



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279823

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010611-82.2019.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que são apelantes/apelados VIVIANE CRISTINA OMETO MORAES (JUSTIÇA GRATUITA) e CASSIO RICARDO MORAES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

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 aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1010611-82.2019.8.26.0566
Apelante/Apelado: Viviane Cristina Ometo Moraes e outro
Apelado/Apelante: Mrv Engenharia e Participações S.A.
Comarca: São Carlos
Voto nº 25184

COMPRA E VENDA. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. INDENIZAÇÃO. PRESCRIÇÃO OU DECADÊNCIA NÃO CONFIGURADA. CAIXA DE INSPEÇÃO ELÉTRICA EM ÁREA PRIVATIVA. VIOLAÇÃO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. DANO MATERIAL APURADO. DANO MORAL NÃO RECONHECIDO. PARCIAL PROCEDÊNCIA MANTIDA. 1. Apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente ação indenizatória, condenando a ré a pagar indenização pela desvalorização de imóvel devido à instalação de caixa de inspeção e passagem elétrica em área privativa 2. Ambas as partes apelaram, com os autores buscando indenização por dano moral e a ré alegando prescrição, decadência e questionando a existência de vício no imóvel e do dano alegado 3. Não se cogita de decadência e o prazo de prescrição é decenal, não transcorrido 4. Não comprovada a necessidade de manutenção frequente da caixa de inspeção elétrica, única existente no imóvel, nem extraordinária angústia ou humilhação, descabe indenização por dano moral 5. A vendedora, por outro lado, deixou de observar o dever de transparência (art. 6º, III, do CDC), ao não informar previamente sobre a instalação da caixa, justificando a indenização por dano material, devidamente quantificado pelo perito 6. Parcial procedência da ação mantida. 7. Recursos desprovidos.

A sentença de fls. 924/930, cujo relatório é adotado, julgou parcialmente procedente o pedido inicial para condenar a ré a pagar aos autores indenização pela desvalorização de imóvel objeto de contrato de compra e venda, no valor equivalente a 8,75% da avaliação do bem, além de arcar com custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação.

Apelam ambas as partes.

Insistem os autores no pedido de condenação da ré à indenização por dano moral, diante da existência da caixa de inspeção e passagem elétrica dentro da área privativa do apartamento que dela adquiriram (fls. 933/941). Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita) e contrarrazoado (fls. 971/978).

Por sua vez, a ré sustenta ter havido prescrição e decadência; que os compradores estavam cientes da instalação da caixa de inspeção e não apresentaram reclamação em mais de cinco anos desde que receberam o imóvel; o laudo pericial deve ser analisado com cautela, até porque foge da realidade da unidade em questão, não se podendo reconhecer dano hipotético; foram cumpridas as normas da ABNT; a caixa não exige manutenção; é necessário reduzir o montante da indenização fixada; e os juros de mora são devidos somente a partir do trânsito em julgado e de acordo com a taxa Selic (fls. 945/964). Recurso tempestivo, instruído com comprovante de preparo (fls. 965/967) e sem resposta.

É o relatório.

Cumpra inicialmente, afastar a alegação de que houve decadência ou prescrição.

Prevalece no STJ o entendimento, seguido pela Câmara, de que é prescricional o prazo para pleitear a indenização por vício de construção, sendo o art. 27 do CDC exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço, e à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual aplica-se a regra geral do art. 205 do CC/2002 (AgInt no AREsp n. 2.092.461/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.711.018/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 12/5/2021).

Segundo a inicial, os autores adquiriram da ré apartamento novo com área externa privativa sem saberem que foram instaladas duas caixas “fincadas no terreno”, “com tampas salientes na superfície: uma destinada à passagem de águas pluviais, sem

qualquer aviso, além de uma caixa de inspeção de esgoto” (fls. 02). Assim, postularam os autores indenização pela desvalorização do imóvel e pelo dano moral imposto pela frustração.

Realizada a vistoria no imóvel dos autores, o perito identificou que existe na unidade uma única caixa de passagem elétrica (fls. 791/801).

Como asseverou o juízo,

“Entre outros pontos de menor importância, o vistor oficial apurou que na área descoberta do apartamento dos autores existe(m) uma caixa de passagem de energia elétrica (fls. 798).

Já a folhas 849 o expert nos revelou que a presença da(s) caixa(s) pode trazer algum incômodo decorrente da manutenção.

Ocorre que ao questionar o copostulante a esse respeito, dela obteve a seguinte informação: desde que reside no imóvel não ocorreu a necessidade de manutenção.

A vistoria se deu em 21/07/2023 e o imóvel foi comprado em 21/05/2015 (fls. 02).

Ou seja, durante oito anos nenhuma vistoria foi feita no aparato indicado na inicial

Certo é que a situação apurada não condiz exatamente com a narrativa destacada na inicial, nem bem demonstrado que a caixa exige manutenção frequente.

Do inadimplemento contratual não se extrai automaticamente o dano moral pretensamente indenizável. Salvo circunstância excepcional e que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, o que não se divisa no caso, é de se rejeitar a alegação de abalo moral.

Por outro lado, não comprovou a vendedora haver destacado, quando da propaganda do produto, informação a respeito da caixa instalada e, sendo evidente que esta poderia influir na decisão de compra do imóvel, deixou de observar o dever de transparência, tal

como prevê o CDC (art. 6º, inciso III).

Não consta do memorial descritivo (fls. 55/57) a instalação desse tipo de acesso saliente no piso da área vendida como um atrativo, para cobrança de um preço maior, e que gera certo incômodo, limitando o pleno aproveitamento do espaço, como se vê das imagens do local.

Nesse cenário, é despiciendo verificar se a construção atendeu às normas construtivas, já que a causa de pedir consiste na violação do dever de transparência.

Como se verificou, houve prejuízo material em função da divergência entre o que foi prometido e o que foi de fato entregue, no caso devidamente quantificado pelo perito, profissional da confiança do juízo, mostrando-se adequado e proporcional o valor apurado, o qual deve prevalecer em relação à impugnação da apelante.

Ante o exposto, nego provimento aos recursos.

Por força do art. 85, § 11, do CPC, elevo os honorários advocatícios devidos pela ré apelante para 12% do valor da condenação.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator