



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315695

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2047676-36.2025.8.26.0000, da Comarca de Jacareí, em que é agravante SÉRGIO PORTO ENGENHARIA LTDA, é agravado EDIDÍCIO VARANDAS DE VILLA BRANCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 49862/TJ – Rel. Álvaro Passos - 2ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2047676-36.2025.8.26.0000

Agravante: SÉRGIO PORTO ENGENHARIA LTDA

Agravado: EDIFÍCIO VARANDAS DE VILLA BRANCA

Comarca: Jacareí - 3ª Vara Cível

Juiz(a) de 1ª Inst.: Luciene de Oliveira Ribeiro

EMENTA

OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO – Bem imóvel – Ação pautada em descumprimento de dever contratual – Vício em construção - Afastamento da decadência – Prazo prescricional decenal - Art.205 do Código Civil – Incidência – Interrupção do lapso temporal – Configuração -- Notificação extrajudicial – Validade - Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão copiada a fls. 44 que, em ação de indenização, fixou os pontos controvertidos e designou prova pericial, deixando de se manifestar sobre a decadência alegada.

Inconformado, insurge-se o recorrente, diante dos motivos expostos na minuta de fls. 01/06. Em apertada síntese, aduz que restou configurada a decadência.

Deferido o efeito suspensivo requerido (fls. 48), a parte contrária não apresentou contraminuta e os autos foram remetidos para julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de indenização por vício em construção.

Com o saneamento do feito, a MM. Juíza fixou os pontos controvertidos e designou prova técnica, não se manifestando sobre a alegação de decadência, o que gerou o presente agravo de instrumento.

Respeitados os argumentos do demandado, razão não lhe assiste.

O pleito não envolve abatimento do preço, portanto, com base na clareza da petição inicial a pretensão indenizatória pleiteada pelo autor encontra amparo no Código Civil, art. 205, sendo, desta forma, incidente o prazo prescricional de 10 anos.

Em casos similares já se decidiu:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta pelas partes contra a r. sentença que julgou procedente em parte a ação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado a) pela Ré quanto à Norma ABNT NBR 17170 de 12/2022, bem como os prazos de garantia contratual e garantia legal, além da inexistência de vícios de construção, tendo em vista que o Condomínio não realizou nenhuma manutenção em suas fachadas e esquadrias em empreendimento entregue há mais de 8 anos; b) pela Autora quanto à ocorrência de dano moral em virtude dos vícios construtivos apresentados e comprovados nos autos por meio de laudo pericial. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. No caso concreto, não há ocorrência de prescrição ou decadência, tendo em vista que deve ser aplicado o prazo prescricional decenal previsto no art. 205, do CC. 4. Precedentes do C. STJ e desta Corte em casos análogos. 5. Hipótese em que foi produzida prova pericial bem fundamentada e suficiente para concluir de forma categórica a existência dos vícios construtivos apontados, cujos reparos são de responsabilidade da Ré. 6. Lucros Cessante devidos pela Ré, tendo em vista

que havia Contrato de Locação em que a Autora auferia frutos mensais pela ocupação do Imóvel, todavia, este foi rescindido em virtude dos vícios de construção ocorridos (ato ilícito), gerando o dever de indenização quanto a este ponto. 7. Dano Moral: Indenização pontualmente indevida no caso concreto. 8. Situação em que a Autora sequer habitava a unidade imobiliária, mas a locava para a moradia de terceiros, não suportando pessoalmente qualquer situação envolvendo as condições de inabitabilidade do imóvel, não passando de hipótese de mero dissabor inapta a ensejar a fixação de indenização. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de Julgamento: "No caso concreto, restou demonstrada situação apta a ensejar a condenação da Ré no pagamento de indenização material pelos vícios construtivos apresentados no imóvel, bem como pelos lucros cessantes em decorrência da rescisão do contrato de locação a ele relativo, todavia, não ensejando a condenação da Ré no pagamento de indenização por dano moral à Autora, tendo em vista a ausência de comprovação da violação de direitos subjetivos ou da honra deste última (Apelação n. 1015203-21.2022.8.26.0161 – Rel. Corrêa Patiño - 2ª Câmara de Direito Privado – j. 20.03.2025).

Consta dos autos que a entrega da edificação ocorreu em janeiro de 2014 e a propositura da ação data de março de 2024.

Entretanto, às fls. 139/140 (dos autos principais), verifica-se a notificação extrajudicial do agravante, informando acerca dos vícios em construção, o que caracteriza a interrupção da prescrição.

A tese do recorrente, que tenta desconstituir a notificação extrajudicial, não se sustenta.

O agravante alega o não recebimento da notificação em razão da alteração de seu endereço.

No entanto, o que se verifica é apenas a alteração de sala de escritório, dentro do próprio edifício, na mesma rua e

prédio comercial.

De acordo com os documentos apresentados, o atual endereço da empresa é na Av. São João, 2.375, sala 312. O endereço anterior era: Av. São João, 2.375, sala 907.

Para corroborar a validade da notificação, verifica-se, a fls. 140, que o AR foi, devidamente, recebido e não recusado.

Dessa maneira, fica afastado o pedido de extinção do feito.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por **expressamente prequestionada**, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, não cabe sustentação oral.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **nego provimento** ao recurso, cassando-se o efeito suspensivo concedido a fls. 48.

ALVARO PASSOS

Relator