



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401771

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005948-47.2019.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante/apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é apelado/apelante ANTONIO ORLANDO ALCARDE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso da ré e deram provimento ao apelo do autor. V.U, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005948-47.2019.8.26.0451

Apelante: MRV Engenharia e Participações S/A

Apelada: Antonio Orlando Alcarde

Comarca: Piracicaba – 1ª Vara Cível

MM. Juiz de 1ª Instância: Miriana Maria Melhado Lima Maciel

VOTO Nº 52689

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Pretendida indenização pela instauração de caixas de serviços na área externa do imóvel adquirido pelo autor junto à ré, ora apelante – Sentença de procedência que fixou a condenação pelos danos morais e patrimoniais gerados ao adquirente do imóvel – Inconformismos de ambas as partes – Decadência não configurada – Laudo pericial que comprovou a depreciação do valor de mercado do imóvel, mostrando-se devida a reparação material - Danos extrapatrimoniais bem demonstrados e que autorizam o aumento da indenização para proporcionar a justa reparação pelos transtornos ocasionados – Sentença parcialmente reformada - Desprovido o apelo da ré e provido o recurso do autor.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 1.785/1.789, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação indenizatória movida pela adquirente de bem

imóvel para condenar a ré no pagamento de indenização pelos danos materiais no valor de R\$ 17.131,25 (dezesete mil, trezentos e trinta e um reais), acrescido de correção monetária desde fevereiro de 2021 e juros da mora desde a citação; bem como no pagamento pelos danos morais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescido de correção monetária desde o arbitramento e juros da mora a partir da citação, impondo à ré a responsabilidade pelas custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

2. Apela ambas as partes.

3. O recurso da ré buscando modificar o resultado do julgamento (fls. 1.792/1.807). Defende o reconhecimento da decadência de 90 (noventa) dias, prevista no artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor, enfatizando que desde a entrega das chaves o autor teve ciência da existência da caixa de inspeção de energia localizada em seu quintal, enfatizando ainda que a planta do projeto indica as instalações sanitárias, tudo a demonstrar o conhecimento da adquirente quanto à existência da caixa de gordura. De outro lado, defende que não configurados os danos narrados, sendo certa a ausência de violação de quaisquer normas técnicas, sendo que não está configurado prejuízo moral indenizável. Caso mantida a reparação extrapatrimonial, necessário reduzir o valor da

indenização.

4. Já o apelo trazido pelo autor buscava unicamente ampliar o valor da indenização por danos morais para o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) conforme pleiteado em sua peça exordial.

5. Recolhido o preparo pela ré (fls. 1.808/1.809 e 1.845/1.846), os recursos foram devidamente processados (fls. 1.834), sendo apresentadas contrarrazões apenas pelo autor (fls. 1.810/1.824).

FUNDAMENTOS.

6. Por oportuno, examina-se primeiramente o recurso trazido pela ré.

7. Desta forma, não vinga a alegação de decadência que não está configurada. De fato, os problemas decorrentes da existência de uma caixa de inspeção de gordura no quintal do autor, embora possam ter sido sentidos e percebidos desde o acesso ao imóvel, é razoável compreender que estes foram contínuos e crescentes, na medida em que a efetiva necessidade de ingresso de estranhos no imóvel tenha aparecido ou o uso do espaço foi tolido pela caixa. Ou seja, reconhece-se que ao longo do uso da moradia é que o adquirente pode perceber toda a extensão dos desconfortos vivenciados pela colocação de caixa de inspeção elétrica no local do seu quintal. Assim, não há se reconhecer a decadência no presente caso.

8. Com relação às indenizações pleiteadas e objeto de ambos os recursos ora em exame, cumpre reconhecer demonstrada toda a gama de prejuízos tanto material, como na esfera moral.

9. O trabalho pericial desenvolvido nos autos, mais particularmente a conclusão apontada às fls. 1.772, mostram que houve depreciação do valor de mercado do imóvel em razão da falha da construção pela colocação de caixa de passagem de gordura na área externa privativa do adquirente do imóvel, fato suficiente a autorizar as acolhidas das pretensões indenizatórias do autor e tal qual apurado no laudo técnico.

10. De outro lado, também está devidamente demonstrado o prejuízo moral discutido nos autos.

11. Com efeito, são certos os problemas enfrentados pelo autor diante da colocação da caixa de serviços no interior da área privativa externa, anexa ao seu apartamento térreo. Mencionada área, onde instalado um quintal destinado ao uso útil, teve, sem dúvida, a sua utilização prejudicada na medida em que são conhecidos os desconfortos gerados pela existência de um caixa de gordura que emite odores indesejados e atrai insetos repulsivos, bem como inegável os transtornos ocasionados pela necessidade de ingresso periódico de terceiros, tanto para a realização de serviços de limpeza como de manutenção. Vê-se que há prejuízos diversos

que exigem a devida reparação.

12. Cumpre destacar, que o longo tempo de uso do imóvel antes do ingresso com a demanda, não implica que teriam sido aceitas as más condições do imóvel que tem o uso do quintal limitado e tampouco tem o condão de afastar as responsabilidades ora em exame, ao passo que estão sendo discutidos problemas apresentados posteriormente, com o transcurso de um período de utilização do imóvel, quando então constatada, em toda a sua gama, a extensão dos prejuízos relativos à privação do uso do espaço que seria, conforme propaganda divulgada pela ré, destinado plenamente ao lazer do adquirente do imóvel.

13. Vale ressaltar que a relação que envolve as partes é de consumo e como tal devem as informações contidas no contrato de compra e venda, ser interpretadas com o cuidado necessário, sendo certo que em nenhum momento houve o alerta quanto à existência da caixa e a sua necessidade de limpeza e conservação periódica. Evidente a dificuldade do consumidor de vislumbrar, mediante a mera leitura do texto contratual ou exame da planta do imóvel, todos os problemas que decorreriam da inclusão das caixas de serviços na área de sua residência.

14. Agrava ainda mais a sensação de engodo gerado pela conduta negocial da ré, o exame do material publicitário juntado às

fls. 36/41 dos autos, no qual apresentadas ilustrações com a área externa plenamente ocupada com jardinagem e móveis, fotos estas que, com certeza, influenciaram na decisão pela aquisição do imóvel e agora dão a exata extensão de toda a frustração pela qual passou o adquirente pela limitação do uso do espaço de sua moradia.

15. No tocante ao valor arbitrado para a reparação extrapatrimonial, resta reconhecer que está aquém do necessário para impor a devida reparação.

16. A aquisição do imóvel próprio para moradia, consiste sem dúvida, numa das maiores realizações idealizadas pelo ser humano. Evidente a frustração enfrentada pelo adquirente do imóvel, quando percebeu que o local apazível indicado no folheto publicitário jamais seria alcançado em razão da mencionada caixa de gordura localizada no quintal. Assim, cabe ampliar o valor da reparação pelos danos morais para o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), montante que serve para proporcionar melhor reparo aos transtornos ocasionados e que se perpetuam no tempo de uso do imóvel.

17. Assim, acolhe-se unicamente o apelo do autor para ampliar a indenização por danos morais, nos termos acima especificados, acrescido de correção monetária desde a sentença e com juros da mora incidentes a partir da citação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

18. Modificada a sentença em favor do autor e desacolhido o pleito recursal da ré, resta majorar os honorários a cargo desta última para o valor de 20% sobre o valor integral das condenações atualizadas na data do pagamento.

19. Diante do exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso da ré e DOU PROVIMENTO ao apelo do autor, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR