



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413231

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1052562-83.2021.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é apelada MARCIA ESTELA PEREIRA CARVALHO DE AQUINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.369

Apelação Cível nº 1052562-83.2021.8.26.0114

Comarca de Capinas

Apelante: MRV Engenharia e Participações S.A.

Apelados: Marcia Estela Pereira Carvalho de Aquino

Juiz: Carlos Eduardo Mendes

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. Vícios construtivos. Preliminares de prescrição e decadência não acolhidas. Instalação de caixas de contenção e inspeção em área privativa dos autores. Alegação de desvalorização da propriedade demonstrada. Dano moral que está caracterizado, levando em consideração a violação ao dever de informação, estabelecido pelo artigo 6º, inciso III, do CDC e da indevida instalação das referidas caixas. Fixação em R\$ 10.000,00 que não comporta modificação. Danos materiais. Correção monetária que deve incidir a partir do laudo pericial. Juros moratórios. Incidência a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. Incidência dos ditames da Lei nº 14.905/24. Precedente. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 976/978, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados para “a) condenar a requerida, a título de danos materiais, no montante a ser definido em fase de cumprimento de sentença, corrigidos monetariamente com base no IPCA, a partir do desembolso, e com juros de mora de 1% ao mês; b) condenar a requerida ao pagamento de R\$10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais, corrigidos pela tabela prática do TJSP a partir da data de publicação dessa sentença e acrescidos juros de mora de 1% ao mês desde a citação.”

Inconformada, sustenta a ré, em preliminar, a ocorrência da prescrição, nos termos dos artigos 206, §3º, inciso V, do Código Civil

e 27 do Código de Defesa do Consumidor. Ainda em preliminar, afirma que houve a decadência do direito do autor, nos termos do artigo 445 do Código Civil. Quanto ao mérito, aduz que não houve violação ao dever de informação, porque as caixas de inspeção figuravam nos documentos. Salienta a inexistência de danos materiais, porque não houve desvalorização do bem. Em continuidade, se insurge contra a condenação por danos morais, caso contrário, postula a redução do valor indenizatório. Assevera que o termo inicial da correção monetária deve ter por base a elaboração do laudo pericial. Destaca que os juros moratórios devem incidir a partir do trânsito em julgado, mediante a aplicação da taxa Selic. Requer, ao final, o provimento do apelo (fls. 983/1.003).

Recurso tempestivo e preparado, com apresentação de contrarrazões (fls. 1.024/1.037).

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

De início, não se acolhem as preliminares de prescrição, fundada no artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil, e decadência do direito do autor, que não incide no caso, na consideração de que a pretensão é de natureza fundamentalmente indenizatória, de modo que se submete ao prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, tal como já decidido pelo C. STJ:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ALEGAÇÃO DE DECURSO DO PRAZO DECADENCIAL DE 90 (NOVENTA) DIAS, PREVISTO NO ART. 26, II E § 3º, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO

*OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL
PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO
DESPROVIDO.*

1. 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).

2. O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.

3. Quando 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.

4. Não havendo prazo específico no Código de Defesa do Consumidor que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/2002 (...)” (AgInt no AREsp. nº 2.214.804/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 28/8/23).

No mesmo sentido, cite-se precedente desta C.
10ª Câmara de Direito Privado

“Vícios construtivos. Pedido condenatório. Assentamento de placas cerâmicas na cozinha da autora em desconformidade com a normas e orientações do fabricante de argamassa. Prescrição/decadência não constatada. Ação envolvendo obrigação de fazer por vício na construção. Situação que não envolve vício de qualidade ou quantidade do produto. Exegese do artigo 205 do Código Civil, aplicando-se o prazo prescricional decenal. Jurisprudência deste E. Tribunal em casos análogos. Falhas na construção do condomínio. Laudo pericial aponta pela responsabilidade da apelante. Indenização por dano material confirmado. Sentença mantida. art. 252 do RITJSP. Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1107026-07.2018.8.26.0100, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 27/4/21).

Quanto ao mérito, trata-se de ação indenizatória proposta por Marcia Estela Pereira Carvalho de Aquino contra MRV Engenharia e Participações S.A. Narra a autora que adquiriu um imóvel no empreendimento denominado Spazio Confiance, situado no pavimento térreo, sendo certo que, por possuir área externa privativa, a aquisição se deu por valor superior ao das demais unidades.

Ocorre que, por ocasião do recebimento das chaves, fora surpreendida pela existência de caixas de inspeção, as quais foram instaladas na área externa privativa, sem que disso tivesse sido informada, ao celebrar o negócio. Além disso, fora alertada de que o acesso às referidas caixas não

poderia ser obstruído ou dificultado, em decorrência de construção ou utilização de móveis.

Em razão dos transtornos constantes ocasionados pelas inspeções, como também pela desvalorização do imóvel, postulou indenização por danos morais e materiais.

A r. sentença de parcial procedência comporta parcial modificação.

De fato, incontroverso que os autores celebraram compromisso de compra e venda com a ré para aquisição de imóvel, no pavimento Térreo, no Condomínio Spazio Confiance, como também de que foram inseridas caixas de inspeção em área externa privativa da propriedade adquirida, o que era de desconhecimento da promitente compradora.

Importante ressaltar que foi decidido que a relação jurídica está sujeita ao Código de Defesa de Consumidor e que houve violação ao dever de informação, nos termos do artigo 6º, inciso III, do referido Códex porque, ao que parece, o réu não se desincumbiu de comprovar que a autora teve conhecimento de que referidas caixas seriam instaladas na área privativa.

Por outro lado, a divergência diz respeito à responsabilidade da ré quanto à desvalorização do imóvel, decorrente da instalação das referidas caixas, o que, segundo afirma a autora, justifica a indenização por danos materiais, além dos transtornos causados, a amparar o pleito indenizatório por danos morais.

Nesse sentido, nos termos do que foi apontado na r. sentença:

“A responsabilidade objetiva da ré decorre de sua posição de fornecedora no mercado imobiliário, cabendo-lhe esclarecer previamente as condições do imóvel, especialmente aquelas que, como no caso das caixas de inspeção, afetam o uso e a valorização do bem adquirido.

Verifica-se, assim, que a instalação de caixas de passagem para redes de esgoto, pluviais e elétricas em área de uso exclusivo da autora constitui vício que compromete o livre usufruto do imóvel.

Consigne-se, ainda, que a instalação dessas estruturas em área privativa estão em desacordo com as normas técnicas relativas aos

sistemas prediais de esgoto (NBR 8160/1997), estabelecem que caixas de inspeção não devem ser instaladas em áreas de uso exclusivo, vez que demandam manutenção periódica e podem apresentar odores indesejáveis, interferindo no uso e na privacidade do domiciliado. Ressalta-se ainda, a instalação das caixas de inspeção devem ser realizadas em áreas privativas do condomínio, não sendo válida a alegação da ré em respeitar outras normas da ABNT sobre caixas de passagem.

Era de obrigação da ré elaborar projeto em conformidade com todas as normas aplicáveis, ou, informar claramente ao comprador sobre esta condição, ainda que após celebrado contrato de compra e venda. Neste interim, a ré não apresentou provas de que a autora tenha sido previamente informada da instalação dessas caixas, sendo, contudo, abusiva a conduta da requerida ao não observar a adequação do imóvel aos parâmetros legais.

Concluiu que a instalação das caixas de inspeção em área privativa acarreta depreciação do bem, estimada em R\$ 18.570,00 (dezoito mil, quinhentos e setenta reais). A presença de estruturas de manutenção coletiva em área privativa comprometa a fruição plena e irrestrita do bem, restringindo o uso pleno do imóvel. Desta forma, nos termos dos artigos 186 e 944 do Código civil, a indenização deve ser proporcional ao prejuízo suportado pela autora.” (fls. 977/978).

Como se vê, a definição do *quantum* indenizatório a título de danos materiais, será definido por ocasião do cumprimento de sentença.

Por outro lado, relativamente ao dano moral, forçoso reconhecer que, conforme constou na r. sentença, houve violação ao dever de informação, na consideração de que não se comprovou que a autora tinha ciência da existência das caixas de inspeção na área de sua propriedade exclusiva, resultando na violação do artigo 6º, inciso III, do CDC.

Daí a ocorrência de dano moral à autora, cujo valor, fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não comporta modificação, pois atende os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, além de obstar o enriquecimento sem causa.

A esse respeito, citem-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“RECURSO DE APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Indenização. Existência de caixa de inspeção na área privativa externa da unidade adquirida. Ausência de prévia e adequada informação ao consumidor. Restrição ao pleno uso e gozo da área. Não ocorrência de prescrição ou decadência. Aplicação do prazo de prescrição decenal. AgInt no AREsp 125.934/SP. Indenização por danos morais que, embora devida deve ser reduzida para R\$10.000,00. Danos materiais devidos e equivalentes à desvalorização do imóvel decorrente da presença das caixas de inspeção, a ser apurada em cumprimento de sentença. Sentença reformada. Recurso do autor provido. Recurso das rés parcialmente provido.” (Apelação Cível nº 1000468-55.2021.8.26.0019, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maurício Campos da Silva Velho, j. 18/9/23);

“APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Imóvel residencial em construção, situado no andar térreo. Ação condenatória de indenização por danos materiais e morais. Sentença de procedência. - Prescrição. Pretensão fundada em responsabilidade civil oriunda de inadimplemento contratual. Prazo decenal. Art. 205 do Código Civil. Inexistência de previsão no CDC. Prescrição não aperfeiçoada. - Relação de consumo. Descumprimento pelas vendedoras do dever de informar, de forma expressa, clara e destacada, a existência de caixas de

passagem/inspeção de rede elétrica e de rede de águas pluviais na área privativa de jardim. Arts. 4º, caput, 6º, III, e 31 do CDC. Informação essencial e imprescindível à tomada de decisão de compra. - Danos materiais. Existência de caixas de passagem. Desvalorização do imóvel. Ausência de prova de que essa circunstância teria sido computada no preço. - Danos morais. Circunstâncias do caso concreto que revelam violação a direito da personalidade. Indenização devida. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível nº 1004350-30.2018.8.26.0019, 34ª Câmara de Direito Privado, Relª Desª. Cláudia Menge, j. 19/4/23).

Relativamente à correção monetária, que deverá incidir sobre os danos materiais, o recurso do requerido prospera, pois deverá incidir a partir da elaboração do laudo pericial, momento em que aludidos danos restaram identificados e quantificados.

Quanto aos juros moratórios, levando em consideração de que se trata de responsabilidade contratual, devem incidir, conforme decidido, a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil.

Anote-se, por fim, que o recurso da requerida deve ser provido relativamente à apuração dos consectários legais, na consideração de que a sentença fora prolatada já na vigência da Lei nº 14.905/24. Nesse sentido:

“PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE DE PARTE. PASSIVA. INOCORRÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RÉ QUE OSTENTA LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO. RÉ QUE COMPÕE A RELAÇÃO

CONTRATUAL, TENDO ATUADO COMO PROMITENTE VENDEDORA DO IMÓVEL. PRELIMINAR REJEITADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. REQUERIDAS A PUGNAR PELA REVERSÃO DO JULGADO. NÃO CABIMENTO. LAUDO PERICIAL EXPRESSAMENTE A CONSIGNAR A OCORRÊNCIA DE VÍCIOS NO IMÓVEL. RÉ QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE DEMONSTRAR O CONTRÁRIO. ART. 373, II DO CPC. DEMANDADA QUE POSSUI O DEVER DE REPARAR OS DANOS SURTIDOS NO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO PELOS AVENTADOS DANOS MORAIS, TODAVIA, QUE SE AFIGURA DESCABIDA. HIPÓTESE QUE CONSTITUI MERO ABORRECIMENTO E NÃO ENSEJA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS, PORQUANTO AUSENTE QUALQUER PROVA DE OFENSA À ESFERA EXTRAPATRIMONIAL DA DEMANDANTE. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. APLICABILIDADE DA LEI 14.905/2024, UMA VEZ QUE A CONDENAÇÃO FOI PROLATADA JÁ SOB A SUA VIGÊNCIA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO.” (Apelação Cível nº 1000475-13.2022.8.26.0407) 6ª Câmara de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Direito Privado, Rel. Des. Vito Guglielmi, j.
16/1/25).

De rigor, portanto, a parcial modificação da r. sentença, quanto à correção monetária sobre os danos materiais e a apuração dos consectários legais, nos termos da Lei nº 14.905/24, inviabilizado a majoração prevista pelo art. 85, § 11, do CPC, em razão da solução adotada.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator