



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381584

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010415-69.2019.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e PARQUE PIAZZA REPPUBLICA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, é apelado DANILÉA SANCHES BARBOSA GODOY (JUSTIÇA GRATUITA).

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 ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 19 de abril de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 21.746

APEL.Nº: 1010415-69.2019.8.26.0451

COM. : Piracicaba (4ª V.C.)

APTE. : MRV Engenharia e Participações S/A

APDO. : Daniléa Sanches Barbosa Godoy

Indenização. Compromisso de compra e venda. Vícios construtivos. Instalação de caixa de passagem/inspeção em área privativa do imóvel do autor. Transtornos decorrentes da sobredita instalação que desvalorizam o imóvel e prejudicam a utilização da área. Procedência parcial. Irresignação da Ré centrada na ilegitimidade ad causam, ausência de falha no dever de informação, bem como de prejuízo apto a ensejar indenização. Legitimidade ativa. Ainda que a Autora tenha alienado o imóvel, tal circunstância não retira sua legitimidade de postular indenização por fatos ocorridos enquanto era proprietária. Hipótese em que a falha no dever de informação não restou afastada. Conjunto probatório produzido que corrobora a pretensão deduzida na exordial. Condenação no pagamento de indenização que se impõe. Precedentes. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a respeitável sentença de fls. 620/625, cujo relatório se adota, que julgou *PROCEDENTE o pedido inicial para condenar o requerido ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00. O valor deverá ser corrigido monetariamente desde a data da publicação desta e acrescido de juros de mora desde a citação. Sucumbente, a parte requerida, arcará com as custas e despesas processuais e com a verba honorária da sucumbência a qual fixo 10% do valor da condenação, conforme artigo 85, do Código de Processo Civil.*

Inconformada, apela a Ré (fls. 628/641) aduzindo, em resumo, que a apelada é parte ilegítima para postular indenização por danos morais, pois não reside mais no imóvel. Vendeu o bem de raiz a terceiros, circunstância não mencionada na propositura da ação da lide. Acena com a hipótese de litigância de má-fé. Assevera que a recorrida foi devidamente informada acerca das instalações. Além disso, o imóvel foi entregue em 2013, mas a ação somente foi ajuizada em 2019. Insiste na ausência de evento apto a ensejar a condenação por danos morais,

almejando a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado e aplicação da taxa Selic, concluindo pela reforma da sentença.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 642/644), contrarrazões às fls. 650/662.

É o relatório.

A hipótese trata de ação de indenização pela qual a Autora afirma ter adquirido um imóvel da Requerida, com área privativa onde foram construídas caixas de inspeção/coleta de efluentes ou de passagem em total desconformidade com as normas da ABNT, bem como em evidente violação ao dever de informação, postulando a indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

Contestada a ação e apresentada a Réplica, foi determinada a realização de prova pericial, com apresentação do laudo pericial, sobrevindo a prolação da r. sentença julgando parcialmente procedente a ação.

Pois bem, em que pese a combatividade demonstrada, o inconformismo não comporta guarida.

De proêmio, cumpre repelir a cogitada ilegitimidade *ad causam*.

Ao reverso do que pretende fazer crer a apelante, o fato da parte apelada ter revendido o imóvel não retira sua legitimidade ativa para postular a indenização, haja vista que os supostos danos morais foram verificados no período em que a Autora era proprietária.

Apreciando casos semelhantes (pedidos de indenização onde o imóvel foi alienado pela parte autora), assim decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

Apelação - Compra e venda – Ação de Indenização – Instalação de caixa de contenção de dejetos/gordura – Prescrição decenal – Ilegitimidade ativa não verificada – Alegação de vício construtivo que impede o efetivo uso do imóvel – Caixas de Inspeção instaladas na área privativa da unidade – Danos morais configurados – Ausência de prévia e adequada informação – Falta de informação clara ao consumidor – Majoração dos danos morais em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade no importe de R\$ 10.000,00 – Danos materiais não demonstrados – Revenda do bem que não gerou prejuízo aos

compradores, deduzindo-se pela ausência de desvalorização – Sentença parcialmente reformada – Recurso da Ré desprovido e Recurso dos Autores parcialmente provido. Apelação Cível nº 1011497- 90.2020.8.26.0196, Rel. LUIZ ANTONIO COSTA, j.26.08.2025.

