



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390098

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003158-95.2019.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e MRV PRIME XX INCORPORAÇÕES SPE LTDA., é apelado RENAN BASSO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 10963

Apelação Cível: 1003158-95.2019.8.26.0320

Apelante: Mrv Engenharia e Participações S.a. e outro

Apelado: Renan Basso

Origem: Foro de Limeira (3ª Vara Cível)

Juiz(a) sentenciante: Dr. Mário Sergio Menezes

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização por dano moral, condenando as requeridas ao pagamento de indenização por desvalorização de imóvel e danos morais no valor de R\$10.000,00.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) decadência do pedido de reclamar vícios construtivos e prescrição trienal; (ii) comprovação da desvalorização do imóvel e dos danos morais.

III. Razões de Decidir 3. Afastada a preliminar de decadência, pois o prazo do art. 26, II, do CDC não se aplica a pleitos indenizatórios. Aplicável o prazo prescricional quinquenal do art. 27 do CDC. 4. No mérito, a ré não comprovou que o autor foi informado sobre a instalação de caixa de contenção elétrica na área privativa do imóvel> Perícia técnica que comprova a desvalorização da unidade do autor, ultrapassando o mero aborrecimento.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Prazo decadencial do art. 26, II, do CDC não se aplica a pleitos indenizatórios. 2. Falta de informação ao consumidor sobre restrições de uso do imóvel configura dano moral.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 479/486, integrada às fls. 493 que, nos autos da Ação de Indenização por Dano Moral, julgou *parcialmente procedentes os pedidos para condenar as Requeridas ao pagamento de indenização no valor de R\$ 16.773,00 (Dezesseis mil e Setecentos e Setenta e Três reais), que corresponde à desvalorização do imóvel, acrescido de correção monetária de acordo com os índices divulgados na tabela prática para atualização de débitos judiciais, elaborada pelo E. Tribunal de Justiça*

de São Paulo, até a data de início da produção dos efeitos da Lei nº 14.905/2024, no dia 30/08/2024, quando então passará a ser corrigida pelo IPCA (artigo 389, parágrafo único, do CC) e juros de mora de 1% ao mês, até a data de início da produção dos efeitos da Lei nº 14.905/2024, no dia 30/08/2024 (artigo 406, caput e §1º, do CC), ambos calculados a partir da data do laudo (nov/2023), bem como condenar ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária pelo IPCA (artigo 389, parágrafo único, do CC), a partir da data desta sentença, nos termos da Súmula 362 do C. Superior Tribunal de Justiça, além de juros de mora de 1% ao mês até a data da produção de efeitos da Lei nº 14.905/2024, no dia 30/08/2024, (artigo 406, caput e §1º, do CC), desde o evento danoso, nos termos do artigo 398 do Código Civil. Faço isso para JULGAR EXTINTO o processo, nos termos do art. 487, I, do CPC. Mesmo diante da procedência parcial do pedido, carrego às Rés integralmente o ônus de sucumbência (Súmula 326/STJ), condenando a parte requerida ao pagamento das custas e demais despesas processuais, bem como honorários advocatícios sucumbenciais, que arbitro em 10% do valor da condenação corrigido.

Inconformada, recorre a ré (fls. 496/516), suscitando, em preliminar, a decadência do pedido do autor de reclamar vícios construtivos e prescrição trienal, tendo em vista a data da entrega do imóvel e a data de interposição da ação. No mérito, sustenta que o autor, ao assinar o termo de recebimento das chaves, atestou que o bem estava em perfeitas condições. Defende, ainda, não ter se comprovado a desvalorização do imóvel, tampouco os danos morais.

Contrarrazões às fls. 522/527.

Recurso tempestivo e preparado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, afasta-se a preliminar de decadência.

Isto porque o prazo decadencial de 90 dias do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, invocado pelas apelantes como justificativa

para o acolhimento da prejudicial de mérito, não é aplicável à hipótese dos autos, pois o dispositivo em comento diz respeito ao prazo decadencial para o conserto de vícios aparentes ou de fácil constatação no produto ou serviço não durável.

No caso dos autos, busca-se o ressarcimento de danos e não o desfazimento do contrato ou ao abatimento do preço. A pretensão dos autos, portanto, é de natureza indenizatória, sujeita à prescrição, e não de reparação do defeito físico do imóvel, sujeita à decadência da qual se tratou anteriormente.

A hipótese está sujeita ao prazo prescricional quinquenal, insculpido no art. 27 do mesmo Código Consumerista. E, como o autor tomou ciência dos alegados danos quando da entrega das chaves, em 09.10.2015, e a presente ação foi ajuizada em 01/04/2019, não há que se falar em prescrição.

Em situações análogas, envolvendo as mesmas apelantes, este Tribunal também afastou a decadência, como se verifica nos julgados a seguir colacionados:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Alegação de danos decorrentes da instalação caixas de contenção de esgoto e gordura na área privativa (quintal) do imóvel adquirido. Sentença de procedência. Recurso exclusivamente das empreiteiras. PRELIMINAR. DECADÊNCIA. Apenas se verifica a decadência prevista no artigo 26, inciso II, do CDC nos casos de reclamação para a adequação dos vícios aparentes, não sendo este o objeto da presente ação - Inexistência de óbice para a propositura da demanda, de natureza unicamente indenizatória - Prazo prescricional de 5 anos, nos termos do artigo 27 do mesmo diploma. Arguição rejeitada. MÉRITO. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso, sendo possível a revisão de cláusulas

consideradas abusivas, mormente em casos de contrato de adesão, em que não se permite a efetiva negociação entre as partes. Instalação das caixas de contenção imposta pela MRV em descumprimento à norma técnica aplicável (NBR 8160/1997 da ABTN) - Parcial privação do uso da área e necessidade de inspeções técnicas regulares- Prejuízos suficientemente demonstrados. REPARAÇÃO DE DANOS. Importe de desvalorização do imóvel apurado em perícia técnica (R\$ 19.621,30) - Impugnações das construtoras insuficientes para a conclusão do perito engenheiro. Indenização por danos morais bem fixada em R\$ 10.000,00 afastar Não ocorrência de "bis in idem" Jurisprudência do TJSP. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Honorários majorados para 20% do valor da condenação. RECURSO IMPROVIDO.” (Apelação nº 1012189-47.2016.8.26.0320, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Silvia Maria Facchina Esposito Martinez, j. 31.07.2018)

RESPONSABILIDADE CIVIL –

Indenizatória – Sentença de procedência, para condenar as rés a indenizar a autora, por danos morais, em R\$20.000,00, e por danos materiais, em valor a ser apurador em liquidação – Decadência – Não ocorrência – Prazo do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor que se aplica às postulações de reparo de vício aparente, não a pleitos indenizatórios, como o presente - Caixas de esgoto e gordura instaladas na área externa exclusiva do imóvel da autora, das quais emanam odores e em relação às quais há risco de transbordamento de seu conteúdo – Nítida desvalorização do imóvel que deve ser compensada, em

valor a ser apurado em liquidação – Danos morais – Ocorrência – Mantido o quantum indenizatório – Decisum mantido – Apelo não provido, com observação. (TJ-SP - AC: 10051384820178260320 SP 1005138-48 .2017.8.26.0320, Relator.: Rui Cascaldi, Data de Julgamento: 28/09/2018, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/09/2018)

INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Insurgência das vendedoras ré contra sentença de procedência. Manutenção. Decadência e prescrição inocorrentes . Prazo trienal do art. 206, § 3º, V do CC e e quinquenal do art. 27 do CDC não decorridos. Inaplicabilidade do art . 26 do CDC. Instalação, sem informação prévia ao comprador, de caixas de gordura, sabão e esgoto na área privativa da unidade residencial. Prejuízo material comprovado por laudo pericial conclusivo e detalhado, inclusive com relação ao valor da desvalorização imobiliária. Danos morais evidentes . Possibilidade de cumulação. Recurso não provido. (TJ-SP 10141849520168260320 SP 1014184-95.2016 .8.26.0320, Relator.: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 17/04/2018, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/04/2018)

No mérito, também, não prospera o apelo.

Cuida-se de ação indenizatória em razão do autor ter sido surpreendido com a existência de caixas de inspeção (elétrica) em área privativa da unidade adquirida do empreendimento Parque Liberty, comercializado pelas requeridas.

In casu, cumpre destacar que não há controvérsia a respeito da efetiva instalação de caixa de contenção elétrica na área privativa da

unidade adquirida pela parte autora.

Assim, cabia à ré demonstrar, de forma inequívoca, que o autor adquirente foi previamente informado sobre a instalação da caixa na dependência do imóvel, no momento da sua aquisição, o que não cumpriu a contento.

Ora, alega a parte ré que o autor teve plena ciência da existência da referida caixa em sua residência, já que anuiu integralmente ao parecer da vistoria em 5 de dezembro de 2012 (fls. 236).

Entretanto, não comprovou que teria informado o autor sobre a instalação, quando da aquisição, de forma inequívoca, não havendo qualquer referência a esta nos documentos de venda do imóvel.

Da mesma forma a ré alega que o memorial descritivo do imóvel fazia referência à possibilidade de instalação da referida caixa; contudo, referido documento sequer foi juntado aos autos.

Neste contexto, tem-se que não restou comprovado que a parte ré tenha informado ao adquirente, prévia e ostensivamente, sobre a limitação de uso do imóvel na forma mencionada, o que descumpra o artigo 6º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, que estabelece como direitos básicos do consumidor a informação adequada e clara sobre os produtos adquiridos, bem como sobre eventuais riscos que apresentem.

Em relação à desvalorização do imóvel, a perícia técnica produzida em instrução concluiu (fls. 399/437):

O imóvel está desvalorizado por ter uma caixa de passagem elétrica que pode causar transtornos quando necessitar de manutenção, se um dia o Requerente for vender o seu apartamento, quem for comprá-lo e souber dos transtornos que geram a caixa, não vai querer pagar o mesmo preço de um apartamento com área privativa que não gera transtorno algum.

De acordo a NBR 5410, “A localização das caixas deve ser de modo a garantir que elas sejam facilmente acessíveis”, a área privativa não é um local de fácil acesso, para se ter acesso a ela é necessário percorrer por todo apartamento da Requerente, a norma cita também: “Quando não for possível evitar a passagem da linha por locais que impeçam, por algum motivo, a colocação de caixa intermediária, o comprimento do trecho contínuo pode ser aumentado, desde que seja utilizado um eletroduto de tamanho nominal imediatamente superior para cada 6 m”. Sendo assim, seria possível cumprir a norma em sua totalidade.

Essa caixa pode dar problemas de manutenção futura com insetos, animais roedores e curtos circuitos. Mesmo o Requerente cuidando bem do seu imóvel para não ocorrência de insetos e animais roedores, eles podem vir pela tubulação.

É evidente, portanto, que, frente aos demais imóveis do mesmo edifício, a unidade do apelado sofre desvalorização comercial.

Ressalte-se que o fato de o empreendimento ter sido construído com observância às normas técnicas da ABNT é irrelevante, uma vez que não afasta a depreciação do imóvel, a impossibilidade plena de utilização da área privativa pelo condômino, como também, no mais, não afasta os transtornos recorrentes que o autor deverá suportar, pelo menos, quando ocorrer a manutenção e vistoria, além dos riscos de curto-circuito e problemas com picos de energia.

É notória, portanto, a responsabilidade das apelantes, nos termos do art. 927 do Código Civil.

Nada há a ser alterado no que tange à indenização por danos morais fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que se encontra em

harmonia com os critérios da proporcionalidade e da razoabilidade comumente utilizados como parâmetro objetivo em questões análogas por este Eg. Tribunal de Justiça:

DANOS MORAIS E MATERIAS. INSTALAÇÃO DE CAIXAS DE GORDURA E ESGOTO EM ÁREA PRIVATIVA. Devolução de valores pagos. Insurgência das partes em face da sentença de procedência parcial . Recurso da MRV. Processo nº 1009165-74.2019. Condenação ao pagamento de R\$ 16 .500,00 pela desvalorização do imóvel, devido à instalação de caixas de gordura e esgoto em área privativa. Manutenção. Alegação de decadência afastada. Pedidos indenizatórios pautados no fato do produto (art . 27 do CDC). Não aplicação da decadência prevista no art. 26 do CDC. MRV que não informou quanto à existência de caixas de gordura, sabão e pluvial no imóvel, assim como deixou de informar sobre os riscos e incômodos decorrentes da sua instalação na área privativa . Observância das normas técnicas que não afasta a depreciação do imóvel, a falta de informação à consumidora e a impossibilidade de plena utilização da área privativa. Desvalorização comprovada. Laudo pericial que se refere a imóvel semelhante do mesmo empreendimento. Correção monetária e juros nos termos da sentença . Recurso da autora. Pedido de danos morais. Acolhimento parcial. Venda de imóvel sem informação a respeito das caixas de esgoto e gordura que vai contra as expectativas da compradora . Dano moral configurado. Precedentes. Indenização fixada em R\$10.000,00, com correção desde o arbitramento e juros a partir da citação . Pedidos de restituição da taxa

de despachante e das despesas com registro cartorário (processo nº 1009759-88.2019 em apenso). Não acolhimento. Prescrição, por já ter decorrido o prazo de três anos contados do pagamento . Reclamação no PROCON que não interrompia a prescrição. Devolução de valores pagos como taxa de atribuição de unidade. Acolhimento. Abusividade da cobrança . Enunciado nº 38.10 da 3ª Câmara de Direito Privado. Recurso da ré desprovido. Recurso da autora provido em parte (TJ-SP - AC: 10091657420198260071 SP 1009165-74.2019.8.26 .0071, Relator.: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 18/02/2020, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/02/2020)

“PRESCRIÇÃO da lesão. Pleito indenizatório fundado na responsabilidade civil contratual e não em vício ou fato do produto, a ensejar a incidência do prazo decadencial previsto no art. 26 ou do prazo prescricional do art. 27, ambos do CDC. Incidência do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC). Prescrição da lesão afastada ex officio. CERCEAMENTO DE DEFESA. Não configuração. Matéria cuja apreciação prescinde de dilação probatória (art. 370 do CPC). Julgamento antecipado. Possibilidade (art. 355, I, do CPC). Preliminar afastada. DANOS MORAIS. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Promitente-vendedora que instalara duas caixas de gordura e esgoto e tubulação para escoamento de água pluvial na área privativa do imóvel objeto de compromisso de compra e venda firmado entre as partes. Memorial descritivo do empreendimento imobiliário que mencionou de forma genérica e sem o imprescindível destaque (art. 54, § 4º, do CDC) a

hipotética necessidade de instalação das referidas tubulações. Desatendimento ao dever de informação (art. 6º, III, do CDC). Situação dotada de magnitude suficiente para causar angústia e abalo psíquico. Desnecessidade de comprovação de sua efetiva ocorrência (damnum in re ipsa). Quantum indenizatório fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com incidência de correção monetária a partir do arbitramento (Súmula 362 do STJ). Recurso provido.” (TJSP, 7ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1052060-74.2017.8.26.0506, Rel. Des. Rômolo Russo, j. 04/11/2019 sem destaque no original).

“RESPONSABILIDADE CIVIL Ação de indenização de dano moral Recursos contra sentença de parcial procedência Descabimento Caixas de esgoto e gordura instaladas na área externa exclusiva do imóvel da autora, das quais emanam odores e em relação às quais há risco de transbordamento de seu conteúdo Danos morais [R\$10.000,00] Ocorrência indenizatório Sentença confirmada Mantido o quantum Recursos desprovidos, prejudicado em parte o da autora, com observação.” (TJSP, 1ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1024727-68.2016.8.26.0576, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. 29/10/2019 sem destaque no original).

“APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DANOS MORAIS PARCIAL PROCEDÊNCIA INCONFORMISMO DA RÉ REJEIÇÃO A existência de caixas de água e esgoto, com dejetos das demais unidades do condomínio, instalado em área privativa do imóvel do autor,

constitui conduta ilícita por parte da construtora, cuja indenização dos prejuízos é medida de rigor. Laudo pericial que atestou a violação às normas técnicas, com restrição de uso da unidade. Informação genérica e hipotética constante do memorial descritivo não é suficiente para esclarecer o consumidor, diante da relevância desse tipo de instalação na área privativa do imóvel adquirido na planta - Caracterizado o dano moral. Indenização fixada com razoabilidade no valor de R\$10.000,00 para cada autor. Quantia não excessiva. Precedentes desta Corte. Sentença mantida. **NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.**” (TJSP, 8ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1047851-62.2017.8.26.0506, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. 20/01/2014 sem destaque no original).

Por fim, com fulcro no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, majora-se a verba honorária sucumbencial para 12% da condenação.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de préquestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

À vista de todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica