



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309015

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003329-36.2019.8.26.0584, da Comarca de São Pedro, em que é apelante JOSIANE ROSEMERY DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1003329-36.2019.8.26.0584

Comarca: São Pedro (2ª Vara Cível)

Apelante: Josiane Rosemery de Almeida

Apelada: Ecovita Incorporadora e Construtora Ltda

Juiz: Luciano Francisco Bombardieri

Voto nº 23.538

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C. C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – Compra e Venda de Bem Imóvel – Autora que ajuizou a ação visando a reparação de danos materiais e morais decorrentes de vícios constatados no imóvel adquirido da Construtora requerida – Sentença de improcedência – Irresignação da autora – Acolhimento – Pretensão indenizatória de danos materiais e morais que não se sujeita ao prazo decadencial, e sim prescricional, previsto no artigo 205 do CC – Decadência afastada – Cerceamento de defesa configurado – Hipótese em que ocorreu o julgamento antecipado do feito antes de esgotado o prazo concedido para réplica e para especificação de provas – Danos apontados em parecer técnico e em termo de recebimento de assistência técnica que exigem esclarecimentos, através da produção de prova pericial – Sentença anulada – Recurso provido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 183/187, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos formulados pela autora, que foi condenada ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa.

A autora ajuizou a demanda aduzindo que adquiriu um imóvel urbano pelo preço de R\$ 90.000,00, construído pela ré, o qual apresentou vícios sedimentados em supostas falhas de informação [casa germinada], irregularidade do sistema elétrico e infiltração. Postula seja declarada inexigível a taxa de construção e o reembolso em dobro das quantias pagas, bem como reparação material de R\$ 50.000,00 e tutela dos

danos morais de R\$ 10.000,00.

Irresignada com a r. sentença de improcedência, a autora apelou (fls. 190/199), aduzindo que foi surpreendida pela entrega de imóvel diverso do prometido, além de constatar diversos danos relativos a vícios de construção, tais como rachaduras nas paredes, infiltrações, goteiras, manchas na pintura, paredes danificadas, guarnições de batentes soltando, além de irregularidade na instalação elétrica, que enseja um aumento indevido no consumo, além da queima de eletrodomésticos, causando diversos prejuízos. Afirma que houve cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado do feito, sem oportunizar a produção de prova pericial, em violação ao artigo 369 do CPC e artigo 5º, inciso LV, da CF. Salienta que houve violação do princípio da congruência, previsto no artigo 492 do CPC, eis que não ocorreu a correta análise dos pedidos formulados pela apelante, especialmente quanto ao ressarcimento dos danos materiais e a inexistência de pedido de abatimento do valor pago. Argumenta que não foi apreciado o pedido de indenização por danos morais, ante a entrega de casa geminada, diferente do que foi pactuado, além do sofrimento causado pelo vício na instalação elétrica, que inclusive coloca em risco a incolumidade da apelante e seus familiares, comportando reparação. Por fim, requer a anulação da r. sentença para oportunizar a produção de prova pericial, ou a sua reforma para julgar procedente a ação.

O recurso foi processado, com a apresentação de contrarrazões as fls. 214/245, em que a apelada aponta a decadência da pretensão da apelante, nos termos do artigo 618 do CC e artigo 26, § 3º, do CDC.

Em fl. 285 a apelante pleiteou o retorno dos autos à Vara de origem, para o prosseguimento do feito.

É o relatório.

O recurso, respeitado o entendimento adotado na r. sentença, comporta provimento.

No caso vertente está incontroversa a manutenção de relação de consumo,

que autoriza a aplicação das regras do CDC.

No que se refere a apontada decadência, é oportuno observar que, nos termos dos artigos 20 e 26, inciso II, ambos do CDC, o fornecedor responde por eventual defeito aparente da obra pelo prazo decadencial de 90 dias. Durante esse prazo, o consumidor possui verdadeiro direito potestativo às providências previstas à sua escolha, quais sejam: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço.

Caso o adquirente pretenda a redibição do contrato ou o abatimento do preço por vício oculto que torne o imóvel impróprio para a habitação, incide prazo decadencial de um ano, nos termos do art. 445 do CC.

Na hipótese dos autos, todavia, cuida-se de pretensão indenizatória veiculada através de ação condenatória, não incidindo prazo decadencial, mas o prescricional previsto no art. 205 do CC.

Neste sentido, é o precedente do C. STJ:

“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 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. 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 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." (REsp 1721694/SP, Terceira Turma, Rel^a. Min^a. NANCY ANDRIGHI, j. 03/09/2019).

No mesmo sentido, é o entendimento adotado por esta C. Câmara:

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Ação declaratória de revisão contratual, consignação em pagamento e condenatória de indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos encontrados no imóvel vendido. Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré. - Decadência. Inocorrência, uma vez que a pretensão é de reparação de danos. Prazo prescricional decenal. Precedentes do C. STJ. - Inovação recursal. Tese inédita incluída em razões recursais de exceção de contrato não cumprido. Inadmissibilidade. Afronta ao contraditório e ao direito à ampla defesa. Não conhecimento do recurso, nesse ponto. - Danos materiais. Julgamento ultra petita. Condenação em valor superior ao pedido. Redução dessa à quantia indicada na petição inicial, correspondente aos valores despendidos pela autora para reparar os vícios construtivos. Atualização desde o desembolso e juros de mora desde a citação. - Danos morais. Não caracterizados. Não ocorrência de afronta a direitos de personalidade. Indenização afastada. Reforma nesse ponto. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO EM PARTE.” (AP nº 1002089-67.2022.8.26.0564, Relatora:

Claudia Menge, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 24/06/2024).

“COMPRA E VENDA DE BEM MÓVEL – Ação de ressarcimento de danos materiais e morais – Improcedência da ação com base em decadência – Inocorrência – Prazo do art. 26, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor que só se inicia depois de terminado o prazo de garantia – Ação que tem natureza indenizatória e que, assim, não enseja verificação da decadência e sim da prescrição, que, ademais, também não se consumou – Autor que adquire da ré equipamentos industriais para produção de cerveja – Ausência de menção, por parte do autor, a respeito de quais seriam os supostos defeitos que deram causa à propositura da ação – Autor que tinha expectativa de produzir mais cerveja com as máquinas adquiridas do que a quantidade que foi possível produzir – Inexistência de informação de que a vendedora ofereceu produto com características diversas daquelas que o equipamento tinha – Ausência de ilícito contratual por parte da ré – Ação que deveria ter sido julgada improcedente, mas com fundamento no inciso I do art. 487 do CPC – Recurso improvido.” (AP nº 1019600-63.2021.8.26.0451, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 04/04/2024).

Portanto, afastado o reconhecimento da decadência da pretensão autoral, é possível constatar que o julgamento antecipado do feito, antes mesmo de esgotado o prazo para réplica e especificação de provas, concedido na r. decisão em fl. 180, importa em cerceamento de defesa.

Isso porque, embora não tenha sido adotada a melhor técnica na elaboração da petição inicial, é possível constatar que a apelante pretende o ressarcimento de danos materiais e morais, decorrentes de vícios construtivos constatados no imóvel, conforme indicado no parecer técnico em fls. 21/29, relativo a rede elétrica, além de se constatar pelos Termos de Recebimento de Assistência Técnica, colacionados pela própria apelada em fls. 113 e 114, que foram registradas reclamações relativas ao vazamento de água e infiltração, bem como de trincas nas paredes e lâmpada que não acende, e que foram apresentadas poucos meses depois da entrega do imóvel

declaração de recebimento de chaves em fl. 112.

Dessa forma, considerando que o feito não se encontrava maduro para o imediato julgamento, bem como que os danos apontados no imóvel comportam maior elucidação, através de produção de prova pericial, de rigor a anulação da r. sentença a fim de possibilitar a regular dilação probatória.

Nesse sentido:

“AÇÃO DE REVISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA CUMULADA COM REPETIÇÃO DO INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS JULGADA IMPROCEDENTE – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA EM RAZÃO DE NÃO REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL DESTINADA A VERIFICAR ALEGAÇÃO DE ANATOCISMO COM CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM PERIODICIDADE MENSAL – MAGISTRADA QUE JULGOU ANTECIPADAMENTE A LIDE DIZENDO INEXISTENTE A ALEGADA CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS – DESCABIMENTO – EXISTÊNCIA DE SUFICIENTES INDÍCIOS EM SENTIDO CONTRÁRIO, EM GRAU CAPAZ DE JUSTIFICAR A REALIZAÇÃO DA PROVA PERICIAL REQUERIDA - SENTENÇA ANULADA APELAÇÃO PROVIDA.” (AP nº 1004104-58.2023.8.26.0019, Relator: Andrade Neto, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 07/10/2024).

“AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA. VÍCIO OCULTO EM BEM MÓVEL. Autor que requer a condenação da ré ao pagamento de danos materiais emergentes, danos morais e lucros cessantes, em razão de vício oculto nos insumos adquiridos. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Cerceamento de defesa. Ocorrência. Autora que, na exordial, postulou pela produção de prova pericial para elucidar eventual existência de vícios nos insumos adquiridos da ré. Necessidade de perícia técnica para a comprovação dos fatos constitutivos da pretensão autoral. Observância ao contraditório e à ampla defesa. Sentença anulada, para determinar a reabertura da fase instrutória e a produção de prova pericial. Recurso provido.” (AP nº 1009332-08.2020.8.26.0637, Relatora: Mary



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Grün, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 18/07/2024).

Portanto, anula-se a r. sentença para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de oportunizar a regular dilação probatória, especialmente para produção de prova pericial.

Isto posto, **DA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES
Relator