



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286054

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008216-57.2020.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que são apelantes MRV MRL XXI INCORPORAÇÕES SPE LTDA e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é apelada LARISSA MARTINS ZINI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41528

APEL. Nº: 1008216-57.2020.8.26.0510

COMARCA: RIO CLARO

ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INST.: ALEXANDRE DALBERTO BARBOSA

APTE.: MRV MRL XXI INCORPORAÇÕES SPE LTDA E OUTRA

APDA.: LARISSA MARTINS ZINI

Responsabilidade civil. Compra e venda de imóvel. Indenização por danos. Sentença de procedência. Afastadas as alegações de decadência e prescrição. Pretensão indenizatória fundada no descumprimento contratual. Incidência do prazo prescricional de 10 anos, nos termos do art. 205 do CC. Existência de instalação na área privativa externa do imóvel, que, apesar de informada essa possibilidade, implicou prejuízos à compradora, inclusive redução da área útil prometida. Desvalorização do imóvel quantificada pelo perito judicial. Dano material caracterizado. Valor que se revelou adequado. Correta a incidência dos juros a partir da citação, por corresponder ao momento em que as apelantes foram constituídas em mora. Determinada a observância aos índices previstos na Lei nº 14.905/24, apenas, a partir de sua vigência, mantendo para o período anterior a utilização da Tabela Prática deste Tribunal de Justiça e juros de mora de 1% ao mês.

Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 771/774, cujo relatório é adotado, proferida na ação ajuizada por LARISSA MARTINS ZINI contra MRV MRL XXI INCORPORAÇÕES SPE LTDA e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., que julgou procedente o pedido para condenar as requeridas:

“ao pagamento de R\$10.817,00, acrescidos de correção monetária de outubro/2023 e de juros de mora legais da citação.”

Em decorrência da sucumbência, as requeridas foram condenadas no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00.

As requeridas apelam às fls. 777/795. Sustentam, em síntese, a caracterização da prescrição e decadência, nos termos do artigo 206, § 3º, V e 445 do Código Civil, tendo em vista a entrega das chaves em 13/03/2015 e o ajuizamento desta ação, apenas, em 08/10/2020. Afirmam que, ao contrário do entendimento consignado na sentença recorrida, a autora tinha ciência sobre a instalação das caixas, conforme se depreende dos documentos apresentados, salientando que nem sequer fez alguma ressalva ao assinar o termo de vistoria e ainda aguardou anos para ajuizar a presente ação. Aduzem a regularidade da instalação em questão, que está em conformidade com a ABNT e a inexistência de danos materiais, uma vez que não constatada nenhuma desvalorização do imóvel, que não pode ser hipotética. Alegam, subsidiariamente, a necessidade de redução da indenização, uma vez que fixada em patamar excessivo, que implicará o enriquecimento sem causa. Afirmam, ainda, que os juros de mora somente podem incidir 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, em conformidade com a Lei nº 14.905/24.

Recurso tempestivo, com preparo e respondido.

É o relatório.

A ação foi ajuizada sob alegação de que a apelada adquiriu da apelante um apartamento com quintal privativo, no qual, contudo, foram instaladas caixas de contenção/inspeção de esgoto, em violação à norma da ABNT e implicando desvalorização do imóvel. Requereu a condenação das apelantes no pagamento de danos materiais no valor de R\$ 20.000,00.

As apelantes contestaram (fls. 183/206). Requereram a improcedência.

Após a réplica, saneamento do feito, realização de perícia e manifestação das partes, sobreveio a sentença recorrida.

O inconformismo não merece acolhimento.

Primeiramente, não há se falar em decadência, nem prescrição.

Isto porque a presente ação visa à indenização decorrente de descumprimento contratual, portanto, não incide o prazo decadencial, nem o prescricional indicado pelas apelantes, que não se referem à situação em questão. Portanto, incide a prazo prescricional de 10 anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil.

Nesse sentido:

“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 1717160 / DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 26/03/2018).

No mais, está correta a condenação imposta.

O perito judicial constatou que:

"(...) a área privativa descoberta existente no Apartamento 103 do Bloco 06, como consta dos autos, existe duas caixas instaladas, sendo uma de gordura e a outra de sabão (espuma), com tampa de chapa metálica. As referidas caixas recebem as contribuições de despejos do apartamento vistoriado, bem como as de outras unidades autônomas do condomínio – bloco 6. Sendo assim, as referidas caixas não recebem dejetos exclusivamente do apartamento 103. As fotos abaixo demonstram a situação encontrada. (...) Observando os itens acima relacionados, entende-se que a área interna e descoberta inserida no apartamento em tela é necessariamente uma área privativa, ou seja, de uso exclusivo do proprietário, vez que o único acesso a ela é feito pela sala e cozinha do referido imóvel. Considerando a existência de caixas de contribuições de despejos localizadas na área privativa do apartamento em estudo, advindas de outras unidades autônomas do condomínio, as quais necessitam de intervenções (inspeção, esgotamento, limpeza, etc.) periódicas e, por este motivo, é imprescindível o acesso pela sala/cozinha da unidade 103 de propriedade da Requerente, sendo que é fundamental que acesso seja possível sempre que for necessária a manutenção ou reparos ou ainda dedetização pelo fato de proliferação de vetores prejudiciais à saúde dos moradores da unidade vistoriada. Assim, a Requerente não possui condição de uso pleno da referida área "privativa", pois é obrigada a permitir o acesso de pessoas/terceiros para realização de manutenções periódicas programadas (que devem estar previstas no cronograma anual do condomínio) ou emergenciais em seu imóvel. Outra questão a ser levada em consideração refere-se à disponibilidade da

moradora/proprietária, a qual deve estar no local para atendimento às manutenções periódicas ou emergenciais” (fls. 706/714).

E ainda:

“(…) A partir dos dados acima apresentados e utilizando dados de mercado através de pesquisa – planilha de avaliação anexa, constata-se que o valor médio do apartamento no referido Condomínio Rainha Elizabeth é de R\$153.450,00 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais). Considerando o percentual de 5,31% sobre este valor, o montante equivalente a área privativa seria de R\$8.148,00 (oito mil, cento e quarenta e oito reais). Pela tabela de comercialização o valor da área privativa descoberta à época (2013) totalizava R\$6.575,00 (seis mil quinhentos e setenta e cinco reais), valor este que atualizado em função da variação obtida em relação ao valor pago e o valor médio comercializado atualmente (22,17%), atinge o montante de R\$8.033,00 (oito mil e trinta e três reais), equivalente ao valor apurado anteriormente, cuja diferença é de apenas 1,43%. Devemos constar também a desvalorização da área da sala, local utilizado para acesso à área descoberta. Neste sentido, considerando o valor atual da sala (10,12m² x R\$2.587,91 x 1,2217) é de R\$31.996,00 (trinta e um mil, novecentos e noventa e seis reais), aplicaremos a este montante o percentual previsto para sua desvalorização, por se tratar de único e necessário local de passagem para acesso ao área onde estão localizadas as caixas de gordura e espuma. Diante do que apresentado acima e considerando que a necessidade de acesso ao imóvel por conta da caixa de passagem existente, adotamos como critério de avaliação de indenização pela servidão de acesso fundamentada na conhecida Tabela do Engenheiro Philippe Westin, que indica o percentual de desvalorização da ordem de 66% para a área onde está a caixa de passagem de elétrica e de 17% (“d”, “f” e “g”) para a área da sala, local de passagem obrigatória para acesso às caixas existentes na área privativa descoberta. Salientamos que a Requerente não perderá a posse da referida área. Sendo assim, teremos o valor de indenização pela desvalorização do imóvel a equivalente a (R\$8.148,00 x 66% + R\$31.996,00 x 17%)” (fls. 716/717).

Verifica-se que, conforme informado no laudo pericial, a apelada, em razão das caixas instaladas, que devem ser acessadas por terceiros para realização de manutenção, reparos e até dedetização, não detém o pleno uso de sua área privativa. E, apesar de ter tido ciência quanto à possibilidade de a área privativa apresentar instalações dessa natureza, ficou evidente o prejuízo material

experimentado, decorrente da desvalorização do imóvel, que, conseqüentemente, deve ser indenizado pelas apelantes, no valor indicado pelo perito judicial, não se justificando nenhuma redução.

Aliás, ao contrário do alegado pelas apelantes, a desvalorização verificada foi adequadamente demonstrada pelo perito judicial, não se tratando de um dano hipotético, sem fundamento técnico.

Observe-se que o fato de a apelada ter recebido o imóvel, sem fazer qualquer crítica contemporânea, não implica a preclusão do seu direito e nem mesmo afasta a responsabilidade das apelantes pelos danos causados.

No mais, está correta a incidência dos juros a partir da citação, por corresponder ao momento em que as apelantes foram constituídas em mora. E quanto à taxa Selic e correção monetária, nesse ponto, o inconformismo merece parcial acolhimento, apenas, para determinar a aplicação dos índices previstos na Lei nº 14.905/24, apenas, a partir de sua vigência, mantendo para o período anterior a utilização da Tabela Prática deste Tribunal de Justiça e juros de mora de 1% ao mês.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

De todo exposto, pelo meu voto,
PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator