



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000438978

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007501-81.2021.8.26.0024, da Comarca de Andradina, em que são apelantes CONSTRUTORA ATERPA S/A, J DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES e SAM – SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A, é apelada ADRIANA DA SILVA.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.Sustentou oralmente o DR. Rodrigo Milano Alberto.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: Andradina

Apelação n. 1007501-81.2021.8.26.0024

Apelantes: CONSTRUTORA ATERPA S/A, SAM-SONEL AMBIENTAL E ENGENHARIA S/A e J. DANTAS S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

Apelada: ADRIANA DA SILVA

Voto n. 12344

APELAÇÃO – Vícios construtivos – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Os novos quesitos apresentados pelas rés visavam tão somente a modificação das conclusões adotadas pelo perito, tornando de rigor o seu indeferimento – Relação de consumo – Legitimidade passiva das requeridas, pois elas compõem o mesmo grupo econômico e, assim, integram a cadeia de fornecimento – Anuência da compradora no momento da vistoria – Circunstância que não elide o seu interesse de agir – Conexão de processos – Desnecessidade, pois não há risco de serem proferidas decisões conflitantes, em razão das peculiaridades de cada unidade habitacional – Impossibilidade de reunião de processos já sentenciados – Defeitos na construção do imóvel devidamente apurados através de laudo pericial – O fato de se tratar de moradia popular não autoriza o emprego de materiais de baixa qualidade – Danos morais existentes e mantidos em R\$ 10.000,00 – Inaplicabilidade da Taxa Selic, haja vista que a sentença foi prolatada antes da vigência da Lei nº 14.905/24 - Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 1014/1019, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial, para condenar as rés ao pagamento de indenização por danos materiais, correspondente a R\$ 19.371,71, e danos morais, no importe de R\$ 10.000,00.

Segundo as apelantes-rés, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que, como o imóvel foi construído através de programa governamental, apenas poderiam ser utilizadas as técnicas e os materiais previamente determinados pelo Poder Público; que atenderam a todas as exigências contratuais e legais impostas; que houve cerceamento de defesa pela ausência de intimação do perito para que respondesse a 03 quesitos, bem como não foi oportunizada a apresentação de alegações finais; que a SAM e a J Dantas não possuem legitimidade passiva, porquanto sequer participaram do negócio jurídico; que a autora carece de interesse de agir, pois deu quitação ao “Termo de Vistoria e Entrega do Imóvel”; que o presente feito é conexo a outros processos idênticos; que os defeitos constatados não são construtivos, mas sim decorrentes de mau uso e de alterações indevidas promovidas pela própria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

requerente; que a infiltração no piso é insignificativa; que não constatou deficiência nos acabamentos do rejunte do piso, sendo natural o seu desgaste; que a suposta falta de caimento do revestimento cerâmico constitui, na verdade, pedido de melhoria; que o aço utilizado no telhado possui película de corrosão com o tempo, o que dispensa a aplicação de pintura anticorrosiva; que não há que se falar em dano moral indenizável, porém, caso esse não seja o entendimento, roga pela diminuição do *quantum debeatur*; e que os valores devidos a título de danos materiais devem ser corrigidos pela Taxa Selic (fls. 1054/1113).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 1125/1152).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 1162).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso em tela, a autora adquiriu unidade habitacional do empreendimento Residencial Quinta dos Castanheiras, através do Programa Minha Casa Minha Vida, cuja edificação cabia à Construtora Aterpa. Todavia, ao receber as chaves, foi surpreendida com a existência de incontáveis vícios construtivos.

A preliminar de cerceamento de defesa não merece prosperar. Com efeito, após a confecção do laudo pericial (fls. 796/830), as partes foram instadas a se manifestar a seu respeito (fl. 833), ocasião em que as rés apresentaram quesitos complementares (fls. 836/861), devidamente respondidos pelo *expert* (fls. 930/967). Em seguida, as requeridas formularam mais três quesitos (fls. 971/986), mas não com o intuito de esclarecer questões técnicas, e sim alterar as conclusões periciais. Assim, era de rigor o indeferimento dos novos quesitos.

Cumprido ressaltar que o magistrado é o destinatário das provas, detendo liberdade para valorá-las a fim de formar o seu convencimento motivado. Nesse sentido, cabe ao juiz determinar a produção das provas necessárias à instrução do processo e indeferir aquelas que entenda serem inúteis ou protelatórias.

Tampouco a ausência de intimação para o oferecimento de alegações finais, peça facultativa, implica em irregularidade, pois as apelantes não comprovaram qualquer prejuízo concreto.

Ademais, as corrês SAM — Sonel Ambiental e Engenharia e J. Dantas S/A Engenharia e Construções são legitimadas para figurar no polo passivo da ação, porquanto pertencem ao mesmo grupo econômico que a Construtora Aterpa, além de todas atuarem em endereço idêntico.

Dessa forma, as três integram a cadeia de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fornecimento e respondem solidariamente por eventuais danos infringidos ao consumidor (art. 7º, parágrafo único, CDC).

As requeridas invocaram, ainda, o art. 50, § 4º, do Código Civil (fls. 1069/1072), que versa sobre a desconsideração da personalidade jurídica, porém, o que se discute aqui é a formação de litisconsórcio passivo.

O mero fato de a apelada ter manifestado sua anuência no momento da vistoria é incapaz de afastar o seu interesse de agir, já que o tempo de observação é exíguo e a compradora não tem o conhecimento técnico necessário para perceber que o uso pleno do bem restará comprometido.

No que se refere à conexão de processos, inexistente o risco de serem proferidas decisões conflitantes, pois cada unidade residencial possui as suas peculiaridades e ensejará a elaboração de laudo pericial específico, consoante entendimento exarado pelo douto magistrado *a quo*:

“Não há risco de decisões conflitantes e contraditórias, pois o pedido autoral é embasado nos defeitos de construção alegados pela parte autora em sua unidade habitacional, a qual pode ser individualmente identificada e não possui relação com as demais habitações do complexo residencial em que está inserida. Ademais, a reunião das demandas poderia comprometer a rápida solução do litígio, tumultuando o andamento do feito” (fl. 720).

Outrossim, não é possível a reunião dos processos neste momento, pois a sentença já se encontra prolatada (art. 55, § 1º, CPC). A Súmula 235, do STJ, igualmente, preceitua que *“a conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado”*.

No mérito, afasto os argumentos de que os defeitos são decorrentes do mau uso ou de reparos efetuados pela apelada, pois apenas os problemas construtivos foram considerados para a elaboração do laudo pericial, senão vejamos:

“Os danos físicos apresentados referem-se exclusivamente a aqueles ocorridos nas edificações originais do imóvel entregue pela empresa responsável pela execução dos serviços, ou causadas por elas, observadas durante a vistoria do imóvel e que foram possíveis de identificação através de provas técnicas ou através de claros indícios que deram a plena convicção a este perito de sua existência, de maneira a possibilitar a fundamentação deste laudo pericial. Os danos causados por alterações e modificações ao projeto original, e seus efeitos, foram desconsiderados e não elencados nos trabalhos periciais” (fl. 932).

Pois bem, as condições precárias dos pisos colocados pelas rés favoreceram o aparecimento de infiltrações:

“Revestimentos cerâmicos dos pisos: foram observados desgastes excessivos, várias peças lascadas, fissuradas, assentamento de peças com desníveis, falta de caimento em direção as portas ou ralos gerando empoçamento, umidade (banheiro) e deficiências nos acabamentos dos rejuntas e alinhamentos de peças; de acordo informação da Autora a água proveniente do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

chuveiro/banheiro escoava para a sala e dormitórios através dos pisos; a Autora substitui os revestimentos do banheiro (piso e parede)” (fl.802).

Conquanto se trate de moradia popular e os gastos sejam limitados, referidas circunstâncias não justificam o emprego de materiais de baixa qualidade. Não se pode olvidar de que o caimento dos pisos se revela necessário para o melhor escoamento da água, pois a ausência de inclinação compromete o adequado gozo do imóvel.

Foram identificados defeitos também nas paredes e nas janelas:

“Revestimentos cerâmicos de paredes: no banheiro possui manchas de umidade nos revestimentos das paredes e irregularidade nos assentamentos e rejuntas das peças; na área de serviços descolamento dos revestimentos”;

“Esquadrias Janelas: deficiência nas vedações das janelas, ou seja, vão entre esquadrias e paredes (concreto)” (fl. 282).

Quanto ao aço utilizado no telhado, em que pese as apelantes sustentarem a desnecessidade de pintura anticorrosiva, o ilustre perito verificou que as peças já se encontram oxidadas:

“Cobertura: verificada que a estrutura metálica da cobertura não foi protegida com pintura ou fundo antioxidante, anticorrosivo e conseqüentemente as peças metálicas estão oxidadas” (fl. 282).

Como cediço, vigora no ordenamento jurídico pátrio o princípio do livre convencimento motivado, não estando o magistrado vinculado ao laudo elaborado pelo perito judicial. No entanto, na presente demanda, o referido documento possui grande relevância probatória, tendo sido elaborado de forma coerente e livre de erros, devendo ser considerado para a formação da convicção do julgador.

Nesse sentido:

“Por se tratar de questão eminentemente técnica, o Laudo Pericial confeccionado com imparcialidade, sendo equidistante dos interesses das partes - é de extrema relevância para elucidar a questão e somente pode ser desconsiderado pelo julgador quando divorciado dos outros elementos de prova” (TJSP; Apelação Cível 1039121-11.2016.8.26.0114; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2023; Data de Registro: 08/05/2023).

Destarte, fica mantida a condenação da parte ré ao pagamento dos reparos necessários, correspondentes a R\$ 19.371,71 (fl. 820).

Os danos morais, por sua vez, são patentes, pois a requerente experimentou frustração e angústia ao receber o imóvel em condições deploráveis de moradia. Assim, os transtornos experimentados extrapolam o mero descumprimento contratual, sendo capaz de atingir a esfera psicológica.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Para a fixação do *quantum* indenizatório, são adotados alguns critérios, como a extensão do dano causado e o grau de culpa do ofensor, além da capacidade econômica dos envolvidos. Diante de tais parâmetros, o valor de R\$ 10.000,00 se mostra razoável e proporcional, considerado suficiente para compensar a autora pelos prejuízos experimentados, sem ensejar o seu enriquecimento ilícito, bem como desestimular a repetição do ato lesivo pelas rés.

O montante fixado, ademais, é usualmente adotado por esta Câmara em circunstâncias análogas:

“Não é, porém, o que se entende havido na espécie, em que os vícios construtivos no imóvel evidenciam a frustração da adquirente, que ainda empreendeu esforços para solução do problema causado pela má execução dos serviços, frise-se, “por conta da mão de obra utilizada, utilização de materiais de baixa qualidade, ou na utilização inapropriada dos materiais e serviços descritos nos projetos”, como constatado no laudo pericial. [...] Assim, atentando-se à dupla função do dano moral, de compensação à vítima, mas sem lhe representar fonte de indevido enriquecimento, entende-se de arbitrá-los em R\$10.000,00, já reputado adequado por esta Câmara em casos semelhantes ao presente, inclusive conforme precedentes acima, e com atualização a partir do julgamento presente” (TJSP; Apelação Cível 1003112-13.2022.8.26.0220; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guaratinguetá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 10/03/2025).

“Quanto ao mais, o dano moral está caracterizado, não tratando o caso de mero desconforto ou infortúnio não indenizável. A aquisição de um imóvel é fato de relevo na vida das pessoas, demanda grandes investimentos e representa, na maioria das vezes, o alcance do sonho da casa própria. O dano moral deve ser considerado “in re ipsa” na espécie, dispensando assim específica comprovação. [...] Nestes termos, a despeito da irrisignação de ambas as partes, a indenização fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) está adequada às circunstâncias do caso, notadamente a extensão dos vícios apresentados pelo imóvel da autora e condição econômico-financeira das partes, além, é claro, da jurisprudência pacífica desta Corte” (TJSP; Apelação Cível 1028474-50.2021.8.26.0576; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024).

No mais, afasto a aplicação da Taxa Selic ao caso em apreço, pois a prolação da sentença se sucedeu em 13/12/2023, antes da vigência da Lei nº 14.905/24, que acrescentou o § 1º ao art. 406 do Código Civil.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 20% sobre o valor atualizado dado à condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora