



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301786

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000536-70.2020.8.26.0526, da Comarca de Salto, em que é apelante/apelado MRV MRL XL VII INCORPORAÇÕES SPE LTDA., é apelado/apelante EDNILSON MENDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SALLES ROSSI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 60.459

Apelação Cível nº: 1000536-70.2020.8.26.0526

Comarca: Salto

Apelante/Apelado: MRV MRL XL VII Incorporações SPE Ltda.

Apelado/Apelante: Ednilson Mendes

E M E N T A

COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Procedência. Inconformismo de ambas as partes. RECURSO DA RÉ. Preliminar. Arguição de PRESCRIÇÃO. Inadmissibilidade. 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 Código Civil. Precedente do C. STJ. Indenização por DANOS MATERIAIS. Insurgência. Descabimento, diante do laudo pericial atestando a desvalorização do imóvel. Condenação da ré ao pagamento de indenização por DANOS MORAIS no importe de R\$ 15.000,00. Insurgência. Inadmissibilidade. Caracterizado o dano em razão da existência de caixa de inspeção em área privativa do imóvel. Ausência de informação adequada ao consumidor. RECURSO DO AUTOR. Pleito de majoração da indenização por danos morais para R\$ 20.000,00. Descabimento. De rigor a manutenção da indenização por danos morais no importe de R\$ 15.000,00. Valor que melhor atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Precedentes. Juros de mora. Em casos de responsabilidade contratual, estes incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do CC/2002. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida nos autos da ação de indenização por danos materiais e morais, que julgou procedentes os pedidos formulados na exordial, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo PROCEDENTE a ação, para condenar a requerida a pagar ao autor a título de danos materiais, o valor de R\$ 34.384,80 (trinta e quatro mil, trezentos e oitenta e quatro

reais e oitenta centavos), atualizado desde a data do laudo pericial e cumulado com juros de mora desde a citação, como também, a título de dano moral o valor de R\$ 15.000,00, atualizado desde a data da sentença, e cumulado com juros de mora desde a citação. Condeno ainda, a vencida no pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de 10% sobre o valor final da indenização total, devidamente atualizada.

De acordo com o art. 1.010, § 3º, do novo Código de Processo Civil, o juízo de admissibilidade recursal deve ser feito apenas pela instância superior. Assim, eventualmente apresentado recurso pela parte, dê-se vista para contrarrazões, no prazo de quinze dias. Após, remetam-se os autos à superior instância, com as nossas homenagens.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P. I. C.”

Inconformada, apela a empresa ré, e sem seu recurso de fls. 483/506, sustenta, em síntese: a) argui preliminarmente, prescrição trienal, calcada no § 3º, do art. 206, do CC; a1) alega que não há fundamento para a condenação em indenização por danos materiais (desvalorização do imóvel); b) não foi feita pelo "expert" "comparativo que justifique a diferença monetária entre imóveis com caixa de passagem em área privativa e imóveis sem caixa de passagem em área privativa"; c) na verdade houve valorização do imóvel; d) "danos materiais constituem prejuízos ou perdas que atingem o patrimônio de alguém, não cabendo, por conseguinte, reparação de dano hipotético ou eventual, necessitando, em regra, de prova efetiva, o que realmente não

se demonstra do presente caso”; e) “conforme entendimento do STJ, descabe o arbitramento da verba lastreado em hipotéticos prejuízos materiais”; f) não havendo comprovação de danos materiais, a indenização arbitrada acarreta enriquecimento ilícito; g) a parte apelada tinha ciência prévia da instalação da caixa de passagem; h) “a parte apelada tomou posse do imóvel em 22/3/2016 (fls. 219/223) e somente ajuizou ação em 6/2/2020 (...) tal fato também somente confirma que a instalação não lhe traz frustração.”; i) a unidade em questão se encontra alugada; j) “no local existe caixa de passagem e uma caixa de água pluvial” (...) “as caixas não recebem contribuição dos banheiros, portanto, não são caixas de esgoto sanitário com efluentes fecais”; l) as caixas em questão não estão em desacordo com as normas da ABNT; m) “a construtora apelante seguiu todas as normas técnicas da NBR, não havendo fundamento para se falar em indenização”; n) as instalações em debate não causam danos ao ambiente e não restringem a fruição do imóvel; o) “no que tange a necessidade de limpeza nas caixas, ainda que não demonstrado, é certo que tal episódio, não fere o uso e gozo da unidade privativa, tampouco a privacidade do local, considerando que a qualquer tempo em um imóvel pode se fazer necessária a entrada de técnicos, pedreiros, instalador de telefone, "internet", encanador, eletricista etc.”; p) “não é devida qualquer verba indenizatória a título de dano moral, haja vista que a parte apelada não passou por qualquer constrangimento íntimo que lhe houvesse incutido sofrimento ou auto compadecimento”; q) “o acontecimento relatado nos autos não tem o condão de gerar essa modalidade de dano (moral), tratando-se de intercorrência que se insere dentre os contratempos corriqueiros da vida, não exigindo, salvo situação extraordinária, que evidentemente

não é o caso dos autos, a imposição de indenização a título de reparação moral”; r) pleiteia, subsidiariamente a redução do “quantum” indenizatório; s) o termo inicial para os juros de mora, deve ser a partir do arbitramento; t) a correção monetária deve se dar com base na taxa SELIC.

Requer seja provido integralmente o recurso, nos termos pleiteados.

Apela adesivamente a parte autora, e em seu recurso de fls. 510/525, postula em síntese: a) o valor pleiteado a título de danos morais não é excessivo tendo em vista a gravidade dos fatos (insalubridade); b) *“o apelante adquiriu um imóvel com área privativa para lazer e fora contemplado com caixas de dejetos/esgoto que denota repugnância a tal espaço. O dano moral é notório. A localização dos coletores de dejetos/efluentes emana insalubridade por todo o imóvel. O mau-cheiro emana por todos os cômodos, que convivem às voltas com o odor intermitente de esgoto”*; c) o risco de entupimento e necessidade de manutenção periódica, bem como a possibilidade de foco de parasitas urbanos no quintal do autor, não pode ser considerado mero aborrecimento; d) os *“danos (morais e materiais) devem sofrer correção moratória a partir do evento danoso; em consonância com a jurisprudência majoritária desse Tribunal bem como do Egrégio STJ”*.

Requer integral provimento ao recurso para: *“a) seja o presente recurso conhecido e provido, de modo que seja condenada a Apelada em indenizar por danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); b) seja o presente recurso conhecido e provido, de modo que sejam acatadas suas razões, a fim de que os juros moratórios para ambos os danos sejam contabilizados desde a data do evento*

danoso; subsidiariamente que seja aplicada tal pretensão ao dano moral arbitrado.”

Recursos regularmente recebidos e processados, com intimação das partes adversas para resposta.

Contrarrazões às fls. 526/542 e 550/558.

É o relatório.

Preliminarmente, cabe consignar que se aplica à espécie o Código de Defesa do Consumidor e todos os princípios a ele inerentes.

Com efeito, dispõem os arts. 2º, 3º e seu § 1º, da legislação consumerista:

“Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”.

A rigor, a relação havida entre as partes é nitidamente de consumo, o comprador adquire ou utiliza o produto ou serviço como destinatário final, enquanto o vendedor é a pessoa jurídica que desenvolve atividade de construção e ou comercialização do produto ou serviço. Assim, as cláusulas contratuais se submetem ao Código de Defesa do Consumidor, entre as quais:

"... Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor..."

Ainda, de acordo com o que preceitua o art. 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90 transcrito abaixo:

"Art. 6º. São direitos básicos do consumidor: (...)

VIII – a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências (...)."

No que tange à preliminar arguida pela ré, esta não pode prosperar.

A pretensão indenizatória aqui discutida tem como fundamento vício do imóvel adquirido junto a parte ré (relação contratual). Consequentemente, o prazo prescricional aplicado à espécie é o decenal, nos termos do art. 205 do CC., que corresponde ao prazo vintenário tratado na súmula nº 194 do 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"*).

No mesmo sentido, precedente do Superior Tribunal de Justiça:

*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 19/7/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 8/1/2018. 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 nº 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 nº 1.721.694, Relª. Ministra Nancy

Andrighi, 3ª Turma, j.3/9/19) sem destaque no original.

Veja-se ainda, precedente desta C. Câmara:

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DANO MORAL IMÓVEL NA PLANTA VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO PROCEDÊNCIA INCONFORMISMO DA RÉ ACOLHIMENTO EM PARTE Pretensão indenizatória fundada na violação a dever contratual e de informação, que se sujeita a prazo prescricional geral do art. 205 do CC. Inaplicabilidade do prazo de decadência do art. 26 do CDC ou art. 500 do CC e nem a prescrição prevista para a reparação civil, no caso de responsabilidade extracontratual. Precedentes do STJ e desta Corte – Caso em que o imóvel foi entregue em desconformidade com o prometido Cômodos pequenos construídos com quinas sextavadas e que não apresentavam a qualidade da planta e do imóvel decorado apresentados no ato da venda Dano moral configurado Situação que supera o mero aborrecimento Quantia fixada com razoabilidade em R\$10.000,00 Precedentes desta Corte NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-SP – APL: 1018128-61.2020.8.26.0451, Relator: ALEXANDRE COELHO, Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba – 3ª Vara Cível; Data de Julgamento: 25/2/2022. APELANTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A. e PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. APELADO: RENAN HENRIQUE STORER) (g. n.)

Considerando-se, então, que esta demanda foi ajuizada em 6/2/2020, não há que se falar em transcurso do prazo prescricional, na medida que o contrato entre as partes é datado de 5/7/2013, e o imóvel foi entregue em 22/3/2016.

Ultrapassada a preliminar, vai-se ao mérito.

Dos autos se extrai que, atraído pela publicidade da ré, o autor dirigiu-se ao estande de vendas da mesma, onde lhe foi oferecido um apartamento térreo que, possuía como diferencial e grande atrativo uma área externa privativa. Contudo, ao receber as chaves do apartamento, foi surpreendido com a existência de caixas de inspeção (águas pluviais e esgoto) instaladas em sua área privativa.

A empresa ré, reconhece a necessidade da instalação das caixas no local, no mais assevera estar em consonância com o projeto aprovado e entregue ao autor.

Pois bem.

Ainda que não existisse vício técnico na instalação da caixa na unidade autônoma, o que não é o caso, a violação do contrato reside no descumprimento do dever de informação, causando significativo prejuízo ao adquirente.

Como se pode auferir no laudo pericial, item 2.2 (fls. 403), temos:

“No quintal privativo descrito no capítulo anterior, há instalado 02 (duas) caixas de passagem, sendo uma de drenagem de águas pluviais e uma de esgoto, derivadas de outras unidades, onde está situado o apartamento objeto da presente ação.”

Nas fotografias pode-se observar as **inscrições nas tampas das referidas caixas: a) água pluvial; e b) esgoto.** (g. n.)

Às fls. 407 do laudo, referindo-se à caixa de esgoto temos:

“... evidenciam a não observância das normas técnicas durante a fase de concepção de projeto — quanto ao

posicionamento de caixas de inspeção / passagem que recebam efluentes de outros apartamentos em unidade autônoma. Bem como a execução divergente do projetado.” (g. n.)

Às fls. 414 (conclusão do laudo), temos:

“A norma ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução) estabelece que “não devem ser 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”. (g. n.)

A mera menção no memorial de que se for necessário é possível instalação de caixas de água pluvial nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo não basta para atender o rigor do dever de informação que decorre do CDC.

Tratando-se de cláusula restritiva de direitos se exige informação clara, em destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão (art. 54, § 4º do CDC), o que não se coaduna com informação não destacada inserida em memorial em termos condicionais e imprecisos.

Ademais, tendo a construtora controle absoluto sobre o projeto do empreendimento não pode deixar de informar clara e expressamente ao adquirente sobre este relevante elemento de limitação da utilização da área externa do imóvel negociado.

A parte requerida sustenta ser imprescindível a instalação das referidas caixas, de modo que tinha todas as condições de informar adequadamente o adquirente quanto sua existência, a fim de que este tivesse condições de aquilatar a extensão da limitação que esta representa.

A omissão desta relevante informação caracteriza violação do contrato e enseja obrigação de indenizar.

Outrossim, o fato de a ré possibilitar o acesso da adquirente à planta baixa do imóvel e projetos técnicos também não dá ensejo a outro entendimento, tendo em vista que não é qualquer pessoa que consegue entender um documento como esse, sendo necessário algum conhecimento técnico para tanto, o qual não pode ser exigido do autor. Deve-se, aqui, levar em conta a vulnerabilidade a que está sujeita o consumidor.

Nesse sentido, conforme se extrai da doutrina de Arruda Alvim e outros, *“A vulnerabilidade do consumidor é incindível do contexto das relações de consumo e independe de seu grau cultural ou econômico, não admitindo prova em contrário, por não se tratar de mera presunção legal. É, a vulnerabilidade, qualidade intrínseca, ingênita, peculiar, imanente e indissociável de todos que se colocam na posição de consumidor, em face do conceito legal, pouco importando sua condição social, cultural ou econômica, quer se trate de consumidor pessoa jurídica ou consumidor-pessoa física. Para Nelson Nery, com a argúcia que lhe é habitual, o princípio da vulnerabilidade que permeia as relações de consumo está em verdade a dar realce específico ao princípio constitucional da isonomia, dispensando-se tratamento desigual aos desiguais.”* (Código do Consumidor Comentado, Arruda Alvim, Thereza Alvim, Eduardo Arruda Alvim e James Marins, Editora RT, 2ª edição, pág. 45).

Desse modo, verifica-se a ocorrência de violação ao direito do consumidor à informação clara e adequada acerca do produto ou serviço contratado, nos termos do art. 6º, inciso III, do Código de

Defesa do Consumidor, mesmo porque não se poderia exigir do autor parte hipossuficiente tecnicamente um grau de conhecimento de engenharia ou arquitetura suficiente para compreender a totalidade dos documentos fornecidos pela empreiteira, especialmente os projetos técnicos e respectivas especificidades.

A prova pericial produzida assevera em seu capítulo 5 (fls. 409/413), que houve desvalorização do imóvel em virtude da instalação das referidas caixas de passagem.

De outro giro, o recurso da empresa ré, não trouxe elementos aptos a infirmar a conclusão do laudo.

Desta forma, não há o que retificar na decisão vergastada quanto a ocorrência dos danos materiais (verificados pelo perito).

Neste mesmo sentido:

*AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Sentença de procedência para condenar a requerida ao pagamento dos danos materiais em virtude de desvalorização do valor do imóvel decorrida de vícios de construção. Inconformismo da ré. Não acolhimento. Inexistência de prescrição trienal ou decadência quinquenal. Jurisprudência firme do E. STJ no sentido de apontar a prescrição de dez anos para a pretensão indenizatória por conta de vícios de construção. **Existência de caixas para recebimento de efluentes em área privativa da unidade autônoma de propriedade dos autores. Incontrovertida a ausência de informação clara e adequada sobre a existência e a necessidade de instalação de tais caixas. Entendimento firme desta C. Câmara em casos análogos para reconhecer os danos materiais advindos da desvalorização do***

imóvel. Ausência de prova técnica que aponte que as caixas são de passagem e não de retenção. Aplicação da norma do art. 6º, VIII, do CDC. Inexistência de base concreta para acolher tal pleito. APELO DESPROVIDO. (TJ-SP - Apelação Cível: 1004430-46.2022.8 .26.0506 Ribeirão Preto, Relator.: Donegá Morandini, Data de Julgamento: 3/3/2023, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 3/3/2023) (g. n.)

*APELAÇÃO. Ação de indenização por danos materiais e morais. **Instalação de caixas de inspeção (gordura e pluvial) em área privativa.** Prescrição e decadência. Não ocorrência. Alegação de vício construtivo. Dever de informação não observado. Abusividade. **Depreciação do bem evidenciada por prova emprestada. Danos materiais pela desvalorização suscetíveis de arbitramento em ulterior liquidação de sentença.** Danos morais. Peculiaridades do caso que autorizam sua incidência . Indenização cabível. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10062115420218260566 SP 1006211-54 .2021.8.26.0566, Relator.: Jair de Souza, Data de Julgamento: 10/5/2022, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/5/2022) (g. n.)*

*Apelação. Compromisso de compra e venda. Ação de indenização. Prejudicial de mérito. Não ocorrência. Incidência do prazo prescricional decenal. Art. 205 do CC. Vício construtivo. **Instalação de caixa de contenção, inspeção de esgoto e dejetos orgânicos em área privativa da unidade residencial.** Falha no dever de informação. Ofensa ao art. 6º, III, do CDC. **Desvalorização comercial do bem.** Transtornos e incômodos aos moradores que caracterizam dano moral. Redução do "quantum" fixado pela juíza*

singular. Impossibilidade. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 1008028-08.2022 .8.26.0506 Ribeirão Preto, Relator.: Emerson Sumariva Júnior, Data de Julgamento: 12/3/2024, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/3/2024) (g. n.)

Constatados os vícios indicados na exordial mediante prova pericial, evidente a prática de ato ilícito perante a recorrida. O dano moral causado pode ser presumido diante das circunstâncias narradas nos autos, visto que a aquisição de imóvel residencial gera expectativas que, se frustradas, abala gravemente seu titular.

A rigor, cuida-se de hipótese que extrapola a seara do mero aborrecimento ou inadimplemento contratual, diante das ocorrências constatadas nos autos.

Preenchidos, portanto, os requisitos essenciais à configuração da responsabilidade civil.

No tocante ao valor da indenização temos: art. 944 do Código Civil que assevera: “*A indenização mede-se pela extensão do dano*”.

Não há parâmetros legais objetivos para fixação do “*quantum*” indenizatório, o qual se faz mediante arbitramento, consoante parágrafo único do artigo em comento.

Deverá, pois, o magistrado a seu prudente arbítrio, medir as circunstâncias do caso concreto. Atentando-se, ainda, que a fixação seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado pela vítima, bem como o poderio econômico do causador do dano, sem contudo, servir de estímulo ao enriquecimento sem causa do ofendido.

Maria Helena Diniz, ao discorrer sobre a natureza jurídica da reparação do dano moral, afirma que: “... *infere-se que a reparação do dano moral não tem apenas a natureza penal, visto que envolve uma satisfação à vítima, representando uma compensação ante a impossibilidade de se estabelecer perfeita equivalência entre o dano e o ressarcimento. A reparação pecuniária do dano moral é um misto de pena e de satisfação compensatória.*”. (Curso de Direito Civil Brasileiro; v. 7, 25ª ed.; Editora Saraiva; 2011; p. 125).

Ainda acerca desse mesmo tema, RICARDO FIÚZA, na Obra CÓDIGO CIVIL COMENTADO, 6ª Edição, Editora Saraiva, às págs. 913, observa que: “*O critério na fixação do quantum indenizatório deve obedecer à proporcionalidade entre o mal e aquilo que pode aplacá-lo, levando-se em conta o efeito, que será a prevenção, ou desestímulo. Em suma, a reparação do dano moral deve ter em vista possibilitar ao lesado uma satisfação compensatória e, de outro lado, exercer função de desestímulo a novas práticas lesivas, de modo a 'inibir comportamentos anti-sociais do lesante, ou de qualquer outro membro da sociedade', traduzindo-se em 'montante que represente advertência ao lesante à sociedade de que não se aceita o comportamento assumido, ou o evento lesivo*” (cf. Carlos Alberto Bittar, Reparação civil por danos morais, cit. P. 247 e 233; v. também, Yussef Said Cahali, Dano moral, cit. P. 33-42; Rui Stocco, Responsabilidade civil e sua interpretação jurisprudencial, 4ª ed. Revista dos Tribunais, 1999, p. 762; e Antonio Jeová Santos, Dano moral indenizável, 4ª. ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2003, p. 159-65, v. acórdãos em JTJ, 199/59; RT, 742/320).

Diante da análise deste caso concreto, e em respeito

aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, a fixação do valor da indenização por dano moral no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) deve ser mantida.

Com efeito, a indenização por dano moral arbitrada na origem não comporta majoração, pois tal valor atende as finalidades e princípios já elencados, conferindo efetividade à função punitiva, sem, contudo, causar enriquecimento ilícito.

Há que destacar, outrossim, que a quantia fixada está de acordo com os precedentes desta E. Corte, notadamente desta C. Câmara. Decidindo situações semelhantes, temos:

*APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – VÍCIO CONSTRUTIVO – INSTALAÇÃO DE CAIXA DE PASSAGEM EM IMÓVEL TIPO GIARDINO – Instalação de caixa de passagem, contenção, inspeção de esgoto e dejetos orgânicos em área privativa da unidade residencial – Falha no devedor de informação – Ofensa ao art. 6º, III, do CDC – Prova técnica que não atestou a desvalorização ao imóvel tratado nos autos – Danos materiais – Não ocorrência – Sentença mantida nesta parte. APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – VÍCIO CONSTRUTIVO – **DANOS MORAIS** – Configuração – **"Quantum"** indenizatório – **Fixação que comporta majoração para R\$ 15.000,00, diante da decepção, incômodos e transtornos causados à apelante, ao ser compelida a dar acesso ao local a pessoas desconhecidas para manutenções periódicas nas caixas de passagem localizadas em seu imóvel – Sentença reparada neste ponto . Recurso provido em parte. (TJ-SP – Apelação Cível: 10014641420218260032 Araçatuba, Relator.: João Batista***

Vilhena, Data de Julgamento: 5/7/2024, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 5/7/2024) (g. n.)

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. INSTALAÇÃO DE CAIXAS DE INSPEÇÃO NA ÁREA PRIVATIVA EXTERNA DO IMÓVEL. SENTENÇA PROCEDENTE, FIXADA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS EM R\$ 21.260,00. INCONFORMISMO DA RÉ. LEGITIMIDADE ATIVA DO AUTOR, QUE FIGURA COMO PROPRIETÁRIO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. PRECEDENTES STJ. PRELIMINARES REJEITADAS. RECONHECIDA LIMITAÇÃO NO USO DA PROPRIEDADE DECORRENTE DA SERVIDÃO DE PASSAGEM CARACTERIZADA, PELA DISPOSIÇÃO DAS CAIXAS DISCRIMINADAS NA PERÍCIA NA UNIDADE DO AUTOR. NORMA DA ABNT Nº 8160/1999 É EXPRESSA QUANTO À PROIBIÇÃO DE INSTALAÇÃO DE CAIXAS DE INSPEÇÃO EM LOCAL PERTENCENTE A UNIDADE AUTÔNOMA. INTERPRETAÇÃO A SER DADA ÀS CAIXAS DE GORDURA E ESGOTO DA UNIDADE QUE DEVE SER A MESMA, VEZ QUE, IGUALMENTE, PRECISAM E INSPEÇÃO CONSTANTES. DESCUMPRIMENTO, POR PARTE DA REQUERIDA, DE NORMA DA ABNT, O QUE CONFIGURA PRÁTICA ABUSIVA (ART. 39, INCISO VIII, DO CDC). VALOR FIXADO NO LAUDO PERICIAL, DE R\$ 6.260,00. DE INDENIZAÇÃO MATERIAL. DANO MORAL PRESENTE, RESULTANTE DA FRUSTRAÇÃO DA EXPECTATIVA A RESPEITO DO IMÓVEL ADQUIRIDO, DA OMISSÃO NO DEVER DE INFORMAÇÃO E INOBSERVÂNCIA DE NORMA TÉCNICA PELA

RÉ. MANUTENÇÃO DA INDENIZAÇÃO, ARBITRADA EM R\$ 15.000,00. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO (TJ-SP - Apelação Cível: 10225055120208260071 Bauru, Relator.: Silvério da Silva, Data de Julgamento: 27/6/2024, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/6/2024) (g. n.)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação indenizatória decorrente de vícios construtivos - Sentença de procedência - Inconformismo dos autores pretendendo a majoração do valor da indenização por danos morais - Laudo pericial categórico em afirmar que os danos decorrem de vícios construtivos - Conduta ilícita - Condenação ao pagamento de danos morais fixada em R\$ 15.000,00, em razão da natureza do bem jurídico tutelado - Valor que observou os limites razoáveis da reparação e está em conformidade com a jurisprudência deste E. TJSP - Recurso desprovido. (TJ-SP - AC: 10008822620218260125 Capivari, Relator: Galdino Toledo Júnior, Data de Julgamento: 17/8/2023, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/8/2023) (g. n.)

Quanto aos juros de mora, em casos de responsabilidade contratual, estes incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do CC/2002: “Contam-se os juros de mora desde a citação inicial”.

Quanto à atualização dos débitos judiciais, à falta de especificação na sentença, os índices de correção monetária aplicáveis aos débitos judiciais são os da Tabela Prática do TJ/SP.

A propósito, veja-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXPURGOS INFLACIONÁRIOS – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – CUMPRIMENTO DE

SENTENÇA – CORREÇÃO MONETÁRIA – TABELA PRÁTICA DO TJ/SP – Índices da caderneta de poupança – Descabimento – Tabela Prática do TJ/SP que se revela mais adequada para atualizar monetariamente os débitos para fins de cobrança judicial – Entendimento pacificado pela 17ª Câmara de Direito Privado. Agravo provido. (Apelação Cível nº 2254151-97.2020.8.26.0000, Rel. Des. João Batista Vilhena, 17ª Câmara de Direito Privado, j. 7/4/22).

Agravo de instrumento. Impugnação ao cumprimento de sentença. Atualização monetária dos débitos judiciais que, à falta de especificação no título executivo judicial, deve seguir os índices da Tabela Prática TJ/SP (INPC). Recurso parcialmente provido. (Apelação Cível nº 2218670-73.2020.8.26.0000, Rel. Des. Pedro Baccarat, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 26/11/20).

Outrossim, consigna-se que a partir de 28/8/2024, a correção será pelo índice IPCA e os juros moratórios corresponderão à taxa SELIC deduzido o índice IPCA, conforme arts. 389 e 406, ambos do Código Civil, alterados pela Lei n.º 14.905/2024.

Em suma, a decisão vergastada não merece reparo, devendo permanecer incólume, inclusive por seus próprios fundamentos.

Mantida a sucumbência, e nos moldes do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a 15% (quinze por cento) o percentual devido a título de honorários advocatícios, mantido sua incidência segundo as bases fixadas na origem.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no C. Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS 18.205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ 8.5.2006 p. 240).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AOS RECURSOS.**

SALLES ROSSI

Relator