



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000863

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008735-59.2023.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante HAMILTON GUIMARAES FURTADO FILHO, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI (Presidente) E LIA PORTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: **8109**

Apelação Cível n. **1008735-59.2023.8.26.0079**

Relator: **Pastorelo Kfourì**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Botucatu/1ª Vara Cível

Juiz(a): Marcus Vinicius Bacchiega

Apelante: Hamilton Guimaraes Furtado Filho

Apelado: Mrv Engenharia e Participações S.a.

Ementa: DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DIVERGÊNCIAS ENTRE MODELO APRESENTADO E UNIDADE ENTREGUE. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME.

1. Apelação cível contra sentença de improcedência em ação de indenização por danos materiais e morais, na qual o apelante alega divergências entre o modelo de imóvel decorado apresentado e a unidade entregue. Busca a reforma da decisão para reconhecer danos extrapatrimoniais devido à frustração do negócio.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber: (i) se se aplica o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC aos pedidos de indenização decorrentes de vícios de construção; e (ii) se as divergências entre o modelo decorado e a unidade entregue configuram dano moral indenizável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Prevalece o entendimento do STJ que aplica o prazo prescricional de dez anos para pretensões indenizatórias relacionadas a vícios de construção. Considerando a entrega do imóvel em 2019, não há decadência ou prescrição aplicável ao caso.

4. As provas dos autos não demonstram que o imóvel entregue esteja em desacordo com sua finalidade de habitação, nem que a frustração do negócio configure abalo moral indenizável. O modelo decorado tem apenas efeito ilustrativo e não constitui obrigação de entrega com as mesmas características visuais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso conhecido e parcialmente provido para afastar a decadência. Sentença de improcedência mantida quanto ao mérito.

Tese de julgamento: “Aplica-se o prazo prescricional decenal para pretensões indenizatórias decorrentes de vícios de construção. A discrepância entre o modelo decorado e a unidade habitacional entregue não configura dano moral indenizável quando o imóvel cumpre a função de habitabilidade e respeita o memorial descritivo.”

Dispositivo relevante citado: CC, art. 205

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1721694/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, T3, j. 03.09.2019; TJSP, Apelação Cível 1006885-23.2020.8.26.0451, Rel. Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 29.06.2022.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 198/201, cujo relatório se adota, que julgou improcedente ação de indenização por danos materiais e morais movida pelo apelante em face da apelada.

Inconformado, apela o requerente a fls. 204/232. Inicialmente, requer seja afastado o reconhecimento da decadência, pois defende que o caso em tela não trata especificamente da reclamação de vícios aparentes ou de fácil constatação em fornecimento de serviço ou produtos duráveis, mas sim dos danos extrapatrimoniais decorrentes da frustração do negócio. No mérito, aduz que lhe foi apresentado imóvel decorado como réplica do apartamento, mas que existem inúmeras divergências entre o apartamento que foi prometido e o que foi entregue. Pleiteia o provimento do recurso, para que, reformada a r. sentença, seja julgado procedente o pedido constante na inicial.

Contrarrazões a fls. 236/249, pela manutenção da sentença.

Recurso bem processado. Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relato do essencial.

Recurso bem processado, isento do recolhimento do preparo (fls. 41).

O recurso merece parcial provimento.

Inicialmente, é o caso de se afastar a decadência.

Embora o autor fundamente sua pretensão, quanto à parte material dos danos sofridos, na metragem a menor recebida em relação àquilo pelo que pagou, na realidade verifica-se que não se trata de ação fundada no art. 500 do CC, que atrairia o prazo decadencial de um ano para a propositura da ação.

Na realidade, toda a fundamentação da petição inicial desenvolve-se no sentido da indenização por dano material decorrente de suposta supressão de área; não há pedido de complementação de área, resolução do contrato ou abatimento de preço, mas sim de compensação financeira a ser prestada pela construtora com base em perdas e danos.

Tal situação atrai o reconhecimento de que se aplica ao caso em tela a prescrição, não a decadência.

A esse respeito, nos termos da orientação que prevalece no C. Superior Tribunal de Justiça, aplica-se o prazo prescricional geral

de dez anos fixado pelo artigo 205 do CC para o caso da pretensão de indenização decorrente de vícios de construção:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO

INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento

contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").
8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (STJ - REsp: 1721694 SP 2017/0317354-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/09/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/09/2019)

Considerando a entrega das chaves em 2019, não há que se falar em prescrição ou decadência.

No mérito, a sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

É entendimento prestigiado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que reconhece:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS BANCÁRIOS.

EMBARGOS MONITÓRIOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.075.290/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/3/2018, DJe de 20/3/2018.)

No mesmo sentido: REsp n. 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp n. 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp n. 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp n. 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003.

Adoto as razões de decidir da r. sentença de fls. 358/361:

“De outro lado, no que tange aos danos morais reclamados, repilo a ocorrência da decadência, pois, neste caso, não se trata, especificamente, da reclamação de vícios aparentes ou de fácil constatação em fornecimento de serviço ou produtos duráveis como ocorreu acima, mas sim de danos extrapatrimoniais decorrentes da frustração do negócio.

Neste sentido já decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO DO CONSUMIDOR. HIPÓTESE DE CONFIGURAÇÃO DE FATO DO PRODUTO E PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL. O aparecimento de grave vício em revestimento (pisos e azulejos), quando já se encontrava devidamente instalado na residência do consumidor, configura fato do produto, sendo,

portanto, de cinco anos o prazo prescricional da pretensão reparatória (art. 27 do CDC). Nas relações de consumo, consoante entendimento do STJ, os prazos de 30 dias e 90 dias estabelecidos no art. 26 referem-se a vícios do produto e são decadenciais, enquanto o quinquenal, previsto no art. 27, é prescricional e se relaciona à reparação de danos por fato do produto ou serviço (REsp 411.535-SP, Quarta Turma, DJ de 30/9/2002).

O vício do produto, nos termos do art. 18 do CDC, é aquele correspondente ao não atendimento, em essência, das expectativas do consumidor no tocante à qualidade e à quantidade, que o torne impróprio ou inadequado ao consumo ou lhe diminua o valor. Assim, o vício do produto restringe-se ao próprio produto e não aos danos que ele pode gerar para o consumidor, sujeitando-se ao prazo decadencial do art. 26 do CDC. O fato do produto, por sua vez, sobressai quando esse vício for grave a ponto de ocasionar dano indenizável ao patrimônio material ou moral do consumidor, por se tratar, na expressão utilizada pela lei, de defeito. É o que se extrai do art. 12 do CDC, que cuida da responsabilidade pelo fato do produto e do serviço. Ressalte-se que, não obstante o § 1º do art. 12 do CDC preconizar que produto defeituoso é aquele desprovido de segurança, doutrina e jurisprudência convergem quanto à compreensão de que o defeito é um vício grave e causador de danos ao patrimônio jurídico ou moral. Desse modo, a eclosão tardia do vício do revestimento, quando já se encontrava devidamente instalado na residência do consumidor, determina a existência de danos materiais indenizáveis e relacionados com a necessidade de, no mínimo, contratar serviços destinados à substituição do produto defeituoso, caracterizando o fato do produto, sujeito ao prazo prescricional de 5 anos. REsp 1.176.323- SP, Rel. Min. Villas Bôas Cueva, julgado em 3/3/2015, DJe 16/3/2015.

Quanto ao mais, o cerne da questão gravita sobre a existência ou não de responsabilidade do réu em relação a algumas alterações existentes no imóvel

adquirido pelo autor.

Partindo desse pressuposto, não vislumbro no caso concreto a possibilidade legal de inversão do ônus da prova prevista no art. 6º, VIII, do CDC, a qual opera ope judicis, vez que ausente a verossimilhança das alegações do autor. Ademais, ele é parte capaz e, a teor do disposto no art. 373, I, do CPC, poderia melhor comprovar os fatos alegados.

Por oportuno, anoto que o autor assinou o termo de vistoria e o termo de entrega de chaves sem fazer qualquer ressalva (fls. 128/134 e 142/143).

Deve ser registrado, por conseguinte, que as fotografias que acompanharam a petição inicial não demonstram o direito do autor, seja porque não é possível delas se extrair o local e data de onde foram tiradas, seja porque melhor perícia e estudo não foram realizados.

Sendo assim, o autor não produziu qualquer prova técnica das alegações, tampouco da suposta inviabilidade do projeto mobiliário que tanto idealizou por anos. Ao contrário, apenas trouxe comparativos fotográficos sem aparato técnico, cujas alegações ficaram restritas ao campo das meras conjecturas.

O réu, por sua vez, apresentou toda a documentação atinente à obra e em especial ao apartamento entregue ao autor. Não se pode olvidar, destarte, que obteve todas as licenças e alvarás das autoridades públicas, não impugnadas especificamente pela autora.

Dessa maneira, inviável o acolhimento da pretensão da parte autora, já que não há elementos probatórios suficientes para se chegar em algum equívoco na construção do imóvel que possa ser imputado ao réu.

Portanto, de rigor a improcedência do pedido.”

O autor, após comparecer ao *stand* de vendas da requerida, adquiriu o imóvel nº 401, bloco nº 07, do empreendimento

Residencial Bella Itália. Alega na inicial que, para apresentação do apartamento, lhe foi apresentado o apartamento decorado. Sustenta que após receber as chaves do imóvel foi surpreendida por inúmeras alterações que inviabilizavam o projeto mobiliário que tanto idealizou, porquanto a disposição do imóvel era totalmente diferente da apresentada pela requerida. Ingressou com a presente ação de indenização por danos materiais e morais, buscando a condenação da requerida ao pagamento no valor de R\$ 30.000,00. A ação foi julgada improcedente.

No parecer técnico de fls. 146/166, constam informações sobre os materiais e revestimentos utilizados no acabamento. Há informação de que o acabamento do teto poderia ser em PVC ou gesso e da existência de *shaft* e da dimensão da vaga de garagem. Consta ainda que os tubos e conexões seriam de PVC. Os materiais das portas e batentes também foram descritos, com alerta de que os marcos seriam de madeira ou MDF, bem como há informações sobre o modo de instalação das janelas. Com relação ao sifão, consta que é um dispositivo previsto na norma NBR 14162/2017 e, quanto às tubulações expostas, por norma, não podem ser embutidas nas paredes, pois o empreendimento em questão foi executado em paredes estruturais, que não permitem o corte para manutenções.

A vistoria e a entrega das chaves não retiram do consumidor o direito de demandar por eventuais perdas e danos, mas eles precisam ser suficientemente demonstrados nos autos.

O modelo decorado tem a finalidade de proporcionar ao consumidor uma visão geral do imóvel para estimular a venda.

O apartamento decorado em geral é produzido por uma empresa de arquitetura/decoração contratada pela construtora que, justamente, visa demonstrar as possibilidades de decoração do imóvel e, como tal, móveis e acabamentos não o integram no momento da compra, com advertências para que o visitante e futuro comprador remeta-se ao memorial descritivo. Por isso, acompanha os contratos tal documento, que prevê os acabamentos do imóvel padrão, cabendo a cada adquirente a individualização do apartamento conforme preferências pessoais e condições financeiras.

O fato de distinguir-se do apartamento decorado não invalida que a construtora tenha cumprido o contrato e entregue o bem na forma como aprovada pelos órgãos competentes e devidamente informada ao cliente. Consta no apartamento decorado piso em todos os ambientes, tintas coloridas nas paredes, iluminação em pontos diferentes daqueles em que se verifica no imóvel entregue, entre outras divergências decorativas que, em si, decorrem de projeto arquitetônico/decorativo que não integra o contrato. E por constarem do memorial descritivo, desde logo afasta-se o dever de indenizar.

Tampouco é possível provar que inexistiam colunas e que os canos aparentes não o eram no apartamento decorado ou de forma diversa fora prometido pela construtora. Por tratar-se de construção em alvenaria estrutural torna-se impossível embutir conduítes e encanamentos, que precisam estar livres para eventual manutenção; a parede estrutural oferece, em si, a estrutura da própria construção, razão pela qual não é possível suprimir paredes internas devidamente identificadas pelo construtor, por exemplo

Constou do memorial descritivo o uso de tubos de PVC (fls. 151).

A essa observação se estende a existência dos *shafts* (cantos) que visam recobrir tais encanamentos e conduítes por gesso, permitindo a realização de obras em caso de problemas hidráulicos e/ou elétricos sem colocar em risco a integridade da construção e sem exigir demasiado gasto do morador e/ou condomínio caso necessário o reparo.

É necessário ressaltar que se tais elementos apontados como vícios de construção constam expressos e/ou previstos no memorial descritivo e projeto aprovado pela construtora perante os órgãos competentes, não resultam em depreciação do valor de mercado do imóvel, pois padrão em todas as unidades do empreendimento.

As fotos juntadas aos autos não demonstram que o imóvel entregue não atende à finalidade de moradia, sendo que as divergências relatadas entre o modelo decorado e o imóvel efetivamente entregue não são relevantes, em razão da natureza artesanal do projeto. A unidade cumpre sua funcionalidade e característica de habitabilidade, não se antevendo o alegado abalo moral a ensejar a indenização por danos morais, diante da inexistência de qualquer prejuízo à utilização satisfatória do bem.

Neste sentido a jurisprudência desta C. Corte:

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – Compra e venda de imóvel – Alegação de que o apartamento entregue é diferente do decorado que motivou a compra, havendo vícios construtivos – Improcedência – Insurgência dos autores – Descabimento – Perícia realizada no imóvel que comprova que a construção segue o que consta dos memoriais descritivos – Dever de informação que não foi violado – Inexistência de vícios no

apartamento, de acordo com a perícia – RECURSO IMPROVIDO(TJSP; Apelação Cível 1006885-23.2020.8.26.0451; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2022; Data de Registro: 29/06/2022)

Ação de indenização por danos morais em decorrência da entrega de apartamento com características diversas do modelo decorado e vaga de garagem com metragem inferior ao contratado – Improcedência da ação – Instrumento particular de compra e venda de imóvel – Inocorrência de ato ou fato ilícito, nexo causal e prejuízo concreto – Laudo pericial conclusivo sobre a adequação da obra entregue ao comprador – Ausência de informações inexatas ou publicidade enganosa – Perspectiva da decoração exibida durante a exposição dependente da introdução dos melhoramentos e dos acessórios pelos adquirentes – Obediência do incorporador aos padrões contidos no memorial descritivo, em regras técnicas e no projeto – Inexistência de qualquer prejuízo à utilização satisfatória do bem – Reparação extrapatrimonial indevida – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1003935-41.2020.8.26.0451; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2022; Data de Registro: 26/10/2022)

APELAÇÃO. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA DE VALORES INDEVIDAMENTE PAGOS, COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Compra e venda de unidade imóvel. Sentença de parcial procedência. Irresignação pelas requeridas. Argumento de distinção entre taxa SATI e Serviços de Registro de Contrato. Provimento. Taxas que não se confundem. Possibilidade de cobrança pelo

serviço de registro de contrato e auxílio para as atividades prestadas em cartório de registro de imóveis. Termo de contratação claro e informativo. Cobrança mantida. Precedentes desta C. Câmara. Alegação de inexistência de danos morais. Acolhimento. Laudo pericial que reconheceu como mínimas as desconformidades com o projeto, ademais já sanadas pela construtora. Imóvel decorado no estande de vendas que corresponde à ideia de projeto, não ao produto a ser entregue. Conhecimento do homem médio padrão. Ausência de prestação de informação pela construtora não provada. Preliminar de decadência quanto à metragem da garagem objeto da sentença parcial de mérito não antagonizada por qualquer das partes. Preclusão. Ausência de interesse recursal. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1017031-60.2019.8.26.0451; Relator (a): Ana Zomer; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2022; Data de Registro: 22/08/2022)

Portanto, era o caso mesmo de improcedência da ação.

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

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Int.

PASTORELO KFOURI
Relator