No mesmo sentido já se pronunciou esta Colenda 8ª Câmara de Direito Privado:

Apelação. Vícios construtivos. Compra e venda. Indenização por danos materiais e morais. Procedência dos pedidos. Insurgência da ré. Cabimento. Preliminar de ilegitimidade ativa de parte afastada. Possibilidade de se postular pedidos posteriormente aos fatos. Mérito. Prova dos fatos constitutivos do direito alegado. Ausência. Ação proposta por quem já havia vendido a unidade. Inexistência de elementos que demonstrem que a autora residiu na unidade, ou, se residiu, por quanto tempo. Igualmente, ausente a prova do valor da venda do imóvel, para aquilatar-se sobre a alegação de desvalorização no preço. Perícia técnica que, por isto, não se prestou ao fim pretendido. Improcedência dos pedidos. Caso peculiar. Reforma da sentença. Apelação provida. Apelação Cível nº 1002713-48.2022.8.26.0037, Rel. PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO, j. 19.11.2023. - destacamos

Rejeita-se, pois, a preliminar agitada.

No mais, consoante se infere de todo o processado, não consta de forma expressa do memorial descritivo informações claras e objetivas acerca da instalação da caixa de passagem na área privativa adquirida pela autora, tampouco a necessidade de manutenção periódica, em violação ao dever de informação previsto na lei consumerista (art. 6º, III, CDC).

Além disso, o conjunto probatório produzido, notadamente o laudo pericial produzido e seus respectivos esclarecimentos permite vislumbrar a presença da caixa de passagem na área privativa do imóvel, bem como a inobservância de todos os requisitos das normas pertinentes, haja vista a necessidade de inspeção regular, restringindo o uso da área privativa e causando desvalorização.

Ora, acerca do dever de informação, Cláudia Lima Marques esclarece didaticamente que no CDC representa “*um verdadeiro dever essencial, dever básico (art. 6º, inciso III) para a harmonia e transparência das relações de consumo. O dever de informar passa a ser natural na atividade de fomento ao consumo, na atividade de toda a cadeia de fornecedores, é verdadeiro ônus*

atribuído aos fornecedores, parceiros contratuais ou não do consumidor”. In Contratos no Código de Defesa do Consumidor: O novo regime das relações contratuais. 5ª ed. São Paulo: RT. 2005, p.771-2.

Ademais, o fato de a requerente ter assinado o termo de vistoria e de recebimento, sem nenhuma ressalva, não afasta a obrigação de que a ré tivesse previamente informado a autora acerca da existência da aludida caixa em sua unidade, informação que deveria ter precedido à assinatura do contrato. A ré não cumpriu esse dever, cobrando pela área privativa.

Assim, impositiva a manutenção da condenação imposta, ressaltando que os montantes fixados que não se mostram elevados, considerando as condições pessoais de cada parte, bem como o que consta dos autos, de modo a reconhecer como justa à espécie e suficiente à reparação moral experimentado pela parte autora.

Apreciando casos semelhantes, confira-se como já se pronunciou este Egrégio Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - Instalação de caixa elétrica em área privativa construída par a alojar e permitir o acesso de toda fiação dos apartamentos do bloco, sem que houvesse informação prévia a respeito das implicações que causaria aos autores retirando-lhes o direito à privacidade, já que há necessidade periódica de ingresso de pessoas no apartamento par a manutenção e limpeza - Inviabilidade de plena utilização do espaço do imóvel - Ausência de informação prévia pela Construtora Ato ilícito praticado pela ré que acarretou em transtornos irreversíveis causados aos adquirentes da unidade autônoma Reconhecimento da ocorrência de dano moral que deve ser indenizado pelo ré, no valor fixado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que bem atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade que ao mesmo t empo que visa um desestímulo à conduta da r é não traduz uma fonte de enriquecimento sem causa - Prazo decenal nos t ermos do art. 205 do CC- Prescrição afastada- Sentença reformada - Recurso provido em parte. Apelação Cível nº 1004102-04.2020.8.26.0566, Rel. REZENDE SILVEIRA, j. 10.03.2021.

