



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430590

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017431-49.2018.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes IMOBILIARIA SERRA DO JAPI S/C LTDA, LILIAN FERRIGATTI e VANESSA FERRIGATTI, é apelada ADRIANA CANOVA TAKAHASHI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1017431-49.2018.8.26.0309

Comarca: Jundiaí

Apelantes: Imobiliária Serra do Japi S/c Ltda, lilian ferrigatti e Vanessa Ferrigatti

Apelado: Adriana Canova Takahashi

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Daniella Aparecida Soriano Uccelli

VOTO Nº 11787/2025 (EMG)

APELAÇÃO – Prestação de Serviços – Projeto arquitetônico para construção de edifício comercial – Ação de indenização por dano material – Sentença de improcedência – Apelo das autoras – Alegação de falha no serviço prestado pela ré – Conjunto probatório demonstra que a escada fora projetada com largura inferior à exigida em Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros para imóvel comercial – Necessidade de lavratura do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para retirada do Habite-se junto à Prefeitura – Dispendio de valores para adoção de medidas compensatórias – Cláusula contratual pactuada entre as partes que prevê a obtenção do Habite-se após a conclusão da obra – Ré que não se desincumbiu do ônus de demonstrar o fornecimento de informação adequada quanto à necessidade de obras futuras se mantida a largura da escada por ela projetada – Requisitos ensejadores da responsabilidade civil do profissional configurados – Ressarcimento de valores limitado àqueles comprovados nos autos para regularização da obra – Sentença reformada – Redistribuição do ônus de sucumbência – Recurso PARCIALMENTE PROVIDO

Trata-se de apelação interposta por **LILIAN FERRIGATTI e OUTRA** em face de **ADRIANA CANOVA TAKAHASHI** contra a r. sentença proferida a fls. 632/636, que julgou improcedente a pretensão inicial e condenou as autoras ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 15% do valor da causa.

Em suas razões recursais a fls. 639/652, sustentam as autoras que (i) celebraram com a ré contrato de prestação de serviços para a elaboração de projeto de construção de edifício comercial e a obtenção do “Habite-se”; (ii)

decorrido 1 ano do término da obra, a ré não logrou êxito em obter o “Habite-se”, necessário para o exercício das atividades na nova sede; (iii) o projeto desenvolvido pela ré não fora aprovado pelo Corpo de Bombeiros, porquanto constatada irregularidade na escada, erigida com 1 metro de largura, e não com 1,2m, conforme determinam as normas técnicas; (iv) foram instruídas pelo Corpo de Bombeiros a protocolar uma sugestão de compensação perante uma Comissão Técnica, tendo despendido R\$ 3.000,00 para elaboração desse projeto junto à empresa Bleve Tecnologia; (v) O Corpo de Bombeiros rejeitou o requerimento formulado com base no projeto dessa empresa e, por isso, contrataram os serviços de Deisyane Moura Rocha ME para elaboração de um outro, tendo despendido o montante de R\$ 16.600,00; (vi) com as alterações efetuadas, houve a emissão do “Habite-se” na data de 11/05/2016 e a lavratura do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; (vii) embora a sentença tenha reconhecido que a escada continha largura inferior a 1,2m, afastou a falha na prestação de serviços; (viii) não existia sobre o terreno qualquer edificação; (ix) gastaram além do previsto originariamente em decorrência da falha no projeto elaborado pela ré. Pugna o provimento do recurso e, por conseguinte, a reforma da sentença.

Recurso tempestivo e preparado.

Nas contrarrazões a fls. 660/663, a ré postula a manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta **PARCIAL PROVIMENTO**.

As autoras, na qualidade de ex-sócias da Imobiliária Serra do Japi

S/S Ltda, ajuizaram a presente demanda indenizatória sob a alegação de falha no serviço prestado pela arquiteta ré, porquanto projetou o edifício comercial com escada menos larga do que a recomendada para esse tipo de edificação, o que exigiu o dispêndio de valores para adequação da construção e obtenção do Habite-se.

Da análise detida do instrumento carreado a fls. 23/24, verifica-se que na data de 27/07/2010 as partes celebraram “*contrato particular de prestação de serviços profissionais*”, tendo como objeto o disposto nas cláusulas 1ª e 4ª, *in verbis*:

“Cláusula 1ª

*O CONTRATADO prestará serviços profissionais de arquitetura compreendendo: **projeto arquitetônico de construção de edifício comercial**, localizada à Av. Benedito Castilho de Andrade, S/N, lote 29, Quadra B, Jardim Ermida II. Com área aproximada de 390,00 m²”.
(grifos nossos)*

“Cláusula 4ª

Os trabalhos profissionais ora contratados são:

1. Projeto Arquitetônico

*1.1) **Projeto para construção de edifício comercial***

1.2) O projeto de Execução na escala 1:50 e Projeto de Prefeitura aprovado

1.3) Regularização para aprovação do 4º pavimento, quando for construído

1.4) Retirada de Habite-se, junto à Prefeitura, após a finalização da construção". (grifos nossos)

Ademais, depreende-se dos elementos de prova constante nos autos que a retirada do Habite-se somente seria possível com a prévia obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, dada a qualidade de edificação comercial.

Conquanto não haja expressa previsão na supracitada cláusula, a responsabilidade contratual de obtenção do Auto de Vistoria está compreendida na de retirada do Habite-se, já que aquele é pré-requisito para consecução deste.

Consequentemente, revelou-se necessária a adoção de medidas para compensar a ausência da escada na largura prevista em Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros, consoante o Parecer emitido em 18/08/2015 e acostado a fls. 33/40, que condicionou o deferimento do Auto de Vistoria ao cumprimento dos seguintes itens:

- "1. Deverá apresentar declaração assinada pelo proprietário/responsável pelo uso e responsável técnico se responsabilizando pela limitação da população máxima dos 1º e 2º pavimentos em 32 pessoas;*
- 2. Deverá prever a instalação dos sistemas de detecção de incêndio e alarme de incêndio (acionadores/sirenes) para toda a edificação;*

3. *Deverá prever a instalação de sinalização de piso fotoluminescente nos degraus da escada;*
4. *Deverá prever a instalação de fita antiderrapante nos degraus;*
5. *Deverá prever a instalação de Iluminação de Emergência em toda a edificação; e*
6. *Deverá prever a instalação de sinalização de alerta sobre a escada alertando sobre a largura de 1,00 metro da saída de emergência”.*

O instrumento e as notas fiscais carreados a fls. 42/45 e 48/49 demonstram a contratação dos serviços de Deisyane Moura Rocha – ME na data de 14/12/2015 para esse fim, de acordo com o item 1.1 da cláusula 1ª, que prevê o fornecimento *“de mão de obra e equipamentos para instalação do Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio”*.

A partir do quadro fático delineado nos autos, cumpriria a arquiteta ré comprovar a observância do dever de informação adequada acerca da necessidade de futuras adaptações na construção para retirada do Habite-se, ônus do qual não se desincumbiu, nos moldes do inciso II do artigo 373 do Código de Processo Civil.

Dessa maneira, conclui-se pela configuração dos requisitos ensejadores da responsabilidade civil subjetiva, mas não nos parâmetros pretendidos pelas autoras, já que não demonstrado o pagamento do valor alegadamente despendido para contratação da empresa Bleve Tecnologia.

Feitas essas considerações, de rigor a reforma da sentença para condenar a ré ao pagamento da quantia de R\$ 16.600,00 a título de dano material, corrigido monetariamente desde o desembolso e acrescido de juros de

mora desde a citação, ressalvada a aplicação dos índices estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024 a partir de sua vigência.

Em decorrência da alteração do julgado, as autoras e a ré arcarão com as custas e despesas processuais na proporção de 15% e 85%, respectivamente, além dos honorários advocatícios da parte adversa, devendo a ré pagar 10% do valor da condenação e, as autoras, a importância de R\$ 1.000,00, arbitrada por apreciação equitativa para não se incorrer em aviltamento do trabalho desempenhado pela patrona.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator
(assinatura eletrônica)