



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398730

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016212-60.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante GABRIEL APARECIDO DE MEDEIROS GONCALVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1016212-60.2024.8.26.0577

Comarca de São José dos Campos

Apelante: Gabriel Aparecido de Medeiros Gonçalves

Apelada: MRV Engenharia e Participações S/A

Voto nº 42.534

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA -

Ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por adquirente de imóvel - Vícios de construção consistentes na instalação de caixas de contenção e gordura na unidade da parte autora - Sentença de extinção, com reconhecimento de decadência e prescrição - Inconformismo do autor - Ação condenatória sujeita a prazo prescricional - Ausência de prazo específico - Prazo decenal aplicável ao pedido decorrente de responsabilidade civil contratual por vício construtivo - Sentença cassada - Recurso acolhido.

1. Ao relatório constante da sentença de fls. 489/491, acrescento que esta reconheceu a decadência em relação ao pedido de indenização por danos materiais e a prescrição em relação ao pedido de indenização pelos danos morais. Sucumbente, condenou a parte autora a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários em 15 % do valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

Apela o autor (fls. 494/508), defendendo ser o prazo decenal, pacificado em embargos de divergência pela Corte Especial do STJ, devendo ser cassada a r. sentença com retorno dos autos à origem para proferimento de nova decisão.

Recurso devidamente processado, com

apresentação de contrarrazões (fls. 516/541).

2. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, ajuizada por Gabriel Aparecido de Medeiros Gonçalves, em face de MRV Engenharia e Participações S/A, com o argumento de que, em sua área privativa, foram instaladas caixas de contenção/inspeção de esgoto e dejetos orgânicos, violando-se o disposto na norma da ABNT, por receber dejetos de outras unidades autônomas, e de forma diversa do contratado.

Aduz que a instalação viola a proposta de utilizar a área para atividades recreativas porque o ambiente é tomado por gases fétidos que emanam dos coletores, além da limpeza e manutenção a cada 03 meses.

Assim, pugna pela condenação da requerida ao valor correspondente à desvalorização do imóvel e indenização por danos morais em R\$ 20.000,00.

Após a apresentação de réplica, o processo foi extinto, com julgamento de mérito, entendendo o julgador *a quo* que: *“Ao pleitear a indenização de danos materiais com fundamento na alegada desvalorização do imóvel em decorrência da instalação da caixa de efluentes, o que pretende o autor, tecnicamente, é o abatimento do preço por suposto vício no produto. Assim, e por tratar-se de vício aparente e de fácil*

constatação em bem imóvel, ao caso aplica-se o prazo decadencial de 90 dias previsto no art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor – ou, no máximo, o prazo decadencial anual previsto no art. 445, caput, do Código Civil. É certo, porém, que ambos já expiraram. Nesse sentido: Com relação aos danos emergentes, veiculada pretensão indenizatória fundada na depreciação do imóvel, o que se tenciona, na verdade, é o abatimento do preço, ao argumento de vício do produto, que era aparente e, por isso, suscetível em até noventa dias, desde o recebimento (art. 26 do CDC). Ou mesmo em um ano, pelo CC (art. 445), interregnos, de todo modo, num caso ou noutro, ultrapassados quando proposta a ação (TJSP, Apelação Cível 1035529-08.2020.8.26.0602, rel. Claudio Godoy, 1.^a Câmara de Direito Privado, j. 12/08/2024) – grifei. Quanto à pretensão de indenização por danos morais, o prazo prescricional é de 3 anos, nos termos do artigo 206, § 3º, V do Código Civil, o que nos conduz à conclusão de que o prazo para os dois pedidos indenizatórios já se escoou.” (fl. 490).

Contra esta decisão, insurge-se o autor, com razão.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, com fundamento nos vícios de construção e disparidade entre o objeto do contrato celebrado entre as partes e aquilo que foi entregue.

Como se sabe, trata-se de relação

consumerista, pois tanto o promissário comprador quanto a promitente vendedora se enquadram na conceituação de consumidor e de fornecedor descritas, respectivamente, nos art. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

De forma diversa do entendimento do juízo monocrático, a ação visa reparação por danos com fundamento na responsabilidade civil contratual, sujeita, portanto, a prazo prescricional, não se submetendo, portanto, ao prazo decadencial.

Visando melhor elucidar o entendimento adotado, inclusive destacando que o prazo da ação condenatória é o prescricional de 10 anos, por ausência de prazo específico, importante citar precedente julgado no Superior Tribunal de Justiça: *“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.*

1. O propósito recursal, para além da negativa de prestação jurisdicional, é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e

quantidade no imóvel adquirido pela consumidora.

2. Ausentes os vícios de omissão, contradição ou obscuridade, é de rigor a rejeição dos embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação

do art. 458 do CPC/73. 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." (REsp 1534831/DF, T3 – TERCEIRA TURMA, Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j. em 20/02/2018) Sem destaque no original.

Diante do julgamento da ação sem realização de perícia, imprescindível ao deslinde do feito, de rigor cassar a r. sentença, determinando o retorno dos autos à origem para regular prosseguimento.

3. Ante o exposto, meu voto dá provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator