



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382767

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009700-31.2020.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes/apelados MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e PARQUE JAMILE INCORPORAÇÕES SPE LTDA, são apelados/apelantes RONI PASCOAL DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e TATIANE APARECIDA PAUDA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1009700-31.2020.8.26.0309

Aptes/Apdos: Mrv Engenharia e Participações S.a. e Parque Jamile Incorporações Spe Ltda

Apdos/Aptes: Roni Pascoal da Silva e Tatiane Aparecida Pauda da Silva

Comarca: 6ª Vara Cível do Foro de Jundiaí

Magistrado(a): BRENO COLA ALTOÉ

Voto nº 6203

APELAÇÃO – Ação indenizatória. - Aquisição de unidade imobiliária, na qual conta com instalação de caixas de sabão e esgoto/gordura em área privativa. - Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento indenização por danos materiais no valor de R\$26.00,00, em razão da desvalorização do imóvel, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, ambos corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora. - Irresignação das partes. - Não acolhimento. - Pretensão indenizatória que não se sujeita a prescrição e decadência, sendo aplicável o prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do CC. Alegação da ré de que a autora tinha conhecimento das caixas instaladas não comprovada. - Dever de informação exigido pelo CDC que não foi observado. - Laudo pericial que constatou a existência de caixas de sabão, de gordura/esgoto e de águas pluviais instaladas no imóvel, em desconformidade com a NBR 8160/1997, que além de causar poluição visual, mau cheiro e desconforto, implicam na desvalorização do imóvel. - Dano material e moral configurados. - Circunstâncias que ultrapassaram o mero dissabor. - Imposição de ônus consideráveis, diante da necessidade de manutenção periódica das caixas com o ingresso de terceiros na unidade imobiliária da autora. - Indenização por danos morais fixada em valor justo e adequado, que não comporta majoração. -Sentença mantida Recursos Desprovidos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por ambas partes, contra r. sentença de fls. 665/669, que nos autos da ação indenizatória proposta por **RONI PASCOAL DA SILVA e TATIANE APARECIDA PAUDA DA SILVA** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e PARQUE JAMILE INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, julgou parcialmente

procedente a demanda, nos seguintes termos:

“...condenar as rés ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais) corrigido monetariamente pelo IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único do CC e acrescido de juros moratórios pela taxa SELIC, deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 do CC, nos termos do artigo 406, §1º do CC, a partir da data do laudo pericial (11/10/2023), até o efetivo pagamento.

Outrossim, condeno as rés ao pagamento de indenização por dano moral em favor do autor no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor, corrigido monetariamente pelo IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único do CC desde a data da presente sentença e acrescido de juros moratórios pela taxa SELIC, deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 do CC, nos termos do artigo 406, §1º do CC a partir da citação, até o efetivo pagamento.

Em razão da sucumbência, considerando-se o enunciado da Súmula nº 326 do E. Superior Tribunal de Justiça ("na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica em sucumbência recíproca"), condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC.”

Apelam as rés (fls. 672/691). Em sede preliminar aduzem que a pretensão dos autores encontra-se prescrita, visto que a entrega das chaves ocorreu em 24/09/2013 e a ação fora ajuizada em 16/07/2020, sendo de rigor o prazo prescricional trienal com base nos artigos 203, §3º, V do CC e 27 do CC. Sustenta também o fenômeno da decadência, pois o adquirente do imóvel tem o prazo de um ano, para exigir o abatimento proporcional do preço, a teor do artigo 445 do Código Civil. No presente caso, o vício redibitório ao qual a parte requerente se insurgiu (existência de caixa na área privativa) se tornou público no momento em que ela tomou posse de sua unidade habitacional, ou seja, em 24/09/2013, enquanto ajuizada a presente demanda – em 16/07/2020, ou seja, o prazo de um ano,

obviamente, restou transcorrido. Levando em consideração que a parte requerente almeja se ver indenizada diante de suposta desvalorização ocasionada por “vício”, assim como diante dos termos dos artigos supramencionados, de rigor a extinção do feito com base no artigo 487, inciso II, do Código Processo Civil.

No mérito, sustentam que é incontroverso que a apelada possuía ciência das instalações, haja vista os documentos acostados que comprovam tais fatos como o termo de entrega das chaves, planta do projeto hidrossanitário/projeto elétrico, planta do projeto e memorial descritivo, de modo que restou previsto no memorial descritivo do empreendimento que, caso necessário, as caixas seriam instaladas nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo. Portanto, a apelada sabia da existência das instalações, contrariando a afirmação do Magistrado *a quo*, ou seja, a empresa apelante não desobedeceu às normas contidas do CDC. É notório, que a empresa apelante respeitou o dever de transparência e informação no presente caso.

Alegam que não há nos autos qualquer fundamento plausível que justifique condenação por danos materiais, embora a sentença tenha se fundado no laudo pericial para imputar indenização de ordem material, de rigor mencionar que não é admissível o perito tentar enquadrar em outra circunstância para apurar danos materiais. Aliás, importante mencionar que a perícia 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. A desvalorização trata-se da perda de valor monetário de um bem em decorrência de diversos fatores, que obviamente devem ser apresentados de forma específica. De fato, a presença da caixa não desvaloriza o imóvel. Nesse cenário, danos materiais constituem prejuízos ou perdas que atingem o patrimônio de alguém, não cabendo, por conseguinte, reparação de dano hipotético ou eventual, necessitando, em regra, de prova efetiva. E, restando comprovada a impossibilidade de afirmar a ocorrência de desvalorização do imóvel em razão da instalação, pugna pela reforma da r. sentença e julgamento de improcedência da condenação em danos materiais.

Muito importante destacar que esta ressalva da ABNT

se refere somente a caixas de inspeção e poços de visita de esgoto sanitário. Não se aplica para caixa de passagem de esgoto, caixa de gordura/espuma, grelha de águas pluviais, caixa elétrica, ou qualquer outro tipo de caixa. Não se pode considerar vício construtivo as instalações desses dispositivos ou de qualquer outro componente, segundo a norma técnica específica. Frisa-se, a MRV não realiza instalação de caixa de inspeção ou poço de visita em área privativa. Convém novamente preconizar que as caixas não limitam e nem impedem o uso da área. Tanto é, que no presente caso não houve qualquer comprovação de que as instalações impedem o uso do local.

Destarte, não há que prevalecer o quanto exposto na r. sentença, uma vez que a norma reconhece as diferenças entre as caixas, portanto, quando a norma proíbe a instalação de algumas caixas em área privativa e não proíbe outras, fica evidenciado quais caixas não são proibidas por norma.

Em relação a indenização arbitrada a título de danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (sendo R\$ 10.000,00 para cada autor), é de rigor o afastamento da condenação, ressalta-se que o dano moral indenizável deve decorrer de fatos revestidos de seriedade e relevância e a reparação pretendida pressupor ofensa aos direitos da personalidade, ou sofrimento intenso e profundo, de modo que o mero dissabor experimentado com as situações narradas nos autos, só por si, não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana nem conduz ao dano moral. Na hipótese deste Tribunal entender que os fatos narrados na inicial são passíveis de causar danos indenizáveis, faz-se necessária a reforma da decisão, ao menos no que tange ao montante arbitrado a título de indenização, em virtude de tal valor ser excessivo e propiciar, claramente, o enriquecimento ilícito a apelada.

Apela o autor (fls. 698/714). Aduz em apartada síntese que adquiriu um imóvel com área privativa para lazer e fora contemplado com caixas de dejetos/esgoto que denota repugnância a tal espaço. O dano moral é notório. A localização do coletores de dejetos/efluentes emana insalubridade por todo o imóvel. O mau-cheiro emana por todos os cômodos, que convivem às voltas com o odor intermitente de esgoto.

Sendo assim requer a indenização conforme pleiteada

(no valor de R\$20.000,00), bem como a reforma do julgado nesse tocante a fim de que ambos danos (morais e materiais) sofram correção moratória a partir do evento danoso; em consonância com a jurisprudência majoritária desse Tribunal bem como do Egrégio STJ.

Contrarrazões ofertadas pelo autor (fls. 719/735).

Contrarrazões ofertadas pelas rés (fls. 740/746).

É o relatório.

Em sede preliminar as apelantes rés defendem que a ação em comenta encontra-se prescrita, bem como atingida pelo fenômeno da decadência, entretanto a pretensão do autor é, de fato, indenizatória e não relacionada à resolução do contrato ou abatimento do preço do imóvel. Deste modo, o prazo prescricional é decenal, conforme preceitua o artigo 205 do Código Civil.

A ação de indenização por danos materiais e morais, por vícios construtivos, não se enquadra no prazo de 5 anos do art. 27 do CDC, que se refere especificamente à reparação de danos causados por vícios do produto ou serviço, mas sim no prazo geral de prescrição de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil, que é aplicável quando a lei não estabelece prazo menor para a pretensão.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE PERDAS E DANOS. INDENIZAÇÃO POR DEFEITO DA OBRA. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. "O prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015). 2. De acordo com a iterativa

jurisprudência desta Corte, a Súmula 83/STJ se aplica também aos recursos especiais fundados na alínea a do permissivo constitucional. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido.” (STJ - AgInt no AREsp: 1355163 GO 2018/0222854-0, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 16/05/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/05/2019)

Ademais, é sabido que os vícios construtivos muitas vezes permanecem ocultos por longos períodos, o que torna difícil estabelecer a data exata de quando o dano se concretizou de forma visível para o consumidor. De acordo com as apelantes, ora requeridas, o autor tomou posse de sua unidade habitacional em 24/09/2013, e a presente demanda fora ajuizada em 16/07/2020, encontrando-se dentro do prazo prescricional e decadencial.

Acerca do tema, confira-se o entendimento desta C.

Câmara:

“APELAÇÃO. Indenizatório. Vício construtivo. Sentença de procedência. Inconformismo de ambas as partes. Decadência. Prescrição. Inocorrência. Prazo estabelecido no art. 618 do Código Civil de 2002 que é de garantia e não de prescrição ou decadência. Prazo aplicável às ações de obrigação de fazer/ressarcimento promovida em face do construtor, em virtude de vício construtivo que é de 10 anos. Artigo 205 do Código Civil. Danos comprovados no imóvel por meio de laudo pericial. Dever de ressarcimento dos danos materiais apurados. Juros moratórios mantidos desde a data da sentença. Inviabilidade da sua substituição pela Taxa Selic. Precedentes jurisprudenciais. Vícios construtivos devidamente caracterizados. Danos materiais comprovados em laudo pericial. Dano moral não configurado. Mero inadimplemento contratual. Sentença mantida. Recursos desprovidos.” (TJ-SP - Apelação Cível: 10047998920228260037 Araraquara, Relator: Débora Brandão, Data de Julgamento: 27/06/2024, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/06/2024)

Superada a preliminar, passo a analisar o mérito.

De acordo com os fatos, o autor alega que adquiriu da

construtora requerida um apartamento do tipo Giardino, com área privativa descoberta. Afirma que a construtora instalou caixas de contenção/inspeção de esgoto e dejetos orgânicos, o que fere a NBR 8160/1997, item 4.2.6.2 da norma ABNT. Sustenta que a existência das caixas deixa o ambiente insalubre, com foco de parasitas, havendo ainda a necessidade de acesso ao imóvel por terceiros para manutenções periódicas.

Analizando os documentos acostados, no contrato celebrado entre as partes não há qualquer menção acerca da instalação de tais dispositivos na unidade dos autores, o que somente pode ser observado no momento da entrega das chaves.

Desta forma, não há comprovação nos autos de que a ré tenha dado plena ciência de tal fato, com especificação clara sobre as limitações do uso do imóvel, sobretudo porque no memorial descritivo consta a seguinte informação: *“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.”*

Cediço que houve a instalação de caixa de gordura, sabão e passagem de águas pluviais na área privativa descoberta da unidade adquirida, conforme relatado em perícia (fls. 595/629):

“Com base na perícia técnica realizada na residência da Requerente, apartamento nº 104, pavimento térreo do bloco 09 do empreendimento imobiliário Residencial Parque Jamile, situado na Avenida Doutor Cândido Mojola, 849 - Jardim Bufalo, Jundiaí - SP, CEP 13214-220, e tendo como base o conteúdo consignado nesse laudo, pode-se concluir que:

- existem 2 caixas de inspeção instaladas dentro da área privativa do imóvel pertencente à autora que recebem contribuição de esgoto de outras unidades autônomas do bloco 09,

- a instalação das 2 caixas de inspeção estão em

desacordo com o item 4.2.6.2 da NBR 8160 estabelece a proibição instalação de caixas de inspeção dentro da área privativa da unidade autônoma em caso de recebimento de contribuição de esgoto oriundos de outras unidades autônomas.

- a periodicidade de inspeção e limpeza das caixas é semestral sendo que o acesso é feito através da área privativa interna do imóvel, - que a instalação das caixas na área privativa externa do imóvel é fator de desvalorização cujo valor foi estimado em R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais)."

Analisando os documentos acostados, no contrato celebrado entre as partes não há qualquer menção acerca da instalação de tais dispositivos na unidade dos autores, o que somente pode ser observado no momento da entrega das chaves.

Ainda em resposta aos quesitos, o perito esclareceu que:

"Sim, houve. A área privativa externa de 8,57m² está ocupada por 4 caixas do sistema hidrossanitário de uso comum das unidades do bloco 09, sendo 2 caixas de inspeção (1 de espuma e 1 de gordura) e 2 caixas de passagem (1 de esgoto e 1 de água pluvial). Semestralmente o condomínio acessa as caixas para limpeza fazendo uso, inclusive, da área privativa interna da residência da Requerente."

...

"A limpeza e inspeção ocorre em média a cada 6 meses e só pode ser realizada com os equipamentos e materiais utilizados na operação atravessando a área privativa da unidade autônoma, sala e área privativa externa. Esta condição interfere com a vida normal dos moradores que ficam sujeitos ao mau cheiro oriundo da abertura das caixas, sujeidade causada pela operação de limpeza, exposição à insetos que vivem dentro da rede de esgoto primário e o próprio acesso de trabalhadores dentro de sua área privativa."

Se a utilização de tais caixas são de uso comum, não é

razoável que somente os autores tenham que suportar o ônus causado pela necessidade de manutenção periódica ou pelo aparecimento de algum problema, possibilitando a entrada de terceiros em sua residência.

E, ao contrário do que alega, genericamente, a construtora, o perito chegou ao valor da desvalorização do imóvel (R\$ 26.000,00) com base em dados técnicos.

Correta, portanto, a condenação da apelante no dever de pagamento da quantia necessária à reparação dos danos materiais apontados, nos termos da r. sentença.

Os danos morais, por sua vez, restaram configurados. Os fatos descritos na inicial ultrapassam o mero dissabor e gera o dever de indenizar. Quem adquire um imóvel novo não espera passar pelos problemas apontados, situação geradora do dever de indenizar. O valor arbitrado a esse título é razoável e bem cumpre as funções compensatória e pedagógica, fixado em R\$ 10.000,00, valor próximo aos que comumente tem sido fixados pela Câmara em casos idênticos:

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação indenizatória por danos materiais e morais. Vícios Construtivos. Existência de caixas e dispositivos de inspeção em área privativa de unidade residencial. Procedência. Irresignação do réu. Acolhimento parcial. Falhado dever de informação ao consumidor, que pagou mais caro pelo imóvel com a expectativa de poder usar a área extra de sua unidade. Informações contidas no memorial descritivo que não são suficientemente claras a respeito da restrição imposta ao uso da área privativa. Desvalorização do imóvel constatada pelo perito. Danos materiais e morais caracterizados. Valor do dano moral que comporta redução para R\$ 10.000,00. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido” (AP nº 1008833-73.2023.8.26.0037, rel. Debora Brandão, j. em 18/06/2024).”

Por fim, os juros moratórios devem ser contados a partir da citação, visto que trata-se de relação contratual e não extracontratual, bem como a Súmula 54 do STJ prevê a hipótese de juros moratórios em relação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

extracontratual.

Desta forma, a manutenção da sentença é medida que se impõe por seus próprios e bem delineados fundamentos.

Tendo em vista o resultado obtido em recuso de apelação, majoro os honorários sucumbenciais de 10% para 15%, em observância ao artigo 85, §11º do CPC.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

É como voto.

MARCELLO DO AMARAL PERINO
Relator