RESPONSABILIDADE CIVIL Danos materiais O pleito indenizatório não corresponde a abatimento do preço do bem (ação estimatória ou quanti minoris), o que ensejaria a incidência de prazo decadencial, mas a indenização pela depreciação do imóvel, cujo prazo prescricional é o decenal, em razão da relação contratual entre as partes, o que não ocorreu

Relação de Consumo Caixa coletora instalada em área privativa externa do apartamento adquirido pelo autor Inexistência de prova de informação clara e adequada ao consumidor Laudo pericial que constatou a desvalorização do imóvel causada pela presença da caixa coletora Indenização devida Possibilidade de cumulação de indenizações por danos materiais e moral Súmula 37 do STJ Recurso desprovido. Apelação Cível nº 1010444-85.2020.8.26.0451, Rel. ALCIDES LEOPOLDO, j. 15.03.2021.

APELAÇÃO. Ordinária de indenização. Compra e venda. Sentença de procedência. Insurgência das requeridas. Correção do “decisum”. Incontroverso pela documentação apresentada pelo autor que a instalação de caixa de gordura em área privativa de sua unidade condominial, não lhe fora previamente informada. Privacidade comprometida. Dano moral configurado, com arbitramento módico. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento. Apelação nº 1013529-26.2016.8.26.0320, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, j. 14.08.2018.

INDENIZATÓRIA. Danos materiais e morais. Compromisso de venda e compra de imóvel em condomínio deitado. Instalação de caixa de gordura sob área de uso privativo do imóvel do autor. Prejuízo às condições sanitárias e à salubridade do prédio, com acréscimo considerável de risco de acidente de consumo e redução de seu uso cômodo e valor. Defeito de informação, pela omissão da construtora acerca da caixa de gordura, na fase pré-contratual. Fato e vício do produto e serviço, a acarretar o dever de indenizar. Redução do quantum indenizatório rejeitado. Valor arbitrado pela r. Sentença revela-se equilibrado, diante das circunstâncias do caso concreto. Sentença mantida. Recurso improvido. Apelação nº 1013657-54.2016.8.26.0576, Rel. Francisco Loureiro, j. 19.05.2017.

No mesmo sentido já decidiu esta Colenda 8ª Câmara de
Direito Privado:

Apelação cível. Ação de indenização. Autor adquiriu da ré um imóvel na planta, que possui uma área privativa descoberta, a ser utilizada como área de lazer, todavia, a ré instalou 2 caixas de coleta efluente que serve às demais unidades do prédio, em total desacordo às normas da ABNT. Réu revel. Documentos juntados na inicial que embasam os fatos alegados, sem qualquer impugnação específica. Desvalorização do imóvel. Indenização devida. Apelo desprovido. Apelação nº 1019493-42.2015.8.26.0576, Rel. Silvério da Silva, j. 18/08/2016.

No que tange a pretensão de aplicação da taxa Selic e a

forma de incidência dos juros de mora, não prospera a irresignação.

É que os juros de mora foram corretamente fixados em 1%, contados da citação, do mesmo modo não há que se falar na incidência da correção monetária com base na taxa Selic.

Acerca do tema, por sua pertinência e adequação, convém reproduzir o que fora mencionado pelo Insigne Desembargador Benedito Okuno por ocasião do julgamento proferido no agravo de instrumento nº 2102431-44.2024.8.26.0000:

‘Não se discute o atual entendimento do C. STJ no sentido de que, quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

E ainda que, nos termos dos Temas 992 e 112/STJ3, a taxa dos juros moratórios a que se refere o art. 406 do Código Civil é a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia SELIC, sendo vedada a sua cumulação com a correção monetária.

Cumpre observar que os mencionados temas relativos a precedentes vinculantes julgados em demandas repetitivas dizem respeito à discussão da aplicação da taxa nas ações relativas aos juros das contas vinculadas ao FGTS, o que não tem similitude com o caso concreto”.- destacamos

Mantida a sucumbência da Ré-apelante, é impositiva a majoração da verba de sucumbência para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Ante todo o exposto, **nego provimento ao recurso**, mantendo a r. sentença na forma como proferida, porquanto não abalada nos seus jurídicos fundamentos.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER
Relatora
(assinatura eletrônica)