



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361675

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014503-79.2020.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é apelada MARIA GISELE DE GODOI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: por maioria dos votos, negaram provimento ao recurso, declarando voto o relator vencido, de conformidade com o voto do relator designado, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PASTORELO KFOURI, vencedor, MIGUEL BRANDI, vencido, LIA PORTO (Presidente), FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAUI E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RELATOR DESIGNADO

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: **9476**

Apelação Cível nº **1014503-79.2020.8.26.0625**

Desembargador designado: **Pastorelo Kfourì**

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

Comarca: Taubaté/2ª Vara Cível

Juiz(a): Pedro Henrique do Nascimento Oliveira

Apelante: M.R.V. Engenharia e Participações S/A

Apelada: Maria Gisele de Godoi

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO AFASTADA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação indenizatória por vícios de construção, condenando a ré ao pagamento de danos materiais e morais. A requerida busca a reforma da sentença, alegando prescrição e decadência, além de questionar a comprovação da desvalorização do imóvel e alegar o cumprimento do dever de informação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a aplicabilidade da prescrição e decadência na pretensão indenizatória por vícios de construção e (ii) avaliar o cabimento das indenizações arbitradas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A prescrição alegada foi afastada, aplicando-se o prazo prescricional geral de dez anos do artigo 205 do Código Civil, conforme entendimento do STJ.

4. A requerida não cumpriu adequadamente o dever de informação. Está configurado erro de projeto que resultou em danos materiais e morais aos autores.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Apelo conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: “1. A pretensão indenizatória por vícios de construção está sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. 2. O dever de informação deve ser cumprido de forma clara e precisa, sob pena de configuração de danos morais, sem prejuízo dos danos materiais estimados em perícia.”

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 205; CDC, art. 27; CPC, art. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.721.694/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, T3, j. 03.09.2019.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou parcialmente procedente a ação indenizatória por vícios de construção, nos seguintes termos:

“Ante todo o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados para o fim de CONDENAR a ré ao pagamento da quantia de R\$ 17.270,00 (dezessete mil, duzentos e setenta reais), a título de danos materiais pela desvalorização do imóvel, quantia que deverá ser corrigida monetariamente a contar da apresentação do laudo pericial (13/06/2024) pelo IPCA, acrescido de juros legais, a contar da citação, nos termos do art. 406 do Código Civil, bem como CONDENAR a ré ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00, a título de danos morais, com correção monetária em conformidade com a Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça e juros legais de mora da citação, nos moldes do aludido dispositivo legal. Em consequência julgo resolvido o mérito, o que faço com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Com relação especificamente à sucumbência, nos moldes do quanto estadeado na súmula 326 do Superior Tribunal de Justiça e REsp 1.837-386-SP, deverá o réu arcar com o pagamento das custas processuais e os honorários advocatícios da parte

autora, estes arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação, conforme disposto no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.”

A requerida pretende a reforma da sentença, alegando inicialmente prescrição e decadência como questões prejudiciais de mérito. Argumenta que inexistente comprovação da desvalorização do imóvel. Defende que cumpriu seu dever de informação e que a instalação da caixa de manutenção seguiu as regras da ABNT. Argumenta que a sentença não levou em consideração a Lei nº 14.905/2024 quanto aos juros e correção.

Contrarrazões a fls. 908/930.

Verificada a tempestividade e recolhido o preparo (fls. 903/904).

É o relatório.

A situação em discussão está sujeita a prazo prescricional, dada a natureza da pretensão autoral, não havendo que se falar em decadência, pois ausente direito potestativo da parte requerente.

Afasto, em primeiro lugar, a prescrição alegada.

A Terceira Turma do C. Superior Tribunal de Justiça entendeu que se aplica o prazo prescricional geral de dez anos fixado pelo artigo 205 do CC para o caso da pretensão de indenização decorrente de vícios de construção.

Vejamos a ementa:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO

ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. PRETENSÃO DE REEXECUÇÃO DO CONTRATO E DE REDIBIÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. APLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais. 2. Ação ajuizada em 19/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/01/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência e prescrição em relação ao pedido de obrigação de fazer e de indenização decorrentes dos vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelo consumidor. 4. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas. 6. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. 7. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra"). 8. Recurso

especial conhecido e parcialmente provido.

(STJ - REsp: 1721694 SP 2017/0317354-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/09/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/09/2019)

Seria caso, então, de afastar a prescrição quinquenal da art. 27 do Código de Defesa do Consumidor, prevalecendo o prazo decenal geral do art. 205 do Código Civil.

Vencida esta etapa, entendo que os demais fundamentos do recurso da requerida tampouco comportam acolhimento.

A simples previsão de instalação de caixas de passagem nas áreas privativas descobertas dos pavimentos térreos não desonera a apelante do dever de informação, notadamente a respeito da necessidade de franquear o acesso de terceiros ao imóvel, única forma de realização das manutenções.

A hipótese revela, em verdade, erro grosseiro de projeto da construtora que, no afã de maximizar as áreas privadas, comercializáveis, em detrimento das comuns, inseriu caixa de passagem de efluentes advindos de caixas de gordura e de sabão de todo o bloco dentro dos apartamentos térreos.

Os danos materiais foram suficientemente justificados no laudo pericial de fls. 804/836, que adotou critérios técnicos (Tabela de *Ross-Heideck*) para a avaliação da desvalorização do imóvel.

Quanto aos danos morais, a má prestação do serviço levou à efetiva violação do direito subjetivo dos autores, que transborda o mero aborrecimento. Os fatos narrados apresentam a gravidade e a dimensão

necessárias para a caracterização do dano moral indenizável principalmente porque houve a quebra de confiança e da expectativa do consumidor, com a falta de informação adequada acerca da colocação da caixa de passagem, sujeita a manutenção, em sua área privativa.

O descumprimento contratual não gera, por si só, dano moral indenizável. Embora a conduta seja reprovável, se não acompanhada de outros fatos graves, que configurem a dor moral, não é suficiente para configurar o dano moral indenizável. Entretanto, em se tratando de relação de consumo, o imotivado descumprimento do contrato por parte do fornecedor deve ser visto com outros olhos.

Há uma desproporção de forças enorme entre o consumidor e o prestador de serviços, que simplesmente não cumpre sua parte no contrato, causando inúmeros transtornos ao consumidor e pondo-o em verdadeira situação de impotência.

Quanto ao montante a ser fixado a título de indenização há de se levar em conta a razoabilidade, ou seja, reparar a dor sofrida sem que haja um enriquecimento sem causa por parte da vítima. De outro lado, o valor não deve ser irrisório sob pena de não compensar o abalo e de perder a função de desestímulo para a reiteração da conduta.

Na função ressarcitória, olha-se para a vítima, para a gravidade objetiva do dano de que ela padeceu. Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, olha-se para o lesante, de tal modo que a indenização represente advertência, sinal de que a sociedade não aceita seu comportamento. E da congruência entre as duas funções é que se extrai o valor da reparação.

Tendo esses parâmetros em vista e levando em

consideração as particularidades do caso concreto, entendendo que o valor fixado em sentença está de acordo com o *quantum* que vem sendo atualmente fixado em casos análogos por esta E. Corte:

Compromisso de venda e compra. Instalação de caixas de esgoto e gordura do edifício na área privativa e descoberta do imóvel adquirido no pavimento térreo. Indenização por danos materiais e morais. Danos emergentes. Depreciação do imóvel. Real ação quanti minoris, com prazo próprio de caducidade. Decadência operada. Danos morais, porém, não diretamente vinculados ao vício (circa rem) mas sim extra rem. Prescrição, ademais, incorrida. Violação ao dever de informação ao consumidor e à normatização incidente. Danos morais configurados e estimados em montante razoável. Sentença parcialmente revista. Recurso do autor desprovido e recurso da ré provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1015635-87.2021.8.26.0577; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2023; Data de Registro: 18/12/2023)

Compromisso de compra e venda. Vício construtivo. Imóvel entregue com caixas de inspeção sanitária e elétrica coletivas. Área anunciada como de uso privativo. Prescrição e decadência afastadas. Matéria decidida em saneador. Preclusão. Desvalorização do imóvel e dano moral. Hipóteses configuradas. Prejuízo à salubridade e à privacidade. Dever de informação não observado. Legítima expectativa do consumidor frustrada. Montante apurado através de perícia. Dano moral também caracterizado. Quantum mantido. Juros de mora incidentes a partir da citação. Art. 405 do CC. Aplicabilidade da Taxa Selic. Jurisprudência do STJ. Recurso da autora improvido, provido em parte o da ré. (TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1011536-61.2020.8.26.0625; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023)

APELAÇÃO CÍVEL – Indenização por danos morais – Vício em imóvel – Tese do autor no sentido de que a construtora alocou, na área privativa da unidade, quatro caixas de inspeção/contenção – Pretensão de indenização por danos morais – Procedência – Irresignação da requerida – Não acolhimento – Ilícito caracterizado – Mera possibilidade constante do memorial descritivo que não se coaduna com a necessária clareza de informação ao adquirente do bem – Precedentes – Imposição de reprimenda – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002194-55.2017.8.26.0132; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2023; Data de Registro: 29/11/2023)

Finalmente, conforme apontado pela própria apelante, a Lei nº 14.905/2024 não estava vigente no momento da prolação da sentença.

Ela já havia sido publicada, mas estava em *vacatio legis* expressamente prevista pelo legislador, não havendo que se falar em modificações neste tópico.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, e do Tema nº 1.059 do STJ, majoro os honorários de sucumbência devidos aos patronos da parte autora para 15% sobre o valor atualizado da condenação.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Diante do exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

PASTORELO KFOURI

Relator designado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº2025/50049

Apelação Cível nº 1014503-79.2020.8.26.0625

Comarca: Taubaté

Apelante: Mrv Engenharia e Participações S.a.

Apelado: Maria Gisele de Godoi

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

Mantenho o relatório para melhor contextualizar minha posição sobre o caso.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 871/883, que julgou parcialmente procedente a ação de indenização por danos materiais e morais, ajuizada pela apelada em face da apelante, nos seguintes termos:

“Ante todo o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados para o fim de CONDENAR a ré ao pagamento da quantia de R\$ 17.270,00 (dezessete mil, duzentos e setenta reais), a título de danos materiais pela desvalorização do imóvel, quantia que deverá ser corrigida monetariamente a contar da apresentação do laudo pericial (13/06/2024) pelo IPCA, acrescido de juros legais, a contar da citação, nos termos do art. 406 do Código Civil, bem como CONDENAR a ré ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00, a título de danos morais, com correção monetária em conformidade com a Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça e juros legais de mora da citação, nos moldes do aludido dispositivo legal.

Em consequência julgo resolvido o mérito, o que faço com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Com relação especificamente à sucumbência, nos moldes do quanto estadeado na súmula 326 do Superior Tribunal de Justiça e REsp 1.837-386-SP, deverá o réu arcar com o pagamento das custas processuais e os honorários advocatícios da parte autora, estes arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação,

conforme disposto no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.”

Apela a ré (fls. 886/902) alegando, preliminarmente, a decadência do direito da autora, nos termos do art. 26 do CDC. Na eventualidade de não reconhecida a decadência, alega o decurso do prazo prescricional, nos termos do artigo 206, §3º, do CPC.

No mérito, sustenta que a construção obedeceu a todas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e foi entregue em perfeitas condições de uso e moradia, de acordo com o projeto inicial.

Aduz inexistir norma que vede a instalação da caixa de contenção em unidade autônoma, sendo que em alguns casos, é impossível a instalação em outro local.

Afirma que a existência da caixa de inspeção não acarreta a desvalorização do imóvel, sendo que a utilização da área de lazer continua preservada. Assevera que o laudo pericial não está fundamentado em critério técnicos, sendo falho neste ponto.

Impugna os danos morais e faz considerações acerca dos juros legais aplicáveis ao caso.

Requer a reforma da sentença para que a ação seja julgada improcedente, subsidiariamente, a redução do valor da indenização.

Resposta ao recurso apresentado às fls. 908/930.

Este processo chegou ao TJ em 22.01, sendo a mim distribuído por prevenção no dia 28, com conclusão na mesma data (fls. 939).

Estudo e voto concluídos no dia 31.

É o breve relatório.

Admito o recurso, porque tempestivo e com o preparo recolhido às fls. 903/904.

O recurso merece, a meu sentir, provimento.

Cuida-se de ação de indenizatória ajuizada pela apelada em face da apelante, em que a primeira afirma que adquiriu o imóvel construído pela apelante e que ao receber as chaves foi surpreendida com a instalação de “caixas de contenção/inspeção de esgoto e dejetos orgânicos” na área privativa descoberta de seu apartamento, em dissonância com as normas da ABNT. Em razão da nítida desvalorização patrimonial de seu imóvel por culpa da ré, pleiteou a condenação dela ao pagamento de indenização pelos danos morais experimentados e pelos danos materiais decorrentes da desvalorização comercial do imóvel (fls. 15).

Registre-se, preliminarmente, que a unidade, objeto da ação, é a pertencente ao bloco 14 – 2Q – Apto 03, conforme consta da inicial. No entanto, a documentação apresentada pela ré, com a contestação versa sobre imóvel diverso (Bloco 11 - 2Q - apto 107 situado na Rua Patrícia Rodrigues Fontes, 605, Rios Di Itália, São José do Rio Preto, adquirido por Fábio Ferreira da Silva.)

Em que pese a ausência da apresentação do termo de entrega do imóvel, declara a ré que a vistoria final ocorreu em 28 de abril de 2015 (fl. 230), alegação não impugnada pela autora, sendo, portanto, a data que passo a considerar.

Neste cenário, em que pese o entendimento manifestado em primeiro grau, entendo que seja o caso de se reconhecer a prescrição da pretensão inicial.

O caso em análise, embora haja entendimento

divergente, envolve responsabilidade por fato do produto e não vício, aplicando-se o prazo quinquenal previsto no artigo 27, do Código de Defesa do Consumidor, já decorrido se considerarmos o intervalo havido entre a data da vistoria e entrega das chaves (28.04.2015 - fls. 230) e a do ajuizamento da ação (29.10.2020 - fls. 16).

Já acompanhei caso similar em que aplicado o prazo prescricional decenal; mas revejo a posição e adoto o prazo quinquenal.

Assim, julgo extinto o processo, com reconhecimento de mérito, nos termos do art. 487, II, do Código de Processo Civil.

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** à apelação, e **JULGO EXTINTO o processo**, em razão do reconhecimento da prescrição

Em decorrência, condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que arbitro em 10%, do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

MIGUEL BRANDI

Relator sorteado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	10	Acórdãos Eletrônicos	FERNANDO PASTORELO KFOURI	2A5EEBBC
11	14	Declarações de Votos	MIGUEL ANGELO BRANDI JUNIOR	2A85EA21

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1014503-79.2020.8.26.0625 e o código de confirmação da tabela acima.