



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008376

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008899-53.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada LIGIA GIOVANINI MORAES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1008899-53.2023.8.26.0037
Apelante: Mrv Engenharia e Participações S.a.
Apelada: Ligia Giovanini Moraes
Comarca: Araraquara
Voto nº 23974

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. INDENIZATÓRIA. VÍCIO CONSTRUTIVO. ÁREA PRIVATIVA CONTENDO CAIXAS DE INSPEÇÃO SANITÁRIA. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA AFASTADAS. DEVER DE INFORMAÇÃO VIOLADO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. I. Caso em exame. 1. Apelação contra sentença que julgou procedente indenizatória fundada em vício de construção. II. Questão em discussão 2. Saber (i) se a pretensão foi alcançada pela decadência ou prescrição, (ii) se houve inadimplemento contratual e (iii) se cabe indenização no valor fixado. III. Razões de decidir 3. A pretensão indenizatória sujeita-se a prazo prescricional de dez anos, conforme art. 205 do Código Civil. 4. O laudo pericial concluiu pela violação de norma técnica, em decorrência da instalação de caixas de inspeção coletivas em unidade privativa. 5. A ré apelante não comprovou o cumprimento do dever de informação prévia e adequada, conforme art. 6º, III, do CDC. 6. É devida indenização por dano moral, haja vista notório incômodo e constrangimento pela necessidade de verificação periódica das caixas e risco de vazamento. 7. O montante da indenização é adequado, considerado o método bifásico no arbitramento. IV. Dispositivo 8. Recurso desprovido.

A sentença de fls. 688/692, cujo relatório é adotado, julgou procedente o pedido inicial “para condenar a requerida a pagar à autora indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com a incidência de juros de mora a partir da citação e correção monetária a partir desta sentença, além de danos materiais referentes à desvalorização do imóvel na quantia de R\$21.261,66, devidamente corrigida a partir do laudo pericial (fls. 619) e com juros de mora calculado a partir da citação”. Condenou a requerida, ainda, a arcar com custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor total da condenação.

Apela a requerida, sustentando, em síntese, que houve prescrição ou decadência, haja vista a data da entrega das chaves do imóvel, ocorrida em 2014. No mais, argumento que a construção

observou o projeto inicial e o memorial descritivo, em que prevista a instalação das caixas de passagem de esgoto, gordura e água pluvial, itens que não causam prejuízo material ou moral aos ocupantes do imóvel. Subsidiariamente, postula a redução do quantum da indenização.

Recurso tempestivo, instruído com comprovante de preparo e contrarrazoado.

É o relatório.

O recurso não prospera.

Prevalece nesta Corte e no STJ o entendimento de que em hipóteses como a dos autos (indenização por inadimplemento contratual) não se cogita de decadência e o prazo de prescrição é o decenal previsto no art. 205 do CC, por não haver previsão específica.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. FATO DO PRODUTO OU DO SERVIÇO. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. DECISÃO MANTIDA. O prazo prescricional quinquenal do art. 27 do Código de Defesa do Consumidor restringe-se às ações de reparação de danos decorrentes de fato do produto ou do serviço, o que não é o caso dos autos. 2. Segundo decidido por esta Corte Superior, "O prazo de prescrição de pretensão fundamentada em inadimplemento contratual, não havendo regra especial para o tipo de contrato em causa, é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil" (AgInt no AREsp 459.926/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2019, DJe 6/3/2019).

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL. PUBLICIDADE INTEGRANTE DO CONTRATO. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS.

INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE OFENSA AOS DISPOSITIVOS LEGAIS INVOCADOS. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA. 1. No caso de reparação civil fundada em relação contratual estabelecida entre as partes, com verificação de vício na construção, o prazo prescricional para exercício do direito de ação é de dez anos, nos termos do art. 205 do CC/2002. Precedentes. (...) 8. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 125.934/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 29/5/2018).

Da Câmara, confirmam-se os seguintes precedentes:

Apelação Cível. Compromisso de venda e compra – Ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios construtivos – Alegação de instalação de caixas de contenção de dejetos e esgoto em área descoberta privativa do adquirente – Sentença que extinguiu o feito com julgamento do mérito por reconhecer o advento do prazo prescricional quinquenal – Aplicação do prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil, por se tratar hipótese de reparação civil fundada em contrato – Prescrição não configurada – Necessidade de elucidação da matéria fática, na hipótese – Ré que questionou as fotografias juntadas pelo autor e a regularidade de sua representação processual – Anulação da sentença para regular prosseguimento no MM. Juízo de origem. Dá-se provimento ao recurso para o fim de anular a sentença (Apelação Cível 1012246-94.2020.8.26.0071; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/06/2021).

Apelação. Ação indenizatória promovida por adquirente de imóvel em razão da existência de caixa de inspeção elétrica na área externa do imóvel adquirido. Prescrição e decadência. Não caracterização. Afastamento do prazo decadencial por não se tratar do exercício das pretensões previstas no CDC quanto ao vício do produto. Inaplicabilidade de prescrição trienal, pois o caso envolve responsabilidade contratual. Inaplicabilidade dos prazos relativos às ações de vício redibitório ou venda ad corpus/ad mensuram, pois não se trata de alegação de vício redibitório ou de falta de área, mas inadimplemento do contrato no que concerne ao dever de informação e da regularidade da oferta. Aplicação do prazo geral decenal de

responsabilidade contratual. Cerceamento de defesa. Caracterização. Ambas as partes discordam do critério adotado na sentença de arbitramento da indenização de dano material pela média de desvalorização apontada em processos assemelhados. Discussão não só do quantum debeatur mas também do próprio an debeatur. Alegação de construção em descompasso com normas técnicas. Particularidades do caso que determinam necessidade da prova pericial para aferição do alegado dano material. Sentença anulada. Recurso do autor provido, questão prejudicial alegada pela ré rejeitada e recurso da ré prejudicado (Apelação Cível 1013605-12.2018.8.26.0019; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2020).

Não se cogita, pois, de decadência ou prescrição no caso concreto.

No mais, conforme revela o conjunto probatório, em especial o laudo pericial, restaram demonstrados os vícios apontados na exordial.

Busca a autora indenização fundada em vício de construção e falsa promessa. Alega que quando adquiriu o apartamento em construção, em empreendimento da ré, foi-lhe informado de que teria direito a uma área privativa descoberta para lazer e recreação, sendo de uso exclusivo do comprador daquela unidade.

Ocorre que, como esclareceu o perito, embora descoberta, a área está “bem longe de tratar-se de espaço de lazer e recreação, como na petição inicial, pois as dimensões para tal finalidade é bem pequena, resumindo-se em um espaço de aproximadamente 7 metros quadrados, contendo ainda 03 (Três) caixas de inspeção, gordura, sabão e esgoto, no momento as tampas foram abertas, constatando-se realmente as afirmações da Requerente, tratando-se de umas caixas de inspeção que atende outras unidades independentes provavelmente dos andares acima deste, com tampa de 50 cm de diâmetro aproximadamente”.

O laudo lembrou da vigência da norma da ABNT (NBR 8160/1997 - item 4.2.6.2.), segundo a qual Caixas e Dispositivos de

Inspeção “Não devem colocadas caixas de inspeção ou poços de visita em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando os mesmos recebem a contribuição de despejos de outras unidades autônomas” (fls. 639).

Notórios, como atestou o perito, o incômodo e o constrangimento, que podem ocorrer no vazamento e limpezas das caixas (fls. 641), além da necessidade de verificação e limpeza periódica por terceiros.

Portanto, houve afronta aos direitos de informação e transparência que devem nortear as relações de consumo, sendo inegáveis os prejuízos causados à compradora, que, por ocasião da negociação do imóvel, não foi expressamente cientificada de que as caixas exatamente com tais características seriam instaladas em sua área privativa.

Não comprovou a vendedora haver destacado informação a respeito e, sendo evidente que ela poderia influir na decisão de compra do imóvel, deixou de observar o dever de transparência, tal como prevê o CDC (art. 6º, inciso III).

Uma vez infringidas diretrizes construtivas, como atestou o laudo, a segurança e confiabilidade dos produtos e serviços são questionáveis, frustrando-se a legítima expectativa do consumidor.

Como se verificou, o imóvel entregue padece de vício que acarreta desvalorização do bem. Além disso, o vício impôs à compradora inegável dano moral. É presumido o transtorno anormal a que exposto a adquirente da unidade, dada a finalidade do bem adquirido, especialmente em virtude da necessidade de periódica manutenção, limpeza e dedetização da caixa coletiva, que requer o ingresso de pessoas estranhas no recinto.

Registre-se precedente da Câmara envolvendo hipótese semelhante:

INDENIZATÓRIA. Danos materiais e morais. Compromisso de venda e compra de imóvel. Instalação de caixa de gordura sob área de uso privativo do apartamento térreo dos autores. Exceção de prescrição. Rejeição. Empreitada

sujeita a prazo de garantia quinquenal e prescrição decenal, contada da ciência do vício. Artigos 618 e 205 do Código Civil. Inaplicabilidade do art. 27 do CDC, pena de sob pena de conceder ao consumidor regime menos protetivo do que o dedicado ao regime do Código Civil. Pedido de indenização da desvalorização do imóvel. Admissibilidade. Prejuízo às condições sanitárias e à salubridade do prédio, com acréscimo considerável de risco de acidente de consumo e redução de seu uso cômodo e valor. Defeito de informação, pela omissão da construtora acerca das caixas de inspeção, na fase pré-contratual. Fato e vício do produto e serviço, a acarretar o dever de indenizar. Valor fixado pelo perito adequado e proporcional. Indenização por dano moral mantida. Lesão a direito de personalidade, de caráter extrapatrimonial. Majoração do quantum indenizatório considerando as circunstâncias do caso concreto. Aplicação da taxa SELIC como encargo de mora, em atenção à atual jurisprudência dominante do C. Superior Tribunal de Justiça. Recursos dos autores e da ré providos em parte (Apelação Cível 1012216-46.2020.8.26.0625; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2022).

No que se refere ao *quantum* da indenização, à ausência de critério legal objetivo para sua fixação, deve se levar em consideração as condições econômicas das partes, as consequências do ato, a intensidade da culpa e a circunstância de haver ou não sido concedida, cumulativamente, indenização pelo dano patrimonial.

Além do caráter compensatório, há de ser considerada a finalidade preventiva da indenização, sempre observada a necessidade de evitar o enriquecimento exagerado da vítima.

Ao discorrer a respeito da quantificação do dano moral, Antonio Jeová dos Santos ensina que:

“O problema da avaliação da quantia do ressarcimento constitui uma dificuldade comum e geral do dano moral; também se requerem soluções comuns e gerais no que concerne, ao menos, ao esqueleto primário do assunto. Não pode nem deve pretender-se uma concepção matemática totalizadora da questão, o que, além de impossível, prenderia a Justiça em prol de uma cega e inamovível segurança; porém, tampouco a fluidez e

arbítrio irrestritos, que significaria uma completa liberdade para fazer justiça, porém a liberdade do naufrago" (Dano Moral Indenizável, pp. 165/167).

A fixação do valor devido a título de indenização por danos morais deve considerar o método bifásico, que conjuga os critérios da valorização das circunstâncias do caso e do interesse jurídico lesado, e minimiza eventual arbitrariedade ao se adotar critérios unicamente subjetivos do julgador, além de afastar eventual tarificação do dano (AgInt no REsp 1533342/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2019, DJe 27/03/2019; AgInt no AREsp 900932/MG, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/02/2019, DJe 27/02/2019; REsp 1771866/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/02/2019, DJe 19/02/2019; AgInt no REsp 1719756/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 21/05/2018; REsp 1669680/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/06/2017, DJe 22/06/2017; RCDESP no REsp 362532/PB, Rel.^a Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/08/2012, DJe 20/08/2012).

Atento a esses critérios, entendo adequada a importância fixada na sentença, não cabendo redução.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e por força do art. 85, § 11, do CPC, elevo os honorários advocatícios devidos pela apelante para 15% do valor da condenação.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator