



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002989

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012323-30.2020.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e PALADIUM INCORPORAÇÕES SPE LTDA, é apelado LUIZ CARLOS SANTOS MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1012323-30.2020.8.26.0451
Parte Apelante: M.R.V. ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.
e PALADIUM INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
Parte Apelada: LUIZ CARLOS SANTOS MOREIRA
Comarca: PIRACICABA - 1ª VARA CÍVEL
Voto nº 00469

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL "NA PLANTA" – INSTALAÇÃO DE CAIXA DE CONTENÇÃO DE DEJETOS NA UNIDADE PRIVATIVA DESCOBERTA DO ADQUIRENTE – PROCEDÊNCIA. Inconformismo das rés. Descabimento. Pretensão deduzida pelo autor, em razão da existência de caixa de gordura instalada em área privativa do imóvel, não informada a contento quando de sua aquisição. Inocorrência de decadência ou de prescrição. Incidência do prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, não decorrido no caso. Danos materiais caracterizados, segundo laudo pericial que indicou presença de caixa de gordura e espuma, em desconformidade com norma técnica, em razão de receber fluxo de outros apartamentos. Danos materiais bem estimados pelo "expert", em razão da desvalorização do bem. Danos morais caracterizados, em razão da frustração da expectativa de receber imóvel para uso pleno, além da necessidade de limpeza periódica por terceiros com utilização de tubulação a ser passada pelas dependências do imóvel, causando mau cheiro e possível presença de insetos, o que ultrapassa o mero aborrecimento. "Quantum" fixado em R\$10.000,00 que se revela proporcional e razoável. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto contra a r. sentença de fls. 787/790 que, nos autos de ação cognominada "indenizatória por danos materiais, morais e propaganda enganosa", julgou procedente a pretensão do autor e condenou as rés ao pagamento de indenização por danos materiais, no importe de R\$10.900,00, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir da data da elaboração do laudo pericial, mais juros de mora, de 1% ao mês, a contar da citação, condenando-as, ainda, ao pagamento de indenização por danos morais, no importe de R\$10.000,00, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir da prolação, além de juros simples de mora, de 1% ao mês desde a citação. Em razão da sucumbência, as rés foram oneradas ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de 10% do valor da condenação.

Inconformada, a ré argui ocorrência de prescrição trienal, bem como da decadência do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de um ano em se tratando de coisa imóvel, contado da entrega efetiva, já que a parte autora pugna por danos materiais referentes à suposta desvalorização. Afirmam que a parte autora tinha plena ciência das instalações, já que se previu no memorial descritivo do empreendimento que, caso necessário, as caixas seriam instaladas nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo, tendo recebido o imóvel sem nada reclamar, conforme constou de termo de vistoria. Insurge-se à alegada desvalorização do imóvel, sendo

descabidos os danos materiais pretendidos. Insurge-se à indenização a título de danos morais que entende descabida e não calcada em provas do abalo que afirma terem sido suportados. De forma alternativa, pede a redução do "*quantum*" indenizatório e que, caso mantida a r. sentença, os juros de mora incidam somente a partir do trânsito em julgado, mediante a aplicação da Taxa Selic de forma simples e sem a incidência cumulada de qualquer outro índice de correção monetária ou juros. Busca reforma.

Recurso tempestivo, recolhido o preparo e devidamente processado, a parte autora apresentou contrarrazões às fls. 822/826.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 188/2024, com conclusão dos autos em 07/10/2024.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

A questão vertente decorre de aquisição de imóvel pela parte autora, cuja compra e venda envolvia imóvel "na planta", no pavimento térreo, sendo que o adquirente, ao receber as chaves e adentrar ao imóvel, deparou-se com instalação na área privativa coberta de caixa de contenção/inspeção de esgoto e dejetos orgânicos, o que não fora devidamente informado e esclarecido no ato da aquisição, impondo limitações de uso à unidade condominial, já que nada pode construir ali, nem colocar móveis próximos ao local da caixa coletora, inclusive tendo de conviver permanentemente com a visita constante de técnicos, terceiros estranhos responsáveis pelas manutenções e limpezas, situação desagradável e constrangedora, além do que é insalubre o procedimento de sucção dos dejetos de todos os apartamentos do bloco, não se olvidando que tais instalações causam constante mau-cheiro e infestação de moscas e baratas dentro do imóvel, bem como há um risco permanente de inundação pelos dejetos de todas as unidades.

Como se vê, decorre a pretensão indenizatória em alegados vícios ocultos, daí porque não há mesmo que se falar em decurso de prazo decadencial, valendo notar que, quanto à arguição de prazo prescricional, tratando-se de pretensão fundada em inadimplemento contratual, incide o lapso prescricional de 10 anos, conforme previsto no art. 205 do Código Civil, não escoado na hipótese, já que as chaves do imóvel foram entregues 26 de julho de 2012 e a ação foi ajuizada na data de 28 de julho de 2020.

Aliás, sobre o lapso prescricional decenal, já se manifestou o Col. Superior Tribunal de Justiça:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores. 2. 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). 3. 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. 4. 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. 5. 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'). 6. Recurso especial conhecido e provido" (REsp nº 1.717.160-DF, Ministra Relatora Nancy Andrighi, j. 22.03.2018) – grifou-se –.

Dirimidas as questões prévias de mérito, no mais, determinada a realização de perícia técnica em razão do teor da controvérsia, o laudo pericial de fls. 715/762, constatou que se encontra instalada na unidade condominial pertencente ao autor uma "caixa de gordura", observando que, embora a norma técnica apenas recomende a instalação da caixa de contenção e que a área em que está instalada se trata de local ventilado, na conformidade da "NBR 8160 – Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário", dispondo ainda a norma em questão que não seja instalada caixa de inspeção em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando tal caixa de contenção receber contribuição de outras unidades autônomas, como no caso presente, em que a caixa de contenção instalada nas dependências do autor recebe os dejetos de outras unidades condominiais:

"Conforme projeto hidrossanitário, a referida caixa de gordura recebe o esgoto da pia da cozinha da prumada de outros apartamentos do bloco 01, ou seja, recebe contribuição de outras unidades autônomas. Fato este que, diante a norma NBR 8160, torna a caixa instalada na área privativa em situação irregular."

Acresce que a caixa de contenção dos dejetos não está instalada em local de fácil acesso, havendo necessidade, quando das inspeções e limpezas, que o proprietário esteja no imóvel para

possibilitar o acesso de terceiros responsáveis pelo procedimento, oportunidade em que durante a limpeza da caixa de gordura, a mangueira de sucção de dejetos percorrerá a área privativa da unidade (sala e quintal) até o acesso a referida caixa de gordura, sendo hialino que tal evento importa em transtorno ao proprietário do imóvel, já que a área externa não mais conta com sua característica de exclusividade, importando em desvalorização do imóvel quantificado pelo laudo pericial no importe de R\$10.900,00.

Decorre da análise dos elementos dos autos, especialmente elencados no laudo pericial que a situação sob análise denota uma espécie de servidão de passagem uma vez que o proprietário de imóvel no qual se encontra instalada caixa de contenção de dejetos suporta restrições ao uso de sua propriedade, não podendo edificar ou colocar móveis sobre ou próximo à caixa coletora, bem como tem de permitir ingresso de terceiros para limpeza e manutenção.

Dessa forma, em que pesem as críticas exaradas em laudo divergente pelo assistente técnico e utilizadas para embasar a insatisfação da parte ré ao laudo pericial e à r. sentença e ainda que não esteja o juízo obrigatoriamente adstrito ao laudo pericial, não se pode negar que o estudo técnico mostrou-se suficiente para indicar a desvalorização do imóvel que enseja a reparação por danos materiais, indicando, ainda, fatos que permitem ao julgador admitir a necessidade de reparação a título de danos morais, uma vez que restou superado eventual entendimento acerca de mero aborrecimento pela decepção causada pela instalação da caixa de contenção de dejetos em local que

pensava o adquirente ser totalmente privativo, além de ensejar odores fétidos e necessidade de regulares procedimentos de limpeza e manutenção, com ingresso de terceiros nas áreas da residência, por ali conduzindo tubos para sucção dos dejetos, o que autoriza ressarcimento na esfera extrapatrimonial.

Não se duvida que as rés, até mesmo já detivessem informações contidas no projeto de obras, acerca de onde estaria localizada a caixa descrita na inicial, omitindo-se na informação ao adquirente que somente ao receber as chaves, se deparou com a caixa instalada em sua área privativa, sendo-lhe vedado alterar ou obstruí-la sob pena de responsabilização.

É inequívoco que a solução passa pelo reconhecimento de ocorrência do defeito de informação, consistente na omissão das rés acerca de caixa de contenção com a qual teria o autor que conviver em sua área privativa, recebendo gordura e sabão de outros apartamentos, com possível risco de transbordamento caso não realizadas regulares limpezas e manutenções por terceiros estranhos ao proprietário, com passagem pelas dependências de seu lar com tubulação de sucção dos dejetos, suportando ainda odores que exalam das instalações, incidindo-se na hipótese constante intranquilidade, causando-lhe transtorno físico e psíquico.

Não se pode negar que os danos materiais restaram caracterizados ante a desvalorização em parte do imóvel e sua apuração foi devidamente esclarecida pelo trabalho técnico pericial, daí porque o

excelente critério de precificação adotado pelo "*expert*" e acolhido pelo juízo de primeiro grau fica mantido.

Outrossim, restou provado que houve defeito na informação ao adquirente quanto à instalação de caixa coletora de dejetos não previstos no projeto a ele entregue por ocasião da celebração do contrato, causando-lhe transtornos e inclusive a depreciação da unidade condominial adquirida, daí porque era mesmo de rigor o reconhecimento da existência de danos morais suportados pela parte autora, resultando no dever de indenização pelas rés.

O tema, inclusive, já foi objeto de decisões deste Tribunal em situações análogas:]

"AÇÃO INDENIZATÓRIA - Danos materiais e morais - Improcedência do pedido - Inconformismo - Acolhimento - Laudo pericial que apurou a desvalorização imobiliária em razão da existência de caixas de gordura, de inspeção de esgoto, de água pluvial e passagem elétrica em área privativa do imóvel do autor - Imóvel alienado depois do ajuizamento da demanda - Irrelevância - Indenização pelo dano material apurado (R\$ 17.170,00) que se impõe - Informação de que o imóvel abrigaria tais caixas que deveria ter sido lançada de forma clara, precisa e ostensiva no contrato sub judice, como determinam os arts. 6º, inc. III, e 54, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, o que não ocorreu na espécie - Direito de informação que não foi observado - Danos morais que são inegáveis, na medida em que o autor teve de conviver com a entrada de estranhos em seu imóvel, periodicamente, para a limpeza das referidas caixas, sem olvidar do risco

de infestação por insetos - Dano moral configurado - Fixação da indenização em R\$ 10.000,00 - Observância dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade - Sentença reformada para julgar o pedido parcialmente procedente, com condenação da ré no pagamento de danos materiais e morais - Recurso provido em parte."

(Apelação Cível
1018686-59.2021.8.26.0625, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. J.L. Mônaco da Silva, j. 05.11.2024)

"REEXAME - APELAÇÃO - COMPRA E VENDA – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – INDENIZATÓRIA - PRESCRIÇÃO AFASTADA – APLICAÇÃO DO ART. 205 DO CC – DANOS MORAIS – ILÍCITO PRATICADO PELA RÉ CONSUBSTANCIADO NA AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO CLARA QUANTO À EXISTÊNCIA DE CAIXAS DE CONTENÇÃO DE ESGOTO E DEJETOS ORGÂNICOS NO IMÓVEL ADQUIRIDO PELO AUTOR – ELEMENTO QUE ACABA PRIVANDO O PROPRIETÁRIO DO USO DE FORMA LIVRE DO SEU BEM – APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR À RELAÇÃO ENTRE AS PARTES – OFENSA AO DEVER DE INFORMAÇÃO E OUTROS DISPOSITIVOS CONSTANTES DO DIPLOMA LEGAL EM QUESTÃO – DEVER DE INDENIZAR POR DANOS MORAIS – SENTENÇA REFORMADA – ACÓRDÃO RETIFICADO – RECURSO PROVIDO."

