



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448063

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020608-30.2022.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que são apelantes RICARDO ADRIANO DO NASCIMENTO e MATHEUS BORGES BONFIN, são apelados CARLOS ALBERTO RIBEIRO DE PAULA e IRENE DE FÁTIMA CORREA DE PAULA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso do primeiro apelante e negaram provimento, com observação, ao recurso do segundo recorrente. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº: 1020608-30.2022.8.26.0196

Apelantes: Ricardo Adriano do Nascimento e Matheus Borges Bonfin

Apelados: Carlos Alberto Ribeiro de Paula e outro

Comarca: Franca - 3ª Vara Cível

Juíza prolatora: Adriana Gatto Martins Bonemer

VOTO Nº 7509

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. AÇÃO COMINATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO NÃO CONHECIDO E RECURSO DESPROVIDO COM OBSERVAÇÃO.

I – Caso em Exame

Recursos de apelação interpostos por Ricardo Adriano do Nascimento e Matheus Borges Bonfin contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação cominatória de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, condenando os requeridos, solidariamente, a reparar vícios construtivos no imóvel, custear aluguel durante as reformas e indenizar danos morais no valor de R\$ 10.000,00. O réu Ricardo Adriano recorre pleiteando a concessão da justiça gratuita; reconhecimento da ilegitimidade passiva e consequente exclusão do polo passivo com a improcedência dos pedidos autorais. O requerido Matheus pretende o afastamento da responsabilidade pelo registro da escritura pública; pelos vícios construtivos e a obrigação de custeio de aluguel durante a reforma, além da improcedência da indenização por danos morais e, por fim, integral improcedência dos pedidos formulados na inicial.

II – Questão em Discussão

2. Delimitação da controvérsia recursal: (i) Conhecimento do recurso de Ricardo diante do não recolhimento do preparo; (ii) Responsabilidade pelo registro da escritura pública; (iii) Responsabilidade pelos vícios construtivos constatados no imóvel; (iv) Dever de custear aluguel durante o período de reforma e (v) Existência de dano moral indenizável.

III – Razões de Decidir

3. O recurso de Ricardo Adriano do Nascimento não foi conhecido, diante da sua deserção, por ausência de preparo recursal e falta de comprovação da hipossuficiência (art. 1.007, § 4º, e art. 99, § 2º, do CPC).

4. Quanto ao recurso de Matheus Borges Bonfin, o mesmo

não merece acolhimento.

5. A responsabilidade pelos vícios construtivos subsiste, diante da ausência de prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores (art. 373, II, do CPC);

6. A obrigação de providenciar o registro da escritura pública decorre de cláusula expressa do contrato (pacta sunt servanda);

7. A necessidade de desocupação do imóvel durante a reforma justifica o custeio de aluguel de imóvel equivalente;

8. Os vícios construtivos geraram transtornos, que ultrapassam o mero aborrecimento, configurando dano moral indenizável, sendo ratificado o valor de R\$ 10.000,00 fixado na sentença, com observação quanto aos critérios de atualização monetária, que incidirá a partir da publicação da sentença (arbitramento), nos termos da Súmula 362 do STJ, e os juros moratórios a partir da citação, sendo aplicado, em ambos, o índice unificado da taxa SELIC, conforme artigo 406 do Código Civil e Lei nº 14.905/2024.

IV – Dispositivo e Tese

9. Recurso de Ricardo Adriano do Nascimento não conhecido. 10. Recurso de Matheus Borges Bonfim conhecido e desprovido, com observação, mantendo-se o valor de R\$ 10.000,00 fixado na sentença a título de indenização por danos morais.

Tese de julgamento:

1. A responsabilidade objetiva do construtor pelos vícios de construção é regida pelo artigo 618 do Código Civil;

2. A obrigação de registro da escritura pública incumbe ao vendedor quando assim estipulado pelas partes;

3. O valor da indenização por danos morais, fixado em R\$ 10.000,00, será corrigido monetariamente a partir da publicação da sentença (arbitramento), conforme Súmula 362 do STJ, e sofrerá incidência de juros moratórios desde a citação, sendo ambos os encargos calculados pela taxa SELIC, nos termos da Lei nº 14.905/2024 e do art. 406 do Código Civil

Legislação Citada

Código de Processo Civil, art. 85, § 2º e § 11; art. 99, § 2º; art. 1.007, § 4º; art. 373, inciso II;

Código Civil, art. 490; art. 618; art. 406;

Súmula 362 do STJ.

Jurisprudência Citada

STJ, 3ª Turma, AgInt no AREsp n. 1.288.145/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018.

STJ, AREsp n. 2349530, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 01/12/2023, DJe 01/12/2023;

TJSP, Apelação Cível n. 1038844-44.2020.8.26.0602, Rel. Viviani Nicolau, julgado em 28/06/2024;

TJSP, Apelação Cível n. 1034550-46.2020.8.26.0602, Rel. Viviani Nicolau, julgado em 14/05/2024.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por **RICARDO ADRIANO DO NASCIMENTO** (fls. 322/333) e **MATHEUS BORGES BONFIN** (fls. 334/349), contra a r. sentença proferida às fls. 311/316, que, em ação cominatória de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para condenar os requeridos, solidariamente, a “reparar os vícios existentes no imóvel, descritos na inicial e arcar com aluguel de imóvel de padrão idêntico ao desta ação, em favor da parte autora, enquanto perdurar a reforma do imóvel; ii) ao pagamento de indenização por danos morais aos autores no valor de R\$ 10.000,00. Esse valor deve ser corrigido monetariamente, a partir desta data e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação. Ainda, condeno o requerido MATHEUS a efetuar o registro da escritura junto à matrícula de nº 116.164, do 1º CRI de Franca, em 10 dias. Em razão da maior sucumbência, os requeridos arcarão com custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor da procuradora dos autores, que arbitro em 15% do valor da causa atualizado, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC. Cada requerido arcará com metade da verba sucumbencial”.

Inconformado, o corréu RICARDO interpõe recurso de apelação, pleiteando a concessão do benefício da justiça gratuita.

Aduz que sua ilegitimidade passiva deve ser reconhecida, sob o argumento de que não é proprietário nem vendedor do imóvel, tendo apenas atuado na administração da obra, sem assumir responsabilidade perante os autores.

O recorrente aponta que o depoimento da testemunha Maria Cacilda Gomes, utilizada como fundamento pela sentença, teria se baseado em percepções pessoais, sem documentos ou fatos concretos que comprovassem que Ricardo era o real proprietário ou que tivesse celebrado qualquer contrato de venda com os autores.

Assevera a impossibilidade de interpretação ampliativa da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prova oral, notadamente quando as declarações testemunhais, além de contraditórias, não permitem concluir que seria proprietário do imóvel ou corresponsável pela venda, sendo insuficientes para embasar sua condenação solidária.

Pugna pelo acolhimento da preliminar e de ilegitimidade e a consequente exclusão do polo passivo, além da improcedência dos pedidos autorais (fls. 322/333).

O requerido MATHEUS igualmente interpõe recurso de apelação, argumentando, em tese, que a responsabilidade pelo registro caberia aos compradores, nos termos do art. 490 do Código Civil.

Sustenta que o acordo celebrado com os autores envolveu uma parceria informal para finalização do imóvel, na qual o pagamento seria reduzido, e cada parte assumiria determinados encargos, não havendo cláusula específica que lhe impusesse tal obrigação.

Discorre que o imóvel foi entregue em condições regulares e que os vícios apontados decorreriam da falta de manutenção adequada pelos autores.

Afirma que foi utilizada mão de obra indicada pelos próprios autores para acabamento do imóvel, o que afastaria sua responsabilidade pelos eventuais defeitos, além de que apontar que, em vistoria realizada posteriormente, foram identificadas falhas de conservação (obstrução de calhas, uso indevido de produtos de limpeza), imputáveis exclusivamente aos autores.

Aduz a impossibilidade de condenação ao pagamento de aluguel e que os vícios existentes são de pequena monta, envolvendo ajustes em trilhos de janelas e pequenos reparos de vedação, que não impediriam a permanência dos autores no imóvel durante a realização das obras, de modo que não há necessidade de desocupação, razão pela qual a condenação ao custeio de outro imóvel seria descabida.

Disserta, por fim, que os danos morais inexistem e que,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mesmo que reconhecido algum inadimplemento contratual, este não configuraria abalo moral indenizável.

Requer, assim, o reconhecimento de que a obrigação de registro da escritura seria dos autores; o afastamento da responsabilidade pelos vícios construtivos e da obrigação de custear aluguel durante a reforma e a exclusão da condenação por danos morais, com total improcedência dos pedidos formulados na inicial (fls. 322/333).

O recurso foi distribuído em substituição à relatoria do Desembargador Carlos Alberto de Salles e posteriormente redistribuído a este Relator em 12/11/2024 (fls. 363), que converteu o julgamento em diligência para que o apelante RICARDO comprovasse documentalmente a alegada hipossuficiência, que amparava o pedido de justiça gratuita formulado no bojo do recurso (fls. 368/369), o que não foi cumprido.

Os autos retornaram conclusos para julgamento em 18/03/2025.

Recursos tempestivos, preparado o do Matheus, respondido (fls. 355/361) e **sem oposição ao julgamento virtual.**

É, em síntese, o relatório.

De proêmio, não se conhece do recurso do apelante Ricardo e, quanto ao apelo de Matheus, nega-se provimento, com observação.

Tal como o destacado alhures, cuida-se de recursos interpostos ação cominatória cumulada com indenizatória ajuizada por CARLOS ALBERTO RIBEIRO DE PAULA e IRENE DE FÁTIMA CORREA DE PAULA em desfavor de RICARDO ADRIANO DO NASCIMENTO e MATHEUS BORGES BONFIN.

Consoante se extrai da inicial e dos documentos que a instruem, alegam os autores que, em 03/06/2020, adquiriram dos réus, na qualidade de proprietário e construtor, o apartamento nº 11 do Condomínio Portal do Sol III, localizado na Rua Acácio de Lima, bairro Santa Lúcia, na cidade de Franca/SP, imóvel esse registrado sob a matrícula nº 116.164 do 1º Cartório de Registro de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Imóveis local, oportunidade em que realizaram o pagamento à vista.

Os autores afirmam que, a despeito disso, os réus descumpriram a cláusula IV do contrato, pois não promoveram o registro da escritura perante o cartório competente, sem embargo de que, após tomarem posse do imóvel, detectaram diversas falhas construtivas e má qualidade dos materiais empregados.

Argumentam que, embora tenham acionado o construtor, que providenciou o envio de prestador de serviços para os reparos, eles foram inadequados, pois os vícios não decorreram de desgaste natural ou falta de manutenção.

Imputam aos réus negligência na entrega de imóvel com defeitos construtivos, o que resultou em sua desvalorização, tendo em vista a culpa na execução da obra.

Por tais motivos, buscam a prestação da tutela jurisdicional, pleiteando a reparação pelos danos materiais e morais, condenando-se os réus a reparar os defeitos construtivos, garantindo também um imóvel mobiliado ou hospedagem em hotel durante a realização das obras, bem como indenização por danos morais no valor sugerido de R\$ 20.000,00 e a outorga e registro da escritura pública (fls. 01/24).

Os réus foram regular e validamente citados e apresentaram contestação.

O requerido Matheus Borges Bonfin, em contestação, sustentou, em síntese, alegou que o imóvel foi construído por ele, inicialmente destinado à locação e que as despesas relativas à escritura e ao registro ficaram a cargo dos compradores. Apontou que firmou com o autores uma parceria para a conclusão da obra, na qual, devido a dificuldades financeiras do réu, os autores se comprometeram a concluir o acabamento, mediante o pagamento de R\$ 40.000,00, proposta devidamente aceita. Aduziu que o acabamento foi realizado pelos próprios autores, utilizando os mesmos profissionais da obra anterior e que a responsabilidade por manutenção e reparos seria do possuidor. Asseverou que após reclamações, realizou vistoria e constatou que a obstrução da passagem de água e manchas no piso foram causadas por produtos de limpeza inadequados, imputando a responsabilidade aos autores e ao condomínio. Alegou, ainda, não ter responsabilidade pelos defeitos,

pois providenciou o "habite-se", atestando a habitabilidade do imóvel, que foi recebido sem irregularidades aparentes. Acrescentou que o piso não foi entregue instalado e que inexistia prova de defeito de construção e, ainda que houvesse, os autores seriam corresponsáveis pela execução da obra. Refutou a existência de danos morais, sustentando que eventual inadimplemento contratual não enseja indenização moral e que não se justificaria a inversão do ônus da prova. Ao final, pleiteou a produção de prova pericial e pela improcedência dos pedidos autorais (fls. 191/216).

O corréu Ricardo Adriano do Nascimento, por sua vez, em contestação, alegou, em suma, ser parte ilegítima para figurar no polo passivo, uma vez que não participou da construção ou comercialização do imóvel, sendo o único responsável pela obra o requerido Matheus (fls. 218/228).

Em decisão saneada, foi deferida a produção da prova pericial, a qual não se realizou em razão do não recolhimento dos honorários pelos réus, motivando o encerramento da instrução processual (fls. 236/237 e 252).

O julgamento foi convertido em diligência e, em audiência, duas testemunhas foram ouvidas (fls. 262).

Nesse cenário, sobreveio a sentença de parcial procedência, que condenou os réus, solidariamente, à obrigação de reparar os vícios existentes e descritos na inicial, arcar com o aluguel para os autores, durante o período de realização das obras de reforma, além de indenização por danos morais de R\$ 10.000,00 (fls. 311/316).

Pois bem.

O recurso do corréu Ricardo Adriano do Nascimento não supera o juízo de prelibação, de modo que dele não se conhece.

Com efeito, ao formular o pedido de justiça gratuita no bojo do apelo, não cuidou o apelante, naquele momento, de trazer as provas documentais aptas à análise da alegada hipossuficiência.

Acresce-se que o recorrente também não aproveitou a oportunidade que lhe foi concedida para juntar documentos 368/369, conforme exigido pelo artigo 99, § 2º, do Código de Processo Civil.

Além disso, a alegação de que “as custas referentes ao recurso de apelação foram devidamente recolhidas às fls. 350/351, no valor de R\$



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

800,00, sendo este montante equivalente a 8% da condenação fixada em R\$ 10.000,00, e correspondente a 4% para cada apelante” (fls. 372) não socorre ao apelante Ricardo.

Isso porque, uma vez interpostos recursos de apelação distintos e autônomos por réus diversos, cada recurso deve satisfazer individualmente os requisitos de admissibilidade, inclusive no tocante ao preparo recursal, conforme preconizado pelo artigo 1007 do Código de Processo Civil.

O recolhimento das custas efetuado às fls. 350/351 refere-se apenas ao recurso interposto por Matheus Borges Bonfin, sendo certo que não houve o recolhimento de preparo por Ricardo Adriano do Nascimento.

Assim, considerando que no decisum de fls. 369 expressamente foi timbrado que “Ad cautelam, advirto que, caso o prazo mencionado transcorra sem a devida manifestação por parte da apelante, será decretada a deserção do recurso interposto, independentemente de nova intimação, **caso não seja apresentado o comprovante de recolhimento do preparo recursal dentro do referido prazo**”, indefere-se o pedido de justiça gratuita e, como isso, reconhece-se a deserção do recurso de Ricardo, nos termos do artigo 1.007, § 4º, do Código de Processo Civil

A par disso, não se conhece do recurso de apelação interposto por Ricardo Adriano do Nascimento.

Lado outro, remanescendo a análise do recurso de MATHEUS, o âmbito do dissenso recursal delimita-se às seguintes premissas: a) a obrigação de registro da escritura; b) a responsabilidade pelos vícios construtivos; c) a necessidade de pagamento de aluguel durante a reforma; d) A configuração e fixação da indenização por danos morais.

A sentença não comporta modificação, tendo em vista que as teses recursais eleitas não tiveram aptidão para infirmar os bem lançados fundamentos daquele decisum.

A questão referente à responsabilidade pelos vícios de construção está indene de censura.

Os autores alegaram que adquiriram dos réus imóvel que

apresentava vícios construtivos, comprometendo sua habitabilidade. Em contrapartida, os réus sustentaram que os autores teriam sido sócios na fase de acabamento da obra e que os defeitos decorreriam da falta de manutenção adequada.

Entretanto, inexistente nos autos qualquer elemento de prova que comprove que o acabamento do imóvel tenha sido efetivamente realizado pelos autores ou que a responsabilidade pelos vícios lhes possa ser atribuída.

A tese de "parceria" carece de respaldo documental ou testemunhal sólido, sendo certo que a unidade foi entregue aos autores como imóvel acabado, conforme indicam os depoimentos colhidos.

Importante esclarecer que os vícios demandavam prova pericial, cuja realização foi prejudicada pela inércia dos réus, que deixaram de recolher os honorários periciais.

Assim, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, cabia aos réus provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores.

A omissão quanto à produção da prova necessária autoriza a presunção relativa da veracidade dos fatos que se pretendia provar, conforme leciona Fredie Didier Jr. (Curso de Direito Processual Civil, vol. 2, 20ª ed., JusPodivm, 2023, p. 423).

Nesse compasso, restou demonstrado que os vícios descritos na inicial são decorrentes de defeitos de construção e que a execução dos reparos comprometerá a habitabilidade do imóvel, tornando inviável a permanência dos autores durante a realização das obras.

Portanto, correta a sentença ao condenar os réus à reparação dos vícios construtivos e ao custeio de aluguel de imóvel de padrão equivalente durante o período da reforma.

Como é sabido, a responsabilidade objetiva do construtor pelos defeitos construtivos está amparada pelo artigo 618 do Código Civil e pela firme jurisprudência que entende que o construtor responde objetivamente pelos vícios e defeitos de construção que afetem a solidez e a segurança da obra.

A obrigatoriedade de registro da escritura pública está prevista na avença firmada entre as partes e é de lá que se extrai, na cláusula IV, que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

competete ao vendedor o dever de providenciar a transferência do domínio, mediante registro no cartório competente (fls. 40).

No ponto, é importa elucidar que, embora o artigo 490 do Código Civil estabeleça, em regra, que as despesas de escritura e registro são de responsabilidade do comprador, prevalece a vontade expressa das partes contratantes, em respeito ao princípio do pacta sunt servanda.

Assim, correta a condenação de Matheus Borges Bonfin à efetivação do registro da escritura.

Em relação ao pagamento do aluguel durante a reforma, nenhum reparo deve ser lançado na sentença que reconheceu, com acerto, que os vícios construtivos constatados impedem a regular permanência dos autores no imóvel durante a realização das obras.

Desse modo, sendo incompatível a permanência no imóvel durante a reforma, mostra-se correta a condenação dos responsáveis pela construção pelo pagamento de aluguel de imóvel equivalente durante o período de manutenção.

Por fim, os danos morais não comportam qualquer alteração.

Com efeito, embora não se desconhece o posicionamento jurisprudencial segundo o qual “*O dano moral, na ocorrência de vícios de construção, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação de direito da personalidade dos proprietários do imóvel*” (STJ, 3ª Turma. AgInt no AREsp n. 1.288.145/DF, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, jul. em 12/11/2018, DJe de 16/11/2018), entendo que a hipótese dos autos amolda-se à segunda parte do julgado, porquanto houve anormal violação ao direito da personalidade dos proprietários.

No caso concreto, a falha na execução das obras acarretou aborrecimentos que ultrapassam o mero dissabor da vida cotidiana, uma vez que, em pouco tempo de uso, foram constatadas inúmeras falhas inerentes à fase executória da obra, que culminariam com cenário mais do que suficiente ao reconhecimento do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

abalo moral indenizável.

Nesse cenário, cumpre observar o que dispõe SÉRGIO CAVALIERI FILHO: *“Na fixação do quantum debeatur da indenização, mormente tratando-se de lucro cessante e dano moral, deve o juiz ter em mente o princípio de que o dano não pode ser fonte de lucro. A indenização, não há dúvida, deve ser suficiente para reparar o dano, o mais completamente possível, e nada mais. Qualquer quantia a maior importará enriquecimento sem causa, ensejador de novo dano.”* (In Programa de Responsabilidade Civil, 16ª ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2023, p. 122).

O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que vícios construtivos ensejam reparação moral, a exemplo do seguinte julgado:

“(…) 8. A entrega de unidade imobiliária nova com graves vícios de construção, implicando que, menos de um mês após o recebimento, a adquirente se deparara em situação degradante proveniente de vazamentos que acometeram o imóvel, sujeitando-se a exposição a agentes infecciosos e a situação humilhante que violara sua dignidade, os fatos, a par de qualificarem a inadimplência das fornecedoras, transcendem a órbita do simples inadimplemento contratual, e, vulnerando os direitos da sua personalidade, qualificam-se como circunstâncias germinadoras do dano moral, ensejando que seja compensada pecuniariamente ante a qualificação dos pressupostos inerentes à responsabilidade civil (CC, arts. 186, 188, I, 927 e 944). 9. O dano moral, afetando os atributos da personalidade do ofendido e atingindo-lhe no que lhe é mais caro, se aperfeiçoa com a simples ocorrência do ato ilícito e aferição de que é apto a impregnar reflexos em sua personalidade, prescindindo sua qualificação da germinação de efeitos materiais imediatos, inclusive porque se destina a sancionar o autor do ilícito e assegurar ao lesado compensação pecuniária como forma de atenuar as consequências que lhe advieram da ação lesiva que o atingira. 10. A mensuração da compensação pecuniária a ser deferida ao atingido por ofensas de natureza moral deve ser efetivada de forma parcimoniosa e em conformação com os princípios da proporcionalidade, atentando-se para a dimensão dos danos havidos e para o comportamento dos ofensores e do próprio lesado em face do evento que o vitimara, e da razoabilidade, que recomenda que o importe fixado não seja tão excessivo a ponto de ensejar desproporção ao evento, nem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tão inexpressivo que redunde em estímulo a uma nova ofensa” (STJ - AREsp: 2349530, Relator.: RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: 01/12/2023).

Na espécie, levando-se em consideração a extensão do dano e a reprovabilidade da conduta, bem como em observância à função pedagógica da responsabilidade civil, conclui-se pela ratificação da sentença que arbitrou a reparação extrapatrimonial no patamar de R\$ 10.000,00, observando-se que a correção monetária deve ser a partir do arbitramento (publicação da sentença), a teor da Súmula 362 do C. STJ, segundo a Tabela Prática do Egrégio TJSP, e com juros moratórios, pela SELIC, descontada a taxa de correção monetária, incidentes a partir da citação, observando-se o disposto na Lei nº 14.905/2024, quantia esta que busca evitar a reiteração dos presentes fatos e ressarcir a parte autora pelos transtornos amargados, sendo a adoção de tal parâmetro adequado à reparação do abalo sofrido sem que, para tanto, se prestigie o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes, conforme precedentes desta C. 3ª Câmara, *mutatis mutandis*:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Autora que é adquirente de imóvel do programa 'Minha Casa Minha Vida' e busca a responsabilização do Banco do Brasil por danos decorrentes de vícios construtivos, bem como o recebimento de indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência, para condenar o réu ao pagamento de indenização por danos materiais, no valor de R\$ 6.741,54. Recurso interposto por ambas as partes. LEGITIMIDADE PASSIVA. Preliminar veiculada pelo réu. Alegação já decidida em decisão saneadora, confirmada por essa Câmara no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2174599-49.2021.8.26.0000. Preclusão operada (CPC, art. 515). MÉRITO. Contrato firmado entre a autora e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pelo Banco do Brasil. Aplicabilidade do CDC. Réu que faz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parte da cadeia de fornecimento do produto. Responsabilidade que decorre de previsão legal (art. 7º, parágrafo único do CDC). Danos materiais constatados no laudo pericial produzido. DANOS MORAIS. Recurso da autora. Prova técnica que evidenciou que os vícios construtivos decorreram da qualidade dos serviços executados e prejudicam o uso normal da edificação. Perito que observou, ademais, que a presença frequente de umidade e mofo mantém os ambientes insalubres. Situação vivenciada que ultrapassa meros dissabores do cotidiano. Indenização fixada em R\$ 10.000,00. Precedentes deste Tribunal. DESPESAS PROCESSUAIS. Autora que requer o reembolso da remuneração de seu assistente técnico. Sentença reformada nesse capítulo para deixar expresso que, em decorrência de sua sucumbência, o réu também é condenado ao pagamento das despesas processuais, entre as quais a remuneração do assistente técnico (CPC, art. 84). Sentença reformada em parte. Honorários majorados. RECURSO DA AUTORA PROVIDO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU. (v.45119). (TJSP; Apelação Cível 1038844-44.2020.8.26.0602; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Ação de obrigação de fazer com indenização por danos morais e materiais. Sentença de parcial procedência que condenou a ré Direcional Engenharia S/A na obrigação de fazer consistente no reparo dos vícios. Recurso da autora

que comporta acolhimento. DANOS MORAIS. Laudo do perito que evidencia que as falhas apontadas decorrem de vícios construtivos. Situação vivenciada que ultrapassa meros dissabores do cotidiano. Indenização fixada em R\$ 10.000,00. Precedentes deste Tribunal. Sucumbência atribuída à ré. RECURSO PROVIDO. (v. 44901). (TJSP; Apelação Cível 1034550-46.2020.8.26.0602; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2024; Data de Registro: 14/05/2024)

Dessarte, ratifica-se in totum a sentença, observando-se os critérios de atualização dos danos morais.

Acrescenta-se, por fim, que se tem por prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutia, com atenção especial aos artigos 6º e 196 da Constituição Federal, artigos 1º, 2º, 10 e 35-C da Lei nº 9.656/1998, artigo 10, §12, da Lei nº 14.454/2022, e artigos 4º, 6º, 14, 46 e 54 do Código de Defesa do Consumidor, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim, nos termos das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Daí porque, ante o acima exposto, pelo meu voto, **NÃO SE CONHECE DO RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por Ricardo Adriano do Nascimento, em razão da deserção, nos termos do artigo 1.007, § 4º, do CPC e, relação ao recurso de Matheus Borges Bonfin, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO**, no sentido de que, em relação aos danos morais fixados na Origem e ora ratificado o valor de R\$ 10.000,00, incidirá correção monetária a partir do arbitramento (publicação da sentença), a teor da Súmula 362 do C. STJ, segundo a Tabela Prática do Egrégio TJSP, e com juros moratórios com incidência exclusiva da taxa SELIC, que já engloba juros e correção monetária, a partir da citação, observando-se o disposto na Lei nº 14.905/2024, mantendo-se, quanto ao mais a sentença nos exatos limites em que timbrada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Os honorários advocatícios foram fixados na Origem em 15% sobre o valor atualizado da causa, ficam majorados para 20% da mesma base de cálculo, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observando-se a proporcionalidade da sucumbência quanto a cada apelante.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator