



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível - Regional XV - Butantã

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 150 - Bairro: Butantã - CEP: 05582-000 - Fone: 4503-9489 - Email: upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4005567-92.2025.8.26.0704/SP

AUTOR: ---
RÉU: ---.
RÉU: ---
RÉU: ---
RÉU: ---

SENTENÇA

I — RELATÓRIO

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por --- em face de --- ---, e -- LTDA., sustentando o autor, em síntese, ter adquirido das rés unidade autônoma no empreendimento "Residencial -", cuja entrega das chaves ocorreu em 06/12/2023. Relata que, em 01/08/2025, ao contratar profissional para instalação de espelhos decorativos na parede da sala de estar, foi constatado — por laudo técnico particular datado de 15/09/2025 — desalinhamento de prumo na referida parede, impossibilitando a execução do serviço sem prévia correção. Alega que, notificadas, as rés recusaram-se a vistoriar e reparar o imóvel, sob o argumento de esgotamento do prazo de garantia contratual, o que o obrigou a custear, às próprias expensas, a regularização da parede, no valor de R\$ 3.629,88. Sustenta tratar-se de vício oculto de construção, de responsabilidade objetiva solidária das rés (arts. 12, 14, 18 e 20 do CDC c/c art. 618 do CC), requerendo o reconhecimento do grupo econômico, a condenação ao pagamento de danos materiais (R\$ 3.629,88) e morais (R\$ 30.000,00), a produção de prova pericial e a concessão da justiça gratuita.

A gratuidade da justiça foi deferida ao autor por decisão de evento 5, determinando-se a citação das rés.

Regularmente citadas, as rés apresentaram contestação conjunta (evento 20), arguindo, preliminarmente, impugnação ao pedido de gratuidade, por ausência de comprovação de hipossuficiência. Como prejudicial de mérito, sustentaram a decadência do direito do autor, por se tratar de vício aparente ou de fácil constatação (art. 26, II, do CDC), cujo prazo nonagesimal, contado da entrega do imóvel (06/12/2023), teria se esgotado em 05/03/2024. No mérito, impugnaram a existência e a origem do vício, por ausência de comprovação técnica idônea — o "laudo" particular foi elaborado por profissional inabilitado (vidraceiro), sem ART, com metodologia contraditada pelas próprias imagens juntadas pelo autor —, bem como a impossibilidade de perícia técnica, dado que o próprio autor alterou o estado da coisa antes de qualquer avaliação pericial. Impugnaram a configuração de dano moral e, subsidiariamente, o valor do dano material, por parte dos comprovantes estarem em nome de terceiros.

O autor apresentou réplica (evento 26), reiterando os termos da inicial, impugnando a prejudicial de decadência sob o argumento de que sua pretensão seria indenizatória e sujeita ao prazo prescricional decenal (art. 205 do CC), sustentando a natureza oculta do vício e a viabilidade de perícia indireta, além de juntar cópia de sua Carteira de Trabalho Digital para reforço do pedido de gratuidade.

Instadas a especificar provas (evento 30), as rés informaram inexistir provas adicionais, requerendo o julgamento antecipado da lide (evento 39); o autor, por sua vez, requereu depoimento pessoal, oitiva de testemunhas e, subsidiariamente, perícia técnica indireta (evento 40).

É o relatório. Decido.

II — FUNDAMENTAÇÃO

Do saneamento e do julgamento antecipado da lide

Antes do mérito, cumpre deliberar sobre as provas especificadas pelas partes (eventos 39 e 40), providência não realizada em momento processual anterior, mas que comporta apreciação nesta sentença, sem prejuízo ao contraditório, já exaurido pelas partes quanto à matéria fática e jurídica controvertida. Indefiro a produção de prova pericial, seja direta, seja indireta. É incontroverso — e reconhecido pelo

próprio autor em réplica — que o objeto da controvérsia (a parede alegadamente desalinhada) foi por ele mesmo reparado e alterado antes do ajuizamento da ação e de qualquer avaliação técnica judicial, o que inviabiliza, de forma insanável, a perícia sobre o estado original da coisa. Tal impossibilidade não é imputável às rés, mas decorre de opção do próprio autor, que dispunha do instituto da produção antecipada de provas (arts. 381 e seguintes do CPC) e não dele se valeu. Quanto à perícia "indireta" sugerida pelo autor, mostra-se inútil ao deslinde da causa (art. 370, parágrafo único, CPC), pois não agregaria elementos técnicos além dos já disponíveis, cingindo-se a nova avaliação do mesmo acervo fotográfico e do mesmo laudo particular unilateral cuja idoneidade é, justamente, o cerne da controvérsia.

Indefiro, também, a prova oral. A controvérsia central — existência, extensão, origem e natureza (aparente ou oculta) do alegado vício construtivo — é de natureza eminentemente técnica (art. 464 do CPC), não dirimível por depoimento pessoal ou testemunhal. Os depoimentos do autor, de sua genitora e dos profissionais que realizaram o reparo, no máximo, confirmariam a ocorrência e o custo do reparo — fatos já comprovados documentalmente —, sem suprir a ausência de exame técnico idôneo sobre a pré-existência e a origem do vício.

Encontrando-se a causa suficientemente instruída, impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, do CPC.

Da impugnação à justiça gratuita

A presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência de pessoa natural (art. 99, §3º, CPC) somente cede diante de elementos concretos que evidenciem, de forma inequívoca, capacidade financeira incompatível com o benefício — ônus que compete a quem impugna (art. 99, §2º, CPC). As rés não trouxeram elemento concreto nesse sentido, limitando-se a especular genericamente a partir do valor histórico do imóvel. Tal especulação é elidida pelos próprios elementos dos autos: trata-se de imóvel de programa habitacional popular, de reduzida metragem, financiado ao longo de anos, e o autor comprovou, por sua Carteira de Trabalho Digital (evento 26, documentação 2), encontrar-se desempregado desde 2022.

Rejeito a impugnação e mantenho a gratuidade deferida ao autor.

Da prejudicial de mérito: decadência

De início, anota-se que a garantia quinquenal do art. 618 do Código Civil, invocada na inicial, não se aplica ao caso: tutela a solidez e a segurança da obra, hipótese estranha ao vício aqui descrito — desalinhamento de prumo em parede de acabamento interno, sem qualquer alegação de comprometimento estrutural ou de habitabilidade. Trata-se de vício de qualidade relativo a acabamento, regido pelo Código de Defesa do Consumidor (arts. 18 e seguintes), e não pelo regime da empreitada de obra do Código Civil.

Assentada essa premissa, a pretensão de ressarcimento do valor despendido pelo autor na correção da parede constitui, em essência, pretensão de saneamento do vício mediante indenização substitutiva do próprio reparo — hipótese inserida entre as alternativas do art. 18, §1º, do CDC —, sujeita, portanto, ao prazo decadencial do art. 26 do CDC, e não ao prazo prescricional geral do art. 205 do Código Civil, este último reservado a pretensões indenizatórias autônomas por danos consequenciais ao vício (fato do produto ou do serviço, arts. 12 e 14 c/c art. 27 do CDC), hipótese diversa da presente, em que o dano material corresponde exatamente ao custo do próprio saneamento do vício.

Nesse sentido, o E. TJSP: “(...) o prazo decadencial de que trata o art. 26 do CDC se aplica com relação ao direito do consumidor de reclamar o conserto do próprio defeito do produto ou serviço no qual se constatou o vício, para que seja possível a manutenção da relação contratual, ou, se não mais possível, o desfazimento do negócio. Trata-se, portanto, de prazo para a extinção de uma faculdade do consumidor, de um direito potestativo cuja existência é temporalmente limitada pela decadência.” (TJSP; Apelação Cível 9121431-33.2009.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2013; Data de Registro: 10/06/2013).

Quanto à classificação do vício como aparente ou oculto — da qual depende o termo inicial da decadência —, os elementos documentais dos autos não autorizam reconhecer sua natureza oculta.

Segundo o próprio laudo particular do autor, o desvio de prumo constatado seria da ordem de aproximadamente 5 (cinco) centímetros — magnitude apta a gerar desalinhamento perceptível a olho nu por pessoa de diligência ordinária, notadamente quando cotejado com referenciais verticais do próprio ambiente, como o vão de porta que aparece ao lado da parede na mídia audiovisual juntada pelo próprio autor.

Inclusive, tanto o desalinhamento é perceptível a olho nu que, no vídeo juntado com a inicial, o diálogo de fundo (arquivo 36) assim o comprova. “É, dá muita diferença, né” [sic] é a fala que abre o vídeo ora mencionado. Também se ouvem as falas “muito vão aqui, né. Olha isso”. Todas essas falas evidenciam que, realmente, de vício oculto não há falar, pois a percepção do vício é imediata.

Não é dado ao autor invocar a extensão do desvio consignada em seu próprio laudo para caracterizar o vício e, simultaneamente, negar a perceptibilidade que tal extensão razoavelmente implica, inclusive à luz da proibição de comportamento contraditório. **A esse quadro soma-se a circunstância de o autor ter firmado, sem**

ressalva, Termo de Vistoria e Termo de Entrega de Chaves, e ter permanecido na posse do imóvel por mais de um ano e sete meses sem qualquer reclamação sobre a parede.

Diante disso — e não bastando, para inversão do ônus da prova, a mera invocação genérica do art. 6º, VIII, do CDC, que pressupõe verossimilhança da alegação —, conclui-se que o vício descrito se qualifica como aparente ou, ao menos, de fácil constatação (art. 26, II, do CDC). O prazo decadencial de 90 dias, contado da entrega efetiva do imóvel (06/12/2023, art. 26, §1º, CDC), findou-se em 05/03/2024, ao passo que a ação somente foi ajuizada em 01/12/2025 — quase 21 meses depois. Reconheço, portanto, a decadência do direito do autor de reclamar pelo vício descrito na inicial, inclusive quanto ao seu equivalente pecuniário, o que prejudica, por decorrência lógica, também o pedido de danos morais a ele vinculado.

De qualquer modo, e apenas para que não se alegue omissão, ainda que superada a decadência, os pedidos não comportariam acolhimento por ausência de comprovação do fato constitutivo do direito (art. 373, I, CPC).

A responsabilidade objetiva do fornecedor não dispensa a prova da existência do vício e do nexo causal com a construção. No caso, tal prova repousa exclusivamente sobre "laudo" elaborado por profissional qualificado, segundo seu próprio CNAE, como prestador de "serviços de vidraçaria em geral", sem habilitação em engenharia civil e sem ART, cuja metodologia declarada (nível a laser) é contraditada pelo instrumental manual observado nos vídeos do próprio autor. Somada à impossibilidade de perícia judicial — causada pela própria conduta do autor, que reparou a parede antes de qualquer avaliação técnica —, tal fragilidade probatória não permite reconhecer verossimilhança suficiente para a inversão do ônus da prova, subsistindo a regra geral do art. 373, I, do CPC, da qual o autor não se desincumbiu.

Por via de consequência, a improcedência é medida de rigor.

III — DISPOSITIVO

Ante o exposto, RECONHEÇO a decadência do direito do autor (art. 26, II c/c §1º, CDC), extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, II, do Código de Processo Civil.

CONDENO o autor ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa (art. 85, §2º, CPC), observada a suspensão de exigibilidade decorrente da gratuidade de justiça (art. 98, §3º, CPC). P.R.I.

Após o trânsito em julgado, nada sendo requerido, arquivem-se os autos com as cautelas de estilo.

São Paulo, 30 de julho de 2026.

Documento eletrônico assinado por CHAIANE MARIA BUBLITZ KORTE, Juiz de Direito, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador 610014737697v2 e do código CRC b827e4ed.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CHAIANE MARIA BUBLITZ KORTE
Data e Hora: 30/07/2026, às 13:55:49

4005567-92.2025.8.26.0704

610014737697.V2