(Apelação Cível
1053072-68.2021.8.26.0576, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Erickson Gavazza Marques, j. 04.11.2024)

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de indenização por danos morais ajuizada por adquirentes de imóvel - Vícios de construção (paredes da cozinha entregue com cantos

sextavados) - Unidade entregue em desconformidade com a planta baixa ilustrativa e apartamento decorado visitado por ocasião da compra - Sentença de procedência parcial - Inconformismo exclusivo da construtora ré buscando a reforma da decisão, ou minoração do édito condenatório por danos morais - Descabimento - Violação ao direito de informação - Obrigação da vendedora de alertar/informar os pretensos compradores da divergência entre o modelo decorado apresentado no estande de vendas e a unidade adquirida - Alteração substancial que diminui o espaço útil e repercute sobre a estética e decoração do imóvel - Violação do disposto contido nos artigos 6º, III e 31, do Código de Defesa do Consumidor - Dever de indenizar reconhecido - Manutenção do édito condenatório em reparação moral - Montante fixado de R\$ 10.000,00, que não se mostra exacerbado ante as circunstâncias do caso - Precedentes jurisprudenciais - Sentença mantida - Apelo desprovido." (Apelação Cível 1016739-75.2019.8.26.0451, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. Galdino Toledo Júnior, j. 28.10.2020)

"AUSÊNCIA DE DOCUMENTO INDISPENSÁVEL À PROPOSITURA DA AÇÃO - Desacolhimento - juntada de documentos aptos a demonstrar o descumprimento contratual e os danos alegados - Preliminar afastada. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - Instalação de caixa de esgoto na área privativa do imóvel do autor - Procedência do pedido - Inconformismo - Desacolhimento - Descumprimento contratual - Previsão que não contou com a assinatura do autor - Dever de indenizar configurado - Dano moral fixado em R\$ 20.000,00 - Valor adequado e proporcional - Aplicação do disposto no art. 252 do RITJSP - Sentença mantida - Recurso desprovido.

Preliminar rejeitada e recurso desprovido.
(Apelação Cível nº 1002547-58.2016.8.26.0576, 5ª
Câmara de Direito Privado, rel. J.L. Mônaco da
Silva, j. 07.06.2017)

Aliás, ao fixar o "*quantum*" da indenização a título de danos morais a r. sentença o fez com a observância de que o valor deve se dar em valor suficiente à reparação do abalo suportado, não podendo ser exorbitante, capaz de servir para enriquecimento sem causa, mas também sem ser irrisória, de forma a não servir para desestimular práticas similares.

Assim, no presente caso, em que as peculiaridades relatadas comprovam que se trata de situação de abalo anímico que justifica a indenização pretendida, a quantia de R\$10.000,00 revela-se condizente com o evento e com o abalo ao autor, não comportando redução.

Inviável se mostra a pretensão da apelante à indexação dos juros de mora à taxa SELIC. Conforme entendimento que prevalece nesta Corte de Justiça, a taxa SELIC não se confunde com os juros de mora previstos no art. 406 do Código Civil, uma vez que ela possui aplicação específica a casos previstos em lei, tais como a restituição ou compensação de tributos federais daí porque deve prevalecer a atualização monetária determinada pela r. sentença, com observância da Tabela Prática do Tribunal de Justiça - resultante do repositório da jurisprudência para atualização monetária e que se destina a evitar a corrosão da moeda em face do fenômeno inflacionário - a partir da data da elaboração do laudo pericial, mais juros de mora, de 1%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao mês, a contar da citação.

Portanto, nada há a ser alterado na r. sentença que deu o exato desate à controvérsia ao julgar procedente a pretensão autoral, impondo-se que seja mantida na íntegra.

Desprovido o recurso de apelação, majoram-se os honorários devidos pela parte ré aos advogados do autor a 15% sobre o valor da condenação.

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator