



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398247

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002070-83.2023.8.26.0416, da Comarca de Panorama, em que é apelante ZULMIRO PIZANI, são apelados LAGO DO TUCUNARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EPP e VILLAGE IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Panorama

Apelação n. 1002070-83.2023.8.26.0416

Apelante: ZULMIRO PIZANI

Apeladas: LAGO DO TUCUNARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
EPP e outro

Voto n. 12494

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS OCULTOS E DANOS MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que reconheceu a decadência e julgou extinta a ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais, devido a alagamentos causados por galeria de águas pluviais em terreno adquirido pelo autor. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) saber se o alagamento do terreno configura vício oculto e (ii) se há direito à indenização por danos morais. III. Razões de Decidir 3. Problemas de escoamento de águas pluviais são considerados vícios ocultos, mas a decadência foi corretamente reconhecida, pois a ação foi ajuizada após o prazo de 90 dias do conhecimento do vício. 4. A pretensão de indenização por danos morais não está prescrita, pois o prazo prescricional de cinco anos do CDC ou o prazo decenal do Código Civil não foram ultrapassados. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido em parte para anular a sentença quanto ao pleito de danos morais, permitindo a continuidade da instrução processual sobre este ponto. Mantida a decadência do direito de reclamar pelos vícios ocultos. Tese de julgamento: 1. O alagamento decorrente de galeria pluvial pode ser considerado vício oculto, mas a decadência foi corretamente aplicada. 2. A pretensão de indenização por danos morais não está prescrita. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 487, II; art. 85, §2º; art. 98. Código de Defesa do Consumidor, art. 26, II, §3º; art. 27. Código Civil, art. 205; art. 618. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 22.03.2018. AgRg no REsp 1344043/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 17.12.2013.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 133/136, cujo relatório adoto, que reconheceu a decadência e julgou extinta a ação, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso II, do Código de Processo Civil. Condenou o autor ao pagamento das custas judiciais, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida.

Benefício da justiça gratuita deferido ao autor (fls. 30/31).

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, pois alega, em síntese, que a galeria de águas pluviais existente em seu lote deve ser considerada como vício oculto, pois os alagamentos decorrem do fato de a galeria transpassar o terreno; que o prazo para decadência é de 5 anos; que o pedido para realização de perícia técnica não foi apreciado, de modo que foi negada a devida instrução do feito; que o autor possui uma propriedade inútil, o que gerou frustração e grande abalo moral, ensejando o direito de reparação por danos morais pleiteada em R\$ 15.000,00; e que se aplica ao caso o Código de Defesa do Consumidor (fls. 139/144). Pugna pela rescisão do contrato, restituição das quantias pagas, indenização por danos morais e realização da perícia técnica.

Recurso tempestivo, não preparado, ante a concessão do benefício da justiça gratuita e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 148/163).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido em parte.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais. Alega o autor, em breve síntese, que adquiriu em 11/05/2016 um terreno em um loteamento — lote 08 na quadra 08 - no condomínio Portal dos Dourados, em Paulicéia/SP. Com as fortes chuvas do início do ano de 2023, o autor notou que seu imóvel estava alagado. Afirmou que, após o terreno ficar seco, constatou que havia uma galeria de águas pluviais abaixo do terreno, impedindo-o de realizar a edificação pretendida e entendeu tratar-se de vício oculto no imóvel adquirido. Por fim, pugna pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor e pela indenização por danos morais.

Em sede de contestação (fls. 48/65), as rés alegaram que a existência da tubulação de escoamento de água pluvial é absolutamente visível e de fácil constatação, não havendo vício oculto; que, aplicando-se o art. 26, inc. II, do CDC, deve ser reconhecida a decadência do pedido, uma vez que o lote foi adquirido em 11/05/2016 e a ação foi ajuizada em 22/09/2023; que o direito a eventual reparação também está prescrito, pois o prazo prescricional é de 5 anos; ainda que o caso possa ser enquadrado como vício oculto, a imagem do Google Earth datada de 24/06/2021 (fl. 55) demonstra que já existiam edificações no local, inclusive o muro de divisão que percorre a lateral da galeria; que, se o autor realmente só descobriu a existência da galeria no início de 2023, conforme alega na inicial, houve decadência, pois apenas ingressou com a ação em setembro de 2023; que a faixa de 40 cm onde se encontra a galeria não pode ser edificada, pois o contrato prevê um recuo lateral de 1,50 metros; que o contrato de loteamento exige que o comprador realize a construção de uma caixa

de retenção de águas pluviais dentro do lote, ou seja, o autor não precisará realizar referida construção porque já existe a galeria; e que o local está abandonado, o que pode ter ensejado o alagamento do lote.

Em réplica (fls. 127/132), o autor esclareceu que todo escoamento das águas pluviais é direcionado para o mesmo local, motivo pelo qual seu terreno alaga e requereu a realização de perícia técnica e oitiva de testemunha.

Desse modo, depreende-se que o vício oculto alegado pelo apelante é a questão do escoamento das águas pluviais que alaga seu terreno, não a existência da galeria pluvial em seu lote.

De fato, problemas relativos ao escoamento de águas pluviais são entendidos como vícios ocultos, no entanto, o inconformismo da parte não procede, devendo subsistir a sentença quanto a essa questão.

O C. STJ tem elucidativo precedente a respeito dos vícios construtivos, cotejando as normas do Código Civil a respeito de empreitada e as normas do CDC a respeito de vício do produto/serviço, reconhecendo aplicabilidade do prazo decadencial do art. 26, inciso II do CDC exclusivamente para as hipóteses em que se busca implemento das providências que o CDC confere ao consumidor em razão do vício: resolução do contrato e restituição dos valores pagos, reexecução dos serviços, abatimento proporcional do preço e substituição da coisa defeituosa, que são justamente as providências que o apelante pleiteia. Vejamos:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. 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 é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores. 2. 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). 3. 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. 4. 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. 5. 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”). 6. Recurso especial conhecido e provido.” (STJ - REsp

1.717.160/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018).

Considerando-se como vício oculto o alagamento decorrente da galeria pluvial, que não se sabe se é um problema decorrente de sua construção ou de outros fatores, aplica-se o art. 26, inc. II, § 3º, que dispõe que o prazo de decadência do direito de reclamar pelos vícios ocultos é de 90 (noventa) dias, iniciando-se quando ficar evidenciado o defeito.

O apelante afirma que adquiriu o lote em maio de 2016, mas que constatou a existência do vício oculto somente no início de 2023.

No entanto, as fotografias retiradas do *Google Earth* — que comparadas ao croqui de fl. 54 demonstram se tratar do lote objeto da demanda — evidenciam que já havia construções, como um muro, em junho de 2021 no lote do apelante. Improvável, portanto, que os alagamentos só foram descobertos em 2023, conforme afirmou o apelante.

Ainda que assim não fosse, em que pese não ter sido especificado em qual mês o vício foi constatado, afirmou o autor que foi no início do ano de 2023. Contudo, verifica-se que a ação foi ajuizada em 22 de setembro de 2023, ultrapassando o prazo de 90 dias se contados a partir dos primeiros meses de 2023, que seria o período entendido como o início do ano.

Em relação ao prazo de garantia de cinco anos previsto no art. 618 do Código Civil, suscitado pelo apelante, explica-se que, apenas se apresentado defeito dentro do prazo de cinco anos o responsável pela construção pode ser acionado no prazo prescricional de 10 anos, conforme entendimento do STJ:

*“AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. PRAZO. GARANTIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO. DEZ ANOS. CLÁUSULA DE RESERVA DE PLENÁRIO. 1. 'O prazo de cinco (5) anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência. **Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte (20) anos**' (REsp 215832/PR, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/03/2003, DJ 07/04/2003, p. 289). 2. Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra, na vigência do Código Civil de 1916, e em **10 anos, na vigência do Código atual**, respeitada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Código Civil de 2002. 3. Não se aplica o prazo de decadência previsto no parágrafo único do art. 618 do Código Civil de 2002, dispositivo sem correspondente no código revogado, aos defeitos verificados anos antes da entrada em vigor do novo diploma legal. 4. Agravo regimental a que se nega provimento.”* (AgRg no REsp 1344043/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014). Grifado.

Nesse sentido, o imóvel foi adquirido em 2016 e a garantia se estendeu até o ano de 2021, considerando o prazo de cinco anos. Desse modo, como o apelante alega que o vício foi descoberto em 2023, o prazo prescricional de 10 anos não se aplica, porquanto o problema se deu após o

prazo de garantia.

Quanto à indenização por danos morais, observa-se que essa pretensão não sofreu prescrição ou decadência.

Primeiramente, observa-se que, se considerado que o vício foi constatado em 2023, como afirma o apelante, aplica-se o art. 27 do CDC (“*[p]rescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria*”), de modo que a pretensão para reparação do dano não estaria prescrita.

Por outro lado, se for considerado que o vício apareceu entre 2016 e 2021, o que parece mais provável, tendo em vista que em 2021 já havia uma construção no local, aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. 1.- A ação foi movida pela adquirente em face da construtora, visando a condenação da ré na obrigação de fazer, corrigindo as obstruções na rede de esgoto e no pagamento de R\$ 20.000,00 por danos morais. 2.- A sentença julgou procedente a ação principal e improcedente a lide secundária movida em face da seguradora. 3.- A questão em discussão consiste na análise da ocorrência de decadência, culpa exclusiva ou concorrente da autora, ocorrência de danos morais, bem como se é o caso de procedência da lide secundária promovida em face da seguradora. 4.- A pretensão indenizatória está sujeita ao prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil, não havendo decadência. 5.- O laudo pericial confirmou vícios construtivos, imputando responsabilidade à construtora. 6.- O dano moral deve ser considerado “in re ipsa”, caracterizado pela inabitabilidade total do imóvel e transtornos causados por mais de dois anos. Quantia de R\$ 20.000,00 deve ser mantida, considerando a gravidade da conduta da ré. 7.- Lide secundária improcedente, pois o contrato de seguro não contempla o risco objeto da ação. Seguradora, ademais, sequer comunicada a tempo do sinistro. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1010711-41.2023.8.26.0196; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2025; Data de Registro: 16/04/2025).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. INDENIZATÓRIA. VÍCIO CONSTRUTIVO. ÁREA PRIVATIVA CONTENDO CAIXAS DE INSPEÇÃO SANITÁRIA. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA AFASTADAS. DEVER DE INFORMAÇÃO VIOLADO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. I. Caso em exame. 1. Apelação contra sentença que julgou procedente indenizatória fundada em vício de construção. II. Questão em discussão 2. Saber (i) se a pretensão foi alcançada pela decadência ou prescrição, (ii) se houve inadimplemento contratual e (iii) se cabe indenização no valor fixado. III. Razões de decidir 3. A pretensão indenizatória sujeita-se a prazo prescricional de dez anos, conforme art. 205 do Código Civil. 4. O laudo pericial concluiu pela violação de norma técnica, em decorrência da instalação de caixas de inspeção coletivas em unidade privativa. 5. A ré apelante não comprovou o cumprimento do dever de informação prévia e

adequada, conforme art. 6º, III, do CDC. 6. É devida indenização por dano moral, haja vista notório incômodo e constrangimento pela necessidade de verificação periódica das caixas e risco de vazamento. 7. O montante da indenização é adequado, considerado o método bifásico no arbitramento. IV. Dispositivo 8. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1008899-53.2023.8.26.0037; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/01/2025; Data de Registro: 09/01/2025).

Dessa forma, sob qualquer ângulo a pretensão de reparação por dano moral não está prescrita.

Nessa senda, verifica-se que a causa ainda não está madura para julgamento. Isso porque é necessária realização de perícia técnica a fim de comprovar a extensão do alagamento e se, de fato, não é possível realizar construções no terreno, conforme alega o apelante, de modo a possibilitar a análise de ocorrência de dano moral e em qual medida.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, mas considerando o acolhimento parcial do recurso, mantenho a sucumbência fixada em primeiro grau de jurisdição, proporcional ao valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º., do CPC, observando que o apelante está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma).

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso para anular a sentença no que tange ao pleito de danos morais, que não caducou ou sofreu prescrição, para regular prosseguimento da instrução apenas quanto a esse ponto, ficando mantido, portanto, o reconhecimento da decadência do direito de reclamar pelos vícios ocultos.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora