



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380795

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005037-64.2020.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é apelado LUIS RICARDO GALAVOTI CAMARGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Tatuí/3ª Vara Cível**
Processo nº: **1005037-64.2020.8.26.0624**
Apelante (s): **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**
Apelado (s): **Luis Ricardo Galavoti Camargo**

VOTO N.º 33.719

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CAIXAS DE CONTENÇÃO EM UNIDADE PRIVATIVA. INDENIZAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente ação de indenização contra MRV Engenharia e Participações S/A. O autor adquiriu apartamento com quintal privativo para recebimento em data futura, onde foram instaladas caixas de contenção de esgoto, em razão das quais alega desvalorização do imóvel e insalubridade. Pedido de indenização de R\$18.000,00. O laudo pericial constatou que as caixas de efluentes não atendem às normas da ABNT, pois recebem despejos de outras unidades, comprometendo a utilização da área privativa. A relação de consumo e a falha de informação na fase pré-contratual justificam a indenização por desvalorização do imóvel e danos decorrentes da instalação das caixas. Condenação mantida em R\$18.000,00. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** à fls. 739/755 contra a respeitável sentença de fls. 722/724 que julgou procedentes os pedidos formulados nos autos da ação de indenização proposta por **LUIS RICARDO GALAVOTI CAMARGO** para “condenar a parte requerida, no pagamento do valor de R\$18.000,00 à parte autora a título de indenização pelos danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel, com incidência correção

monetária (de acordo com a tabela prática do TJSP) desde o ajuizamento e de juros legais de 1% ao mês desde a citação. Após 30.08.2024, a correção monetária de fará pelo IPCA e os juros de mora pela taxa legal (diferença da Selic e do IPCA), tudo na forma do artigo 406, do CC, com redação dada pela Lei 14.905/2024. Condeno a requerida, também, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, 2º, do CPC” (fls. 724).

Preliminarmente, a ré alega a decadência do direito do autor para pleitear o abatimento do preço do imóvel em decorrência do alegado vício, nos termos do artigo 445 do Código de Processo Civil.

De outro lado, afirma que o apelado teve ciência das instalações. Havia previsão no memorial descritivo do empreendimento que, caso necessário, as caixas seriam instaladas nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo. Ademais, assinou o termo de recebimento do imóvel sem qualquer ressalva.

Impugna o laudo pericial ao fundamento de que “não foi capaz de estabelecer um valor suficientemente válido que diferencie imóvel térreo com caixa de passagem ou imóvel térreo sem caixa de passagem, porque não há diferença entre as unidades térreas” (fls. 744), rejeitando a aplicação do instituto da servidão ao presente caso. Discorre sobre a ausência de provas efetivas quanto à real desvalorização do imóvel.

Aduz que as instalações seguiram todos os preceitos normativos e atendem às regras da ABNT.

Alega a necessidade de distinção entre caixas de gordura, sabão ou passagem de caixas de inspeção e ressalta que “não realiza instalação de caixa de inspeção ou poço de visita em área privativa” (fls. 751).

Pondera a inexistência de limitação ou impedimento

de uso da área privativa, sobretudo porque a ação foi ajuizada depois de seis anos da entrega do imóvel.

Salienta que não se pode presumir a desvalorização do imóvel apenas pela existência das caixas, inexistindo provas em sentido contrário, bem como que manutenções preventivas são necessárias em qualquer imóvel para sua adequada conservação.

Caso assim não se entenda, pede a redução do valor indenizatório.

Requer o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar os pedidos improcedentes. Subsidiariamente, requer a redução do valor fixado a título de indenização material.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 756/758) e respondido (fls. 762/779).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O autor narra ter adquirido, mediante contrato particular de promessa de compra e venda, junto à ré, o apartamento nº 103, do bloco 10, Parque Toledo, Condomínio localizado na Rua José Antônio de Souza, s/n, Bairro Vila São Lázaro, Tatuí, do tipo Giardino (quintal privativo) a ser construído em data futura.

Durante a edificação da obra a ré construiu na área externa e privativa da unidade caixas de contenção / inspeção de esgoto e destinação de dejetos orgânicos (caixa de coleta efluentes) de modo a prejudicar o uso e a desvalorizar o imóvel em termos de mercado (fls. 03).

Contestada a ação (fls.174/199), a sentença acolheu a alegação de prescrição trienal e extinguiu o feito (fls. 329/333).

O recurso de apelação interposto pelo autor foi provido por esta Câmara para afastar a prescrição trienal e aplicar a ao presente caso o prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil. Naquela ocasião, reconheceu-se que a causa não estava madura para julgamento, determinando-se o retorno dos autos à origem para saneamento e instrução (fls. 375/378).

A parte ré interpôs recurso especial (fls. 381/396) e agravo em recurso especial (fls. 436/443), porém desistiu desse recurso (fls. 453/464).

Com o prosseguimento do feito, foi realizada perícia e o laudo foi juntado às fls. 577/625.

De início, afasta-se a alegação de decadência, porquanto esta Câmara já decidiu pela incidência do prazo prescricional de dez anos do artigo 205 do Código Civil, conforme já exposto.

Consta do laudo a seguinte descrição das caixas instaladas na área privativa descoberta da unidade do autor:

“Os recortes extraídos do projeto hidráulico do Condomínio Parque Toledo, demonstra que na área privativa do apartamento nº. 103 do Bloco 10 estão previstas a instalações de uma caixa de passagem de água pluvial com grelha; uma caixa de gordura dupla (120 Litros); uma caixa sifonada de Sabão; uma caixa de passagem de alvenaria de concreto, (nomenclatura atribuída pela Requerida), conforme legenda de símbolos do projeto.

No local, verificou-se as quatro caixas previstas no projeto, oriundas das demais unidades autônomas, em área privativa

pertencente ao Autor. Havendo, porém, uma única diferença observada.

A caixa de água pluvial não possui grelha como indicado no projeto, sendo a captação realizada por um ralo ao lado que despeja na caixa. Entretanto, tal diferença não tem influência no funcionamento do sistema de águas pluviais.

A ABNT NBR 8160 – Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário, Projeto e Execução, estabelece que as caixas de gordura/espuma não devem ser instaladas a menos de 2 metros do tubo de queda, ou seja, as referidas caixas de gordura/espuma poderiam ser instaladas fora da área privativa do apartamento, bem como determina claramente que não seja instalada caixa de inspeção em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando esta receber contribuição de outras unidades autônomas:[...]

As caixas dispostas na área privativa descoberta da unidade do Autor são o principal ponto de acesso aos ramais e prumadas das redes que atendem as unidades superiores e as alimentam, de forma que, na eventualidade de qualquer tipo de manutenção, corretiva ou preventiva, faz-se necessário o acesso à área” (fls. 590).

Ao quesito formulado pela ré, se havia previsão no memorial descritivo do empreendimento sobre a instalação das caixas hidráulicas na área privativa acessória descoberta, a perita assim respondeu:

RESPOSTA: Mesmo que exista qualquer previsão de instalação de caixas de inspeção em memorial descritivo do empreendimento, ainda assim estará em desacordo com as normas. (fls. 620).

Na sequência, a perita afirmou que na unidade privativa do autor, foram instaladas caixa sifonada de gordura, caixa sifonada de sabão, caixa de passagem de esgoto, caixa de inspeção de

esgoto, caixa de passagem e ralo (fls. 621). Sobre a adequação das caixas às normas ABNT, a perita respondeu que “tais dispositivos devem ser instalados fora de área privativa quando receberem dejetos de outras unidades autônomas” (fls. 622/623).

A perita acrescentou o seguinte:

“ A restrição 4.2.6.2 da ABNT NBR 8160 diz que 'Não devem ser colocadas caixas de inspeção em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando essas caixas forem receber a contribuição de despejos de outras unidades autônomas'.

Tal restrição deve sim ser aplicada em caixas sifonadas de gordura e caixas sifonadas de sabão. As caixas de gordura e de sabão também são consideradas caixas de inspeção, pois, além da função de retenção, possuem também a função de inspeção, limpeza, desobstrução, junção etc., se enquadrando na definição 3.7 da ABNT NBR 8160.

As caixas dispostas na área privativa descoberta da unidade do Autor recebem a contribuição de despejos de outras unidades autônomas e são o principal ponto de acesso aos ramais e prumadas das redes que atendem as unidades superiores, de forma que, na eventualidade de necessidade de inspeção, limpeza, desobstrução, ou qualquer outra manutenção necessária, faz-se indispensável o acesso às caixas” (fls. 623/624).

O imóvel foi comprado na planta e não foi trazido aos autos elementos para considerar que o autor teria sido previamente advertido que a área externa teria livre disposição, tampouco que necessitaria abrigar caixas com destinação de dejetos e outras finalidades.

O Termo de Recebimento do imóvel apenas dá

ciência ao comprador: “[vii] Que, se a unidade adquirida estiver localizada no térreo e possuir área privativa, está(ão) ciente(s) que nenhuma modificação na área privativa poderá selar as caixas de gordura e esgoto, sob pena de responsabilizar(em)-se por danos porventura causados ao imóvel e ao empreendimento, perda de garantia e retirada da responsabilidade técnica por parte da construtora” (fls. 214).

A existência dessas caixas compromete a utilização da área por não possibilitar livre disposição em razão da visita de técnicos para inspeção das caixas, além de se tratar de área *non aedificandi*.

Ademais, a perícia constatou que as caixas servem às unidades autônomas superiores, o que está em desacordo com as normas da ABNT, sem se esquecer que a possibilidade de exalação de cheiros acarreta potencial insalubridade.

Os elementos dos autos evidenciam a desvalorização do imóvel no mercado, visto que eventuais interessados avaliarão negativamente a existência dessas caixas no imóvel.

Trata-se de relação de consumo a invocar os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor. Houve evidente falha de informação na fase pré-contratual com relação às questões ora tratadas e que, por ocasião do recebimento do imóvel “pronto”, nada ou muito pouco poderia ser feito com relação ao que os autores se depararam.

Por fim, nada a se alterar no valor da indenização à qual a ré foi condenada, nos exatos termos da sentença: “No caso dos autos, embora a perícia tenha concluído que a desvalorização do imóvel foi de R\$43.150,00 (fls. 618), fato é que o pedido inicial é certo, tendo o autor pugnado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela condenação da requerida ao valor de R\$18.000,00, a título de desvalorização, e este valor deve prevalecer” (fls. 724)

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**
Majoram-se os honorários de sucumbência para 15% sobre o valor atualizado da condenação (Art. 85, §11, CPC).

É como voto.

Alberto Gosson

Relator