícios que impediram a utilização do imóvel adquirido.

Foram comprovados os inúmeros danos causados ao autor, não havendo como desconsiderar o abalo gerado por todo o imbróglio causado pelos réus.

O dano moral deve ser correspondentemente indenizado para diminuir e suavizar as consequências decorrentes do ato nocivo de outrem, que venha a causar um prejuízo moral experimentado pela vítima, sem que isso importe em enriquecimento sem causa, devendo-se considerar as particularidades de cada caso, sempre evitando-se os abusos e os excessos.

Ademais, tem-se que a indenização pelo dano moral deve ser fixada em patamares condizentes com a extensão e a intensidade do fato ocorrido, suas circunstâncias e consequências, reputando o “*quantum*” equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor razoável e proporcional à gravidade e às consequências do ato, sem descuidar da garantia de reparação integral do dano, de sua finalidade pedagógica e compensatória.

Sendo assim, em relação à quantia de indenização por danos morais a sentença de piso não merece reparo.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso dos réus e majoro os honorários de sucumbência para 20% do valor da condenação, em conformidade com o artigo 85, § 2 do Código de Processo Civil, observando em relação aos réus o disposto no artigo 98 do mesmo diploma legal.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator