



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409397

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017561-90.2020.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., são apelados JAQUELINE DE FARIAS MENECUCCI SERRA (JUSTIÇA GRATUITA) e ALEXSANDER BORGES SERRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E MARCELLO DO AMARAL PERINO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004467

Apelação Cível 1017561-90.2020.8.26.0625

COMARCA: Taubaté

Apelante: Mrv Engenharia e Participações S.a.

Apelados: Jaqueline de Farias Menecucci Serra e Alessander Borges Serra

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação indenizatória, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais devido à instalação de caixas de eletricidade em área privativa de imóvel adquirido. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a instalação das caixas de eletricidade e esgoto em área privativa justifica a indenização por danos materiais e morais. III. Razões de Decidir. A perícia constatou a instalação de caixas de eletricidade e esgoto em desacordo com normas técnicas, causando desvalorização do imóvel. Não restou configurado dano moral, pois não houve violação expressa aos direitos da personalidade dos autores. IV. Dispositivo e Tese. **Recurso parcialmente provido** para manter a indenização por danos materiais e afastar a condenação por danos morais. Tese de julgamento: 1. A instalação indevida de caixas em área privativa justifica indenização por desvalorização do imóvel. 2. A ausência de violação aos direitos da personalidade afasta a indenização por danos morais.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 787/800, que em ação indenizatória, julgou parcialmente procedente o pedido da autora, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$17.170,00 pela desvalorização do imóvel, e R\$10.000,00 a título de danos morais.

Apela a requerida.

Sustenta, em síntese, que o Juízo *a quo* considerou que não há violação da NBR 8.160/1999 no fato de existirem caixas na área privativa. Aduz que o contrato celebrado entre as partes dispunha acerca da existência das caixas, de modo que não era tal fato desconhecido. No mais, que o termo de vistoria foi assinado sem mencionar qualquer pendência ou informação de item em desconformidade. O item 8.2 do memorial descritivo destaca que se fosse necessário seriam instaladas caixas nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo. No que tange a caixa de inspeção, a ABNT-8160, autoriza a instalação em unidade autônoma. Impugna a existência de danos morais. Pretende a reforma integral da sentença, e a improcedência dos pedidos dos autores.

Recurso processado, ausente contrarrazões recursais.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso interposto merece parcial acolhimento, nos termos aduzidos a seguir.

Cuida-se de ação indenizatória em que pretendem os autores a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, em razão da instalação de caixas de eletricidade no imóvel adquirido. Afirma que lhe foi apresentado imóvel térreo com diferencial de "parte externa" privativa e exclusiva, contudo, foram instaladas caixas de ligações que demandam manutenção periódica, com acesso de terceiros por seu apartamento.

Em análise aos documentos acostados aos autos, verifica-se que não há informação no compromisso de compra e venda (fls. 15/30) acerca da possibilidade de instalação de caixas de inspeção do condomínio na área privativa do imóvel adquirido, ou ainda qualquer concessão de desconto em razão de

tal circunstância. No mais, não consta do manual do proprietário e memorial descritivo apresentado aos autos a existência das caixas reclamadas pelos autores.

Não obstante a ausência de apontamento pelos adquirentes no momento do recebimento das chaves e vistoria (fls. 276/280), consigno que a caixa de eletricidade está "embutida" no piso, consoante registro fotográfico de fls. 38, o que pode passar despercebido, assemelhando-se à vício oculto.

Foi determinada a realização de prova técnica para esclarecer a existência das caixas de eletricidade na área privativa, o impacto que podem trazer ao imóvel dos autores, bem como a segurança das instalações.

A perícia realizada nos autos constatou a existência de apenas uma caixa de eletricidade que faz parte do sistema elétrico do bloco, com medidas de 0,80cm x 0,80cm na área privativa descoberta, e caixas de esgoto. O laudo pericial de fls. 716/744 concluiu que: *"A unidade é composta de ÁREA PRIVATIVA COBERTA e ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA conforme configuração abaixo. (...) Foi instalada na área privativa descoberta da unidade 1 (uma) caixa que faz parte do conjunto do sistema elétrico. A caixa elétrica é de passagem. A caixa elétrica é de passagem e é onde ocorrem as derivações para as demais unidades do bloco. Trata-se de caixa energizada de baixa tensão de 1000V em tensão alternada e 1500V em tensão Contínua. A caixa apresenta infiltrações com umidades constantes que prejudicam as isolações. Saliento que se trata de área energizada. Pelas dimensões das caixas e as tubulações direcionadas a elas e delas derivadas, tais caixas ocupam praticamente toda a área privativa descoberta do autor. Há restrições no uso da área pelas instalações dos dispositivos. A caixa foi aberta para inspeção e suas manutenções ocorrem periodicamente ou em caso necessário a pedido da administração. Na caixa elétrica são feitas as derivações dos cabos elétricos para as demais unidades do bloco. Trata-se de caixa energizada em baixa tensão. A manutenção deve ser feita de forma constante para verificação das isolações dos cabos elétricos e não colocar em riscos os moradores. A instalação*

das caixas de esgoto na ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA DA UNIDADE está em desacordo com o item 3.7.2 da ABNT 12.721/06 que define como ÁREA PRIVATIVA, todo o espaço da porta do imóvel para dentro, incluindo pilares e paredes. É a ÁREA DE USO PRIVATIVO DO PROPRIETÁRIO, em que os outros condôminos não têm acesso."

O jurisperito esclareceu que as caixas de eletricidade e esgoto instaladas na área privativa do imóvel dos autores trazem restrições de uso, sendo que as caixas de esgoto ocupam boa parte da área externa descoberta. No mais, que a instalação das caixas infringiram o item 3.7.2 da ABNT 12.721/06, na medida em que a construtora utilizou-se de área privativa de uso do proprietário.

Assim, considerando a impossibilidade de remoção das caixas de inspeção de eletricidade e esgoto, de rigor a compensação dos proprietários pela desvalorização que tais instalações refletem sobre o imóvel, em inteligência ao que dispõe o art. 18, §1º, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Para tanto, o Sr. Perito realizou a avaliação do imóvel por método comparativo, considerando valores de imóveis com mesmas características e região, tendo concluído pelo valor de R\$154.000,00. Para aferir a desvalorização, o Expert utilizou-se da seguinte metodologia: *"Com relação a desvalorização do imóvel especificamente por ali estarem instaladas caixas de esgoto/elétrica/pluvial não há uma regra, formula ou metodologia que determine o quanto é esta desvalorização. O valor do m2 apurado para o padrão foi R\$3.162,22(três mil cento e sessenta e dois reais e vinte e dois centavos/m2). Considerando a extensão da ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA com 6,85m2, representa o valor desta área o importe de R\$21.661,19 (vinte e um mil, seiscentos e sessenta e um reais e dezenove centavos). Considerando a TABELA DE DEPRECIACÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECK, o imóvel com 6% da sua vida útil no fator "e" entre reparos simples e importante com taxa depreciativa de 20,7% decorrente da caixa instalada. Aplicando o percentual no valor da área, indica o valor de R\$17.177,32 ≈ R\$17.170,00. Portanto o valor estimado da desvalorização é*

R\$17.170,00 (dezessete mil cento e setenta reais)."

Destarte, de rigor a manutenção da r. Sentença quanto a indenização por danos materiais, a qual reflete a depreciação do imóvel causada pela instalação de caixas de inspeção na área privativa externa.

No que tange aos danos morais, o pleito recursal merece acolhida, porquanto não restaram configurados.

De fato, sabe-se que a caracterização dano moral resta sempre atrelada à violação dos direitos da personalidade, representando uma ofensa aos atributos pessoais atinentes à moral, imagem, honra, etc.

Outro não foi o entendimento esposado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao ponderar que *"não é todo sofrimento moral que pode ou deve ser reparado pecuniariamente. É preciso que a dor tenha maior expressão, que a reparação seja socialmente recomendável e que não conduza a distorções do nobre instituto"* (TJSP - AC nº 41.580-4/0-SP, j. 06.08.98, v.u.).

In casu, embora seja dedutível o transtorno experimentado pelo autor, em decorrência dos acontecimentos narrados na inicial, tal fato não pode ser presumido como um acontecimento grave, relevante e ultrajante de quaisquer dos direitos da sua personalidade, sob pena de se banalizar o instituto.

Seria necessária a comprovação da violação expressa ao direito da personalidade atingido, o que não ocorreu no presente caso. Não obstante a inconveniência das instalações na área privativa do imóvel dos autores, não há relatos de incidentes que tenham colocado em risco a segurança dos moradores, ou qualquer outra situação que sobeje o aborrecimento inerente ao inadimplemento contratual e quebra de expectativa.

Assim, tais fatos, apesar de indesejáveis, não configuraram o abalo à dignidade ou à honra de tamanho vulto que esteja a merecer

reparação na seara extrapatrimonial.

Nesse sentido, o entendimento desta Egrégia 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DECADÊNCIA DO DIREITO AUTORAL. INOCORRÊNCIA. VÍCIO MANIFESTADO DENTRO DO PRAZO QUINQUENAL DE GARANTIA DA CONSTRUTORA PELA SOLIDEZ DA EDIFICAÇÃO (ART. 618 DO CC), ABRINDO-SE À PARTE AUTORA O PRAZO DECENAL DE PRESCRIÇÃO PARA AJUIZAR A DEMANDA – O QUE OCORREU DE MODO TEMPESTIVO. DANOS MATERIAIS. LAUDO PERICIAL EXPRESSAMENTE A CONSIGNAR A OCORRÊNCIA DE VÍCIOS NO IMÓVEL IMPUTÁVEIS À RÉ. DEMANDADA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE DEMONSTRAR O CONTRÁRIO. ART. 373, II DO CPC. LAUDO PERICIAL. TAXA BDI. ADMISSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DE TAL TAXA, QUE AUXILIA NO CÁLCULO DO VALOR DA OBRA, DANOS MORAIS. INADMISSIBILIDADE. **INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL ADVINDO DE MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE FERIMENTO A DIREITOS DA PERSONALIDADE. PREJUÍZO À SUBJETIVIDADE DA PARTE NÃO DEMONSTRADO.** SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000587-82.2021.8.26.0094; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Brodowski - Vara Única; Data do Julgamento: 16/01/2025; Data de Registro: 16/01/2025)

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PREPARO. VALOR RECOLHIDO. CORREÇÃO, DE ACORDO COM A LEI ESTADUAL N. 11.608/2003. PEDIDO CONDENATÓRIO. PRESCRIÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. ART. 205 DO CC. INCIDÊNCIA. PRECEDENTE. VÍCIOS COMPROVADOS POR PERÍCIA JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DAS FORNECEDORAS. CONSTATAÇÃO. CONCLUSÃO PERICIAL HÍGIDA E FUNDAMENTADA. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE. NÃO DEMONSTRAÇÃO. REALIZAÇÃO DE REPAROS NO IMÓVEL. NECESSIDADE. DANO MORAL. NÃO VERIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE RISCO À SAÚDE E SEGURANÇA DOS MORADORES. PRECEDENTE DESTA CÂMARA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONFIGURAÇÃO. RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DOS AUTORES PREJUDICADO. 1. Se o valor do preparo recolhido corresponde exatamente ao devido pela parte, de

acordo com a Lei Estadual n. 11.608 de 2003, não há que se falar em prolação de ordem de complemento. 2. Tratando-se de pedido de Cunha condenatório fundado em responsabilidade civil contratual, por defeitos construtivos constatados em imóvel, admite-se o ajuizamento da ação no prazo prescricional de dez anos. 3. Se o laudo pericial produzido por pessoa de confiança do Juízo é hígido, completo e fundamentado adequadamente, não há razão para desconsiderar suas conclusões. 4. A vendedora/construtora de imóvel com vícios endógenos devidamente comprovados nos autos por meio de perícia judicial tem responsabilidade, pelos problemas a que deu causa. 5. **O simples inadimplemento contratual, sem repercussão sobre os direitos de personalidade da parte contratante, não é apto a caracterizar abalo moral passível de indenização.** (TJSP; Apelação Cível 1006388-72.2021.8.26.0451; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/01/2025; Data de Registro: 16/01/2025)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Autor que alega que a ré entregou imóvel diverso do projeto decorado, apresentado no estande de vendas, em desacordo com o ofertado, além da existência de vícios construtivos – Sentença de parcial procedência – Condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 7.000,00 – Insurgência de ambas as partes – Autor que pretende a majoração do valor da indenização por danos morais – Ré que alega a inexistência de danos morais indenizáveis – Laudo pericial que constatou a existência de divergências – **Hipótese que, no entanto, não enseja dano moral – Mero inadimplemento contratual – Inexistência de ofensa a direitos da personalidade – Vícios construtivos constatados que estão restritos à esfera patrimonial do autor o que não foi postulado na inicial - Sentença reformada** – Recurso da ré provido. Recurso do autor prejudicado. (TJSP; Apelação Cível 1007444-77.2020.8.26.0451; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 10/12/2024)

COMPRA E VENDA – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS c/c declaratória de inexigibilidade. Autora que alega divergências entre a planta do imóvel e a unidade entregue, em decorrência da existência de cantos sextavados em todas as paredes da cozinha, encanamentos expostos, etc., pleiteando indenização moral. Ainda, alega a cobrança de IPTUs referentes a períodos anteriores à sua imissão na posse. Sentença de procedência, que condenou as rés ao pagamento de indenização por danos morais de R\$ 10.000,00. Inconformismo das rés. Preliminar cerceamento de defesa, não acolhida. Prazo decadencial de 90 dias, não aplicável. Prazo prescricional previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor não esgotado. **Dano moral, no entanto, não configurado. Afastamento da referida**

condenação, pois a reparação pretendida pressupõe ofensa aos direitos da personalidade, ou sofrimento intenso e profundo, de modo que o mero dissabor experimentado com a divergência da unidade entregue a planta baixa disponibilizada na celebração do contrato, só por si, não acarreta o dano moral – Sentença reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1019384-39.2020.8.26.0451; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/05/2022; Data de Registro: 16/05/2022).

Desse modo, a r. Sentença merece reforma para afastar a condenação por danos morais, mantendo-se a indenização por danos morais em razão da desvalorização do imóvel causada pela instalação indevida de caixas de inspeção do condomínio em área privativa.

Ante a inversão parcial do julgado, as custas processuais deverão ser repartidas entre as partes. A verba honorária será paga por ambas as partes ao patrono da outra, que fixo em 10% do valor da condenação para a ré, e 10% do proveito econômico (diferença entre o pedido e condenação) aos autores, observado os termos do art. 98, §3º, do Código de Processo Civil, para eventual concessão de gratuidade judiciária.

Ante o exposto, por meu voto, **dou parcial provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica