



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428883

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001642-08.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes CARLOS ALESSANDRO SILVA DOS ANJOS e JANAINA LEANDRA DOS SANTOS PINTO DOS ANJOS, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

VITO GUGLIELMI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 65.255

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001642-08.2021.8.26.0114

RELATOR : DESEMBARGADOR VITO GUGLIELMI
APELANTES : CARLOS ALESSANDRO SILVA DOS ANJOS
JANAINA LEANDRA DOS SANTOS PINTO DOS ANJOS
APELADA : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
COMARCA : CAMPINAS – 2ª VARA CÍVEL

VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CONSTATAÇÃO DA EXISTÊNCIA, EM ÁREA PRIVATIVA DA UNIDADE SITUADA NO PAVIMENTO TÉRREO, DE CAIXAS DE ESGOTO E DEJETOS ORGÂNICOS, SUJEITAS A INSPEÇÕES PERIÓDICAS POR TERCEIROS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DOS AUTORES, QUE INSISTEM NA INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA A CONTAR DO EVENTO DANOSO E NA ELEVAÇÃO DA CONDENAÇÃO MORAL. REJEIÇÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ILÍCITO CONTRATUAL. CITAÇÃO, CONFORME ARTIGO 405, DO CÓDIGO CIVIL. REPARAÇÃO DO DANO MORAL FIXADA EM PATAMAR RAZOÁVEL QUE NÃO MERECE REFORMA. QUANTIA ARBITRADA QUE SE REVELA APTA A PUNIR A REQUERIDA PELO COMPORTAMENTO ANTIJURÍDICO, BEM ASSIM REPARAR OS REQUERENTES PELOS DANOS MORAIS SOFRIDOS, SEM TRADUZIR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO IMPROVIDO.

1. Trata-se de recurso de apelação, tempestivo e bem processado, interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por Carlos Alessandro Silva

dos Anjos e Janaina Leandra dos Santos Pinto dos Anjos em face de MRV Engenharia e Participações S/A.

Os autores propuseram a demanda narrando, em síntese, haver celebrado com a ré contrato de compromisso de compra e venda de um imóvel. Aduziram que, mediante a entrega da unidade pronta, verificaram que dela constavam alterações estruturais e arquitetônicas em relação ao apartamento-modelo que lhes fora franqueado para visita no estande de vendas, notadamente em virtude da instalação, na área externa privativa do imóvel, de caixas de contenção/inspeção de esgoto e dejetos orgânicos. Aponta que a aquisição do apartamento com a área externa privativa (apartamento Tipo *Giardino*) se fizera precisamente para que gozasse de momentos de recreação e lazer com sua família, os quais não se coadunam com a instalação de tais equipamentos. Com isso, assevera que o seu imóvel haveria sofrido desvalorização, diante de tal inadequação e insegurança, que pleiteiam ser apurado em fase de liquidação ou cumprimento de sentença. Pleitearam, ainda, indenização por danos morais, na importância de R\$ 20.000,00.

Em primeiro julgamento, o douto magistrado de origem (fls. 772/775) julgou improcedentes os pedidos formulados.

Contra essa sentença, foi interposta apelação, que foi julgada prejudicada, determinando-se de ofício esclarecimentos pelo perito com mensuração da desvalorização do imóvel na prova pericial (fls. 827/832).

Após complementação ao laudo (fls. 846/854), sobreveio sentença de procedência (fls. 1.208/1.212). Na ocasião, o d. magistrado reconheceu falha ao dever de informação quanto à instalação das caixas de esgoto no imóvel dos demandantes, acarretando o dever de indenizar pela desvalorização do imóvel. Também observou a existência de dano moral indenizável, estimado em R\$ 5.000,00 a cada um dos autores.

Opostos embargos de declaração (fls. 1.215/1.217), que foram rejeitados (fls. 1.219/1.220).

Inconformados, apelaram os autores (fls. 1.233/1.249) pleiteando a reforma da r. sentença. Pleiteiam a elevação da indenização moral

para cada um no patamar de R\$ 20.000,00, além dos juros moratórios a contar do evento danoso. Colacionaram jurisprudência e concluíram pela reforma.

Processado o recurso (fl. 1.252), vieram aos autos as contrarrazões (fls. 1.255/1.262).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Cuida-se de demanda indenizatória por danos materiais e morais ajuizada por adquirentes de imóvel em face da vendedora, em virtude de suposto inadimplemento contratual, por parte desta, consistente na constatação da existência de diversas inconsistências entre a unidade prometida quando da celebração do compromisso de compra e venda e aquela efetivamente entregue pela requerida, notadamente no que atine à instalação, em sua área externa privativa, de caixas de contenção/inspeção de esgoto e dejetos orgânicos.

Julgada parcialmente procedente a demanda, sobreveio o presente recurso de apelação.

Ressalvadas embora as razões do inconformismo, tem-se que o recurso não comporta provimento.

No tocante ao dano material, ultimada a instrução do feito, sobreveio aos autos minucioso e circunstanciado laudo pericial complementar de engenharia (fls. 846/854) no bojo do qual o expert signatário observou a possibilidade de dois métodos para apuração da desvalorização do imóvel, tendo o juízo optado por um deles.

Insurgem-se os apelantes somente contra o prejuízo moral estimado em R\$ 5.000,00 para cada um e quanto ao termo inicial de sua incidência e quanto ao termo *a quo* dos juros moratórios.

Pois bem.

Consoante a lição de **HUMBERTO THEODORO JÚNIOR** (Dano Moral, 4ª edição, São Paulo, Juarez de Oliveira, 2001, p. 31) “*mais*

do que qualquer outro tipo de indenização, a reparação do dano moral há de ser imposta a partir do fundamento mesmo da responsabilidade civil, que não visa a criar fonte injustificada de lucros e vantagens sem causa". Daí a necessidade de avaliação, também, dos seus três requisitos o ato e o resultado lesivos, além do liame de causalidade entre um e outro.

No caso, porém, ainda que se possa cogitar de ilicitude da conduta da requerida, não se constata, mesmo ante seu resultado parcialmente lesivo à precificação do imóvel, vulneração à integridade psíquica dos autores, a ensejar a pretendida reparação pecuniária a tal título.

Como, aliás, venho sempre decidindo em hipóteses análogas, o mero inadimplemento contratual não dá ensejo a abalo à dignidade ou à honra de tamanho vulto que esteja a merecer reparação. Vem igualmente decidindo o Superior Tribunal de Justiça que "*o inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais: não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os deveres de um negócio frustrado*" (STJ REsp nº. 201.414/PA Terceira Turma Rel. Min. Ari Pargendler j. 20.06.2000).

Pugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral é criar fonte de enriquecimento sem causa. Para o descumprimento contratual existe a reparação do *dano material* e bem dos *lucros cessantes*. Basta que se os provem os interessados. Extrair o dano moral de quaisquer descumprimentos contratuais é forma de se furtar a essa prova, de maior dificuldade, reconheça-se. O dano moral não é sucedâneo do dano material, e nem deve ser assim interpretado. Ademais, é preciso que o dano seja provado - e jamais presumido.

Como quer que seja, reconhecida na r. sentença prejuízo moral experimentado, deve ser mantida a condenação imposta, contra a qual a ré silenciou no tocante.

No mais, também sem razão os autores quanto ao termo *a quo* de incidência dos juros de mora sobre o valor da condenação por danos materiais.

Embora o laudo pericial tenha sido responsável por liquidar o valor exato do prejuízo, não se pode afirmar que o momento de sua apresentação traduz a oportunidade em que a requerida tenha sido constituída em mora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sua interpelação, para tal finalidade, deu-se, como sói ocorrer, mediante a ocorrência da citação, por se tratar de ilícito oriundo de relação contratual; não por outra razão é que o art. 405 do Código Civil efetivamente dispõe:

“Art. 405. Contam-se os juros de mora desde a citação inicial”.

Daí resulta, portanto, a manutenção da r. sentença apelada.

3. Nestes termos, nega-se provimento ao recurso.

Vito Guglielmi

Relator