



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317427

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010734-58.2023.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante/apelada RAFAELLE DE CAMARGO CAPELLETO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso do réu, prejudicado o do autor. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelações Cíveis nº 1010734-58.2023.8.26.0625

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Taubaté / 5ª Vara Cível**

Magistrado: **Pedro Henrique do Nascimento Oliveira**

Apelante/Apelada: **Rafaelle de Camargo Capelleto**

Apelada/Apelante: **MRV Engenharia e Participações S. A.**

Voto nº 9041

APELAÇÃO CÍVEL – Indenização por danos morais – Vício em imóvel – Tese autoral no sentido de que a construtora alocou, na área privativa da unidade adquirida, caixas de inspeção/contenção – Pretensão de reparação dos danos suportados – Sentença de parcial procedência – Irresignação de ambas as partes – Apelo da autora visando a majoração da indenização por danos morais – Prejudicado – Recurso da ré – Preliminar de ilegitimidade passiva – Mérito – Tese de que a autora estava ciente das condições do imóvel – Acolhimento – Postulante que adquiriu o imóvel, já finalizado, de terceiros – Presunção de que teve oportunidade de conhecer previamente as características do bem, incluindo as caixas de inspeção alocadas na área privativa do imóvel – Propósito indenizatório que deveria ser direcionado aos alienantes imediatos, com quem possui relação jurídica direta – Ilegitimidade passiva da ré reconhecida *ex officio* – Sentença reformada – **RECURSO DA RÉ PROVIDO, PREJUDICADO O DA AUTORA.**

Vistos.

Trata-se de apelações interpostas contra sentença de Sua Excelência, o Dr. Pedro Henrique do Nascimento Oliveira, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Taubaté que, às p. 599/602 destes autos, ação de indenização por danos morais ajuizada por **RAFAELLE DE CAMARGO CAPELLETO** contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.**, julgou parcialmente procedente o pedido.

Recorre a autora, pretendendo a majoração da indenização por danos morais ao patamar de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), ao fundamento de que o valor arbitrado pelo d. Juízo *a quo* é insuficiente, frente à situação vivenciada, principalmente porque terá que suportar, *ad eternum*, esgoto e dejetos alheios em seu quintal privativo. Pugna, assim, pelo provimento do recurso para reformar a sentença neste tópico (p. 605/619).

Apela, também, a ré, sustentando ser incontroverso que a autora possuía ciência inequívoca das instalações, já que adquiriu o imóvel de terceiros. Afirma que o primeiro adquirente foi devidamente informado pela construtora antes de efetivar a compra da unidade acerca da presença das caixas hidráulicas, cabendo a ele informar aos adquirentes posteriores, uma vez que a apelante não participou das negociações. Defende a regularidade da instalação, que seguiu as normas da ABNT, e que não há nos autos demonstração da adequada manutenção pelos adquirentes. Sustenta a inexistência de danos morais, sendo as alegações da inicial infundadas e genéricas. Subsidiariamente, defende a minoração do valor indenizatório. Aduz que deve ser aplicada a taxa SELIC prevista no artigo 406 do Código Civil quanto aos juros moratórios aplicados após o trânsito em julgado. Requer, portanto, a reforma da sentença a fim de que a demanda seja julgada improcedente (p. 623/635).

Contrarrazões apresentada às p. 638/643 e 647/658.

Recursos tempestivos, isento de preparo o da autora (p. 221) e com regular preparo o da ré (p. 636/637).

Não há posição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso da ré comporta provimento, prejudicado o da autora.

A autora pleiteia, em sua exordial, a condenação da requerida ao pagamento de danos morais em decorrência caixas de contenção/inspeção de esgoto e dejetos orgânicos em sua área privativa.

Pois bem.

Da análise dos autos, percebe-se que a requerida vendeu o imóvel em questão aos primeiros compradores em 27 de maio de 2013 (p. 15). Após sucessivas alienações, a autora adquiriu o bem, de particulares, em 25 de maio de 2023 (p. 17).

Portanto, se houve vício construtivo ou oculto, por falta de informação à adquirente a respeito da existência da caixa de contenção/inspeção de esgoto em área externa privativa, falta legitimidade à ré para responder, porque sua relação jurídica foi estabelecida, apenas, com os anteriores adquirentes.

Não há como se falar em desconformidade com o projeto original, nem tampouco que a ré tenha omitido da autora a existência de caixas de gordura/contenção no local, pois, repita-se a requerente não negociou o imóvel com a ré, mas com terceiros estranhos aos autos.

Com efeito, obrigou-se a ré a entregar o imóvel às pessoas com quem contratou, Wellington Duarte Borges e Alexsandra Kelly Tomboly Borges (p. 15). Se o contrato não foi cumprido a contento, ou seja, se a unidade entregue não correspondeu à expectativa dos adquirentes, por omissão de determinada característica, reduzindo o valor de mercado do imóvel e produzindo dano moral, caberia a eles demandarem em juízo o direito correspondente. No caso em apreço, no entanto, não há notícias de que tenham os adquirentes anteriores agido de tal maneira.

De outro lado, se a autora desta demanda, que adquiriu de Elisangela Mirlene da Silva Gonçalves e Tiago Adriano Gonçalves (p.14) o mesmo imóvel, supostamente incidiu em prejuízo, caber-lhe-ia demandar contra **os vendedores**, se estes omitiram informação relevante a respeito do bem, mas não cabe demandar contra a construtora e primeira alienante, a menos que houvesse adquirido de Elisangela e Tiago o direito de ação, hipótese não verificada.

É certo que no memorial descritivo do condomínio (p. 261/268), comprovadamente entregue aos compradores originários (p. 251/255), consta expressamente que “As caixas de gordura, sabão e passagem de esgoto e água pluvial poderão ser executadas nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo” (p. 266). Do documento, costa ainda que “No caso de revenda, **o proprietário** se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel ao novo condômino, entregando os documentos e manuais correspondentes” (p. 269).

Além disso, referida caixa de passagem é facilmente identificável quando da visita ao imóvel, como comprova a fotografia de p. 18, juntada pela autora. Portanto, a autora, que adquiriu o imóvel pronto, teve plenas condições de verificar e decidir pela viabilidade do negócio jurídico que livremente realizou, razão pela qual não pode reclamar danos morais por vício que conhecia ou tinha como conhecer.

A ilegitimidade da ré, portanto, decorre de ter sido a compra do imóvel em questão realizada por particulares, depois de já construído o bem há mais de 8 anos. A recorrente adquiriu o imóvel já pronto e acabado, não se tratando da situação de imóvel adquirido na planta, hipótese na qual a ausência de informações claras prestadas ao consumidor ou constatação de vício construtivo poderia, em tese, gerar a reparação pretendida, como este Egrégio Tribunal já decidiu em casos semelhantes contra a mesma ré.

Diversamente, trata-se de situação em que a autora adquiriu o imóvel de terceiro, posteriormente à construção e à entrega. Teve oportunidade de conhecer o bem previamente, antes da compra, presumindo-se ter visto as caixas de inspeção, não havendo como se falar em surpresa e abalo psíquico com a constatação das caixas.

Outrossim, necessário se faz o reconhecimento da ilegitimidade passiva da requerida, pois é incontroverso, nos termos da matrícula de p. 257/260, que a autora não adquiriu o imóvel da construtora, mas sim dos particulares Elisângela Mirlene da Silva Gonçalves e Tiago Adriano Gonçalves, que não integram a ação em nenhum dos polos.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça em casos semelhantes:

Direito Civil. Apelação. Indenização por Danos Morais e Materiais. Ilegitimidade Ativa. Recurso Desprovido. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de indenização por danos morais e materiais decorrentes de suposto vício construtivo e desvalorização do imóvel. A autora alega legitimidade ativa por se tratar de relação de consumo e busca reforma da sentença para acolhimento do pedido indenizatório. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade ativa da autora para demandar indenização contra a construtora por vício construtivo, considerando a relação jurídica estabelecida com a anterior adquirente do imóvel. III. Razões de Decidir 3. A autora adquiriu o imóvel já pronto e acabado, presumindo-se que teve oportunidade de conhecer previamente as características do bem, incluindo as

caixas de inspeção. 4. Não há indícios de cessão de direitos ou sub-rogação que permitam à autora demandar contra a construtora. A pretensão indenizatória deve ser direcionada contra a alienante imediata, com quem possui relação jurídica direta. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Alteração do fundamento da decisão para reconhecimento de carência de ação por ilegitimidade ativa, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC. Majoração da verba honorária para 15%, mantida a base de cálculo e observada a gratuidade de justiça. Tese de julgamento: 1. A legitimidade ativa para demandar indenização por vício construtivo é da adquirente original, salvo cessão de direitos. 2. A relação de consumo não se estende automaticamente a adquirentes subsequentes sem cessão de direitos. Legislação Citada: CPC, art. 485, inciso VI. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1003239-15.2020.8.26.0286, Rel. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 26.10.2021 (Apelação Cível nº 1006647-33.2022.8.26.0451; 4ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA; j. 22/01/2025; g.n.).

VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Ação de indenização por dano moral R. sentença de improcedência Irresignação da autora. Impertinência Caixas de contenção instaladas em área privativa do imóvel. Demanda promovida em desfavor da construtora por vício do produto e/ou violação ao dever de informação existente nas relações de consumo. Descabimento. Ilegitimidade passiva configurada. Autora que adquiriu o imóvel de terceiro. Relação jurídica entre particulares, regida pelo direito

civil, em que a apelante declarou expressamente ter pleno conhecimento da localização, tamanho, divisões, documentos e aspectos legais e fiscais do imóvel. Entrega de memorial descritivo do condomínio ao comprador originário no qual consta expressamente que “caso necessário, o lançamento de esgoto poderá ser executado por sistema de bombas e as caixas de gordura, sabão e passagem de esgoto e água pluvial poderão ser executadas nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo”. Caixa de passagem facilmente identificável quando da visita ao imóvel. Ilegitimidade passiva da ré reconhecida ex officio. Prejudicadas as demais teses da construtora e o recurso da autora Reconhecimento de ofício da ilegitimidade passiva da apelada. Extinto o processo sem julgamento de mérito nos termos do artigo 485, VI, do CPC; prejudicado o recurso da autora (Apelação Cível nº 1012711-35.2022.8.26.0071; 10ª Câmara de Direito Privado; Rel. Des. GILBERTO CRUZ; j. 30/06/2023; g.n.).

APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Pretendidas indenizações pela instauração de caixas de serviços na área externa do imóvel da autora adquirido junto a terceiros – Sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva da ré – Inconformismo da autora – Obrigação relativa ao imóvel que se transfere com a coisa, salvo disposição contratual em contrário – Existência de previsão contratual onde os vendedores assumiram a plena responsabilidade por eventuais vícios no imóvel – Sentença mantida – Recurso desprovido. (Apelação

Cível nº1005372-63.2020.8.26.0566; 2ª Câmara de
Direito Privado; Rel. Des. JOSÉ CARLOS FERREIRA
ALVES; j. 15/10/2021).

Portanto, de rigor o reconhecimento *ex officio* da ilegitimidade passiva da apelada, com a consequente extinção do processo sem julgamento de mérito, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Assim sendo, prejudicado o recurso da autora.

Dessa forma, tem-se que a r. sentença comporta reparo para que o processo seja extinto, sem julgamento de mérito, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a forma implícita, disposta, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, e o faço para reconhecer a ilegitimidade passiva da MRV, e, com isso, **JULGAR EXTINTO O PROCESSO**, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, nos termos da fundamentação.

Considerando o resultado do julgamento, de rigor a inversão dos ônus sucumbenciais, devendo a autora ser responsável pelo pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 12% do valor da causa, com base no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observada a suspensão da exigibilidade concedida aos beneficiários da gratuidade da justiça.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR