



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431179

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000417-31.2018.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante/apelado SEBASTIÃO ALVES DE SOUZA, é apelado/apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e Apelado CONDOMÍNIO PARQUE RAINHA BIANCA.

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 do autor e deram parcial provimento ao recurso da ré. 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, 2 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Rio Claro

Apelação n. 1000417-31.2018.8.26.0510

Apelantes: SEBASTIÃO ALVES DE SOUZA e M.R.V. ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

Apelados: reciprocamente

Voto n. 12566

APELAÇÃO – Vícios construtivos – Decadência do direito do autor – Inocorrência – A presente demanda corresponde a uma ação indenizatória, e não a uma ação redibitória, aplicando-se o prazo prescricional decenal descrito no art. 205, do Código Civil – Alegação de cerceamento de defesa afastada – O laudo elaborado pelo assistente técnico de confiança da ré é unilateral e parcial, sendo incapaz de elidir as conclusões adotadas pelo perito nomeado pelo juízo, profissional equidistante dos interesses das partes – Falha na prestação do serviço devidamente apurada pelo “expert” – Infiltração persistente em um dos quartos – Obrigação de a requerida efetuar os reparos necessários – Autor que teria despendido valores em razão das anomalias existentes em seu imóvel – Comprovantes de pagamento que, no entanto, fazem referência a itens estranhos à infiltração – Reembolso afastado – Danos morais existentes, porém, reduzidos para R\$ 5.000,00, diante das peculiaridades do caso – Recurso do autor não provido e recurso da ré parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 666/668, cujo relatório adoto, que reconheceu a ilegitimidade passiva do Condomínio Residencial Rainha Bianca e julgou parcialmente procedente o pedido inicial em relação à corre MRV, para condená-la I) na obrigação de fazer consistente em realizar os reparos no imóvel, destinados à solução dos problemas apontados no laudo pericial (infiltração de água), com observância as normas técnicas cabíveis, no prazo de 60 (dias), sob pena de conversão em perdas e danos, o que deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença, com correção monetária, a partir do ajuizamento da ação e juros de 1% ao mês, a partir da citação; e II) no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que comprovou os gastos materiais realizados em decorrência da falha estrutural no imóvel, no importe de R\$ 9.847,00 (fls. 684/688).

A apelante-ré MRV, por sua vez, sustenta em suas razões recursais que se operou a decadência, pois os vícios apurados são redibitórios, mas não foram reclamados no prazo de 90 dias, conforme disposto no CDC, ou de 01 ano, nos termos do art. 501, do Código Civil; que houve

cerceamento de defesa, pois o laudo apresentado por seu assistente técnico aponta que os danos decorrem da falta de manutenções preventivas pelo Condomínio e pelo autor; que o empreendimento restou entregue em perfeitas condições de uso e moradia, conforme o projeto inicial; e que não há que se falar em dano moral, pois houve mero descumprimento contratual. Subsidiariamente, roga pela redução do *quantum* indenizatório (fls. 689/699).

Recursos tempestivos, sem o recolhimento do preparo apenas pelo autor, haja vista o deferimento da Gratuidade de Justiça, e com apresentação de contrarrazões (fls. 708/711; 712/715).

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

A r. sentença comporta parcial reforma.

No caso em tela, o autor adquiriu unidade residencial, através do Programa “*Minha Casa Minha Vida*”. Ocorre que, pouco tempo após a entrega das chaves, constatou a existência de diversas irregularidades, de origem estrutural, sendo que os problemas são ainda mais graves em dias de chuvas, pois a água acaba adentrando o seu imóvel, causando estragos aos móveis e às paredes. Diante da infiltração, necessitou realizar reforma no local.

De início, rejeito a preliminar de decadência. Com efeito, a presente demanda não corresponde a uma ação redibitória, mas sim a uma ação indenizatória, pois o requerente busca a reparação pelos danos decorrentes da má prestação do serviço por parte da construtora, e não o desfazimento da avença, com a consequente restituição do montante pago. Por conseguinte, a pretensão autoral sujeita-se ao prazo prescricional decenal, insculpido no art. 205, do Código Civil. Considerando que o requerente foi imitido na posse em 2016 (fl. 267) e o feito restou ajuizado em 2018, não há que se falar em prescrição.

Nesse sentido:

“Inicialmente, cumpre dizer que a pretensão da autora não foi fulminada pela prescrição ou decadência, vez que sujeita ao prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil, conforme jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça: “A orientação do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de se aplicar o prazo prescricional disposto no art. 205 do Código Civil à pretensão indenizatória decorrente do vício construtivo” (AgInt no AREsp 1617354/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 31/08/2020). [...] A autora na inicial havia requerido reparação por danos morais e também o reparo das avarias, “convertendo as impossíveis de serem refeitas em perdas e danos” (fl. 11). Daí a razão pela qual se afirma não ser o caso de se cogitar da decadência do direito, pois as pretensões, tal como expostas, se desvencilham da ação redibitória ou quanti minoris” (TJSP; Apelação Cível 1016157-75.2019.8.26.0451; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2022; Data de

Registro: 13/09/2022).

Quanto à alegação de cerceamento de defesa, o laudo elaborado pelo assistente técnico de confiança da ré (fls. 650/655) é unilateral e dotado de certa parcialidade, tendo o profissional, como era de se esperar, apresentado manifestação favorável ao seu cliente. Assim, o referido documento é incapaz de infirmar as conclusões adotadas pelo perito nomeado pelo juízo, pois este é equidistante dos interesses das partes.

No mérito, a prova técnica produzida (fls. 621/634) indicou que as avarias descritas na exordial são frutos do emprego de técnicas ou materiais inadequados ao tempo da construção do empreendimento, senão vejamos:

- “• As reclamações documentadas pela MRV comprovam os problemas de infiltração de água apontados pelo autor;
- Os problemas apresentados são pertinentes a construção da edificação, não sendo de responsabilidade do Condomínio e do autor;
- As imagens juntadas nos autos pelo autor colimam com as reclamações trazidas aos autos em documento de autoria da construtora MRV;
- Não foi possível verificar anomalia na vaga de garagem pertinente ao apartamento objeto da lide;
- O apartamento 403 do bloco 16 não teve sua habitabilidade integralmente comprometida” (fls. 632/633).

Ademais, após ser questionado se “os danos estruturais foram causados por falhas e/ou execução de serviço ineficiente por parte da Construtora”, o *expert* afirmou, de forma categórica, que “sim” (fl. 633).

Dessa forma, tendo em vista a falha na prestação do serviço, cabe à ré efetuar os reparos correspondentes.

No entanto, os supostos gastos realizados pelo autor, no valor de R\$ 9.847,00, não restaram suficientemente demonstrados. Isso porque consta dos comprovantes de fls. 97/114 a compra de itens que não se relacionam, em princípio com a infiltração verificada nos quartos, como kit para banheiro belga (fl. 97), 03 painéis de LED (fl. 102) e um cooktop (fl. 104). Outrossim, nem todas as notas fiscais se encontram legíveis, razão pela qual indefiro o reembolso pleiteado.

Quanto aos danos morais, a despeito de não restar prejudicada a habitabilidade do imóvel, a construtora não tratou o problema com a seriedade esperada. Conforme consta do parecer técnico de fls. 249/261, a requerida inspecionou a residência do autor por duas vezes (27/11/2017 e 16/03/2018), ocasião em que constatou a existência de infiltrações nos quartos e procedeu à impermeabilização da fachada. Todavia, o *expert* apurou que a umidade ainda se fazia presente em um dos quartos, indicando que a ré atuou com descaso à solução do imbróglio.

Não se trata, por conseguinte, de um mero aborrecimento da vida cotidiana, pois, até hoje, o requerente não consegue fazer uso pleno do imóvel em que tanto investiu, implicando, inclusive, em risco à sua saúde.

Para a fixação do *quantum debeat*, são adotados alguns critérios como o grau de culpa do ofensor, a extensão do dano causado e a capacidade econômica dos envolvidos. Em atenção a tais parâmetros e também ao fato de que apenas um dos cômodos ainda se encontra acometido de infiltração, entendo que a indenização comporta redução para R\$ 5.000,00, quantia suficiente para reparar os transtornos enfrentados pelo requerente, sem ensejar o seu enriquecimento ilícito, além de desestimular a repetição do ato lesivo pela ré.

Outro não é o entendimento desta Câmara em circunstâncias análogas:

“Houve dano moral decorrente do cumprimento imperfeito do contrato. Não se trata da consequência natural do inadimplemento contratual, mas da grave frustração decorrente das condições em que os imóveis foram entregues, atingindo gravemente a expectativa das famílias quanto à fruição da casa própria. Acrescente-se o acentuado incômodo de ter que realizar obras de certa importância no imóvel há pouco tempo adquirido, comprometendo a sua utilização, com os inegáveis transtornos que decorrem da realização de obra de reforma, privando o adquirente do uso pleno do bem. Não há enriquecimento sem causa, mas reconhecimento de lesão grave à esfera extrapatrimonial de direitos da parte autora. No que se refere ao valor da indenização por dano moral, mantém-se a condenação em R\$ 5.000,00, com correção monetária desde o arbitramento e juros de mora da citação, montante que cumpre adequadamente a função compensatória, coerente com a natureza e intensidade da lesão” (TJSP; Apelação Cível 1001373-60.2021.8.26.0407; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 2ª Vara; Data do Julgamento: 09/12/2024; Data de Registro: 09/12/2024).

“Além disso, inegável que os fatos causaram à compradora do imóvel, que ali mora, transtornos e inequívoco abalo psíquico, convivendo em ambiente permeado de infiltrações e fissuras nas paredes e tetos, a gerar receio de desmoronamento. Mesmo que o laudo não tenha constatado prejuízo à habitabilidade e segurança do imóvel, é inegável que as visíveis anomalias na residência frustraram a expectativa da autora por uma moradia digna, pela qual vem pagando há anos, de modo que se tem por caracterizado o prejuízo extrapatrimonial. Não se trata, assim, de mero dissabor decorrente de negócio frustrado. [...] Para o estabelecimento do valor da indenização, à ausência de critério legal objetivo para sua fixação, deve-se levar em consideração as condições econômicas das partes, as consequências do ato, a intensidade da culpa e a circunstância de haver ou não sido concedida, cumulativamente, indenização pelo dano patrimonial. Além do caráter compensatório, há de ser considerada a finalidade preventiva da indenização, sempre observada a necessidade de evitar o enriquecimento exagerado da vítima. Atento a esses critérios, entendo além do razoável a indenização fixada na sentença, tendo em vista as peculiaridades do caso concreto, em que apurados vícios pontuais no apartamento, cujo reparo não é complexo, de modo que a verba há de ser reduzida

para R\$ 5.000,00 (TJSP; Apelação Cível 1011737-83.2022.8.26.0269; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024).

No mais, considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais recíprocos no importe de 20% sobre o valor dado à condenação, nos termos do artigo 85, do CPC, assim como o rateio das custas e despesas processuais, observando que o autor está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição, excetuados os devidos ao Condomínio réu, a serem suportados pelo requerente.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso do autor e **dou parcial provimento** ao recurso da ré, para condená-la no pagamento de danos morais correspondentes a R\$ 5.000,00, mantidos os demais termos da sentença proferida.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora