



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413464

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031224-44.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante JEFFERSON ROBERTO ROSON (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1031224-44.2021.8.26.0602

APELANTE: JEFFERSON ROBERTO ROSON (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

ORIGEM: FORO DE SOROCABA – 5ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: PEDRO LUIZ ALVES DE
CARVALHO

VOTO Nº 12595

EMENTA:

APELAÇÃO – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – SENTENÇA QUE RECONHECEU A PRESCRIÇÃO – PRESCRIÇÃO AFASTADA – PRAZO DECENAL – CAUSA MADURA – CONTRATO – BOA-FÉ OBJETIVA – DEVER DE INFORMAÇÃO E ESCLARECIMENTO – INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO EM ÁREA PRIVATIVA DE APARTAMENTO – AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO CLARA E PRECISA NO ATO DA CONTRATAÇÃO – OMISSÃO DE INFORMAÇÕES – DANO MORAL CONFIGURADO – DANO MATERIAL A SER AFERIDO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – AÇÃO PROCEDENTE – RECURSO PROVIDO – É dever do fornecedor de bens e serviços em especial e dos contratantes em geral o respeito ao princípio da boa-fé objetiva, que impõe informar de modo inequívoco a existência de quaisquer circunstâncias que possam influir na contratação. Não basta a isso dizer que as informações estavam disponíveis em qualquer outro lugar que não seja o próprio contrato.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por JEFFERSON ROBERTO ROSON em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, onde reconhecida a prescrição.

Apela o autor as fls. 759/773 em busca de reforma da sentença, batendo-se pela prescrição decenal. Pleiteia:

a) seja o presente recurso conhecido e provido, de modo que sejam acatadas suas razões e afastado o pálio prescricional, sendo remetidos esses autos ao juízo a quo para nova decisão; ou em sendo considerada a maturidade dessa causa requer seja proferida decisão por esse Egrégio Tribunal a fim de acolher os pedidos Iniciais.

Contrarrazões às fls. 781/788.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso deve ser provido.

Aduz o autor em sua inicial, em síntese, que adquiriu da requerida um imóvel do tipo Giardino, com quintal privativo. Afirma que, no projeto, a área era visualizada como sendo para atividades recreativas, de lazer e convivência, no entanto, na construção da obra, a requerida construiu na referida área caixas de contenção/inspeção de esgoto e dejetos orgânicos. Afirma que a limpeza do local deve ser realizada a cada três meses, o que gera transtorno. Postula indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 e indenização por danos materiais referentes a desvalorização comercial do imóvel.

A prescrição, *in casu*, é decenal.

Como se trata de pretensão indenizatória decorrente de vícios de construção, deve-se observar o artigo 205 do Código Civil, que corresponde ao prazo vintenário tratado na súmula nº 194 do C. 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”).

Neste sentido, esta C. Câmara:

COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Procedência. Inconformismo de ambas as partes. RECURSO DA RÉ. Preliminar. Arguição de PRESCRIÇÃO. Inadmissibilidade. 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 Código Civil. Precedente do C. STJ. Indenização por DANOS MATERIAIS. Insurgência. Descabimento, diante do laudo pericial atestando a desvalorização do imóvel. Condenação da ré ao pagamento de indenização por DANOS MORAIS no importe de R\$ 15.000,00. Insurgência. Inadmissibilidade. Caracterizado o dano em razão da existência de caixa de inspeção em área privativa do imóvel. Ausência de informação adequada ao consumidor. RECURSO DO AUTOR. Pleito de majoração da indenização por danos morais para R\$ 20.000,00. Descabimento. De rigor a manutenção da indenização por danos morais no importe de R\$ 15.000,00. Valor que melhor atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Precedentes. Juros de mora. Em casos de responsabilidade contratual, estes incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do CC/2002. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSP; Apelação Cível 1000536-70.2020.8.26.0526; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto - 2ª Vara; Data do Julgamento: 28/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025) [g.n.]

A entrega das chaves se deu em outubro de 2012 (fls. 287) e a presente ação foi distribuída em 08/09/2021, não transcorrido o prazo decenal.

Estando a causa madura, passa-se a análise do mérito.

Não é preciso um expert e tampouco se exige conhecimento especial para a constatação de que a alocação de uma caixa de inspeção como a que está retratada nos autos, com a necessidade de se permitir acesso sempre que for exigida manutenção, é mais do que suficiente para causar a invasão da privacidade do morador, o desconforto com a presença de estranhos e o natural constrangimento.

Os pedidos formulados na inicial são de indenização por danos materiais e morais, consistindo o primeiro na compensação pela depreciação do imóvel.

Com relação a esse primeiro pleito, reconhecido que o imóvel foi entregue com dispositivo que causa transtornos ao proprietário, determina-se a apuração de eventual depreciação do imóvel em liquidação de sentença.

Embora fosse mais adequada a realização da prova no curso da ação, a sua postergação para a fase de liquidação de sentença não afeta as partes, visto que se houver depreciação a indenização será devida pelo valor estimado e, se não houver, nada será devido a esse título. A prova pericial produzida não se presta a este objetivo pois não realizada com este fim específico.

Atente-se desde já que um pedido não prejudica o outro porque são independentes, sendo perfeitamente possível reconhecer a existência do dano moral sem que eventualmente exista dano material.

Toda a argumentação desenvolvida pela requerida, de que fez constar informações de plantas, memoriais e documentos técnicos apenas reforçam a sua responsabilidade em relação ao autor.

É dever do fornecedor de bens e serviços em especial e dos contratantes em geral o respeito ao princípio da boa-fé objetiva, que impõe informar de modo inequívoco a existência de quaisquer circunstâncias que possam influir na contratação.

Não basta a isso dizer que as informações estavam disponíveis em qualquer outro lugar que não seja o próprio contrato.

A requerida se prende ao documento de vistoria, que é omissivo quanto a essa característica específica do apartamento.

Também não elide a responsabilidade a genérica afirmação no contrato de que instalações dessa natureza poderiam ser realizadas em áreas privativas. Era indispensável deixar absolutamente claro que o imóvel contaria com esse dispositivo, para que o adquirente optasse expressamente por escolhê-lo.

Isso porque, como esclarece Bruno Miragem, a comunicação deve ser eficaz, e *não se satisfaz com o cumprimento formal do dever de indicar dados e demais elementos informativos, sem o cuidado ou a preocupação de que estejam sendo devidamente entendidos pelos destinatários destas informações.*¹

A hipótese dos autos configura dolo por omissão. O silêncio, via de regra, não gera efeito jurídico, mas pode gerar obrigação se houver dever de informar uma certa circunstância. Trata-se do chamado dolo negativo, da reticência maliciosa, que se configura na violação de um dever de agir.

A omissão dolosa de um dos contratantes, silenciando sobre circunstância que, se conhecida da outra parte, a teria dissuadido do negócio ou determinado a realização de forma diversa, constitui procedimento doloso, capaz de conduzir à anulação do contrato (art. 94). Para seu reconhecimento é necessário.

Clóvis V. do Couto e Silva, em clássica obra sobre as obrigações, que mantém sua atualidade apesar de editada na década de 70 do século passado, assim cuidava do dever de esclarecimento:

¹ Curso de direito do consumidor, 4ª edição, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2013, p.193.

O dever de esclarecimento, como seu nome indica, dirige-se ao outro participante da relação jurídica, para tornar clara certa circunstância de que o “alter” tem conhecimento imperfeito, ou errôneo, ou ainda ignora totalmente. Esclarecimento, evidentemente, relacionado com alguma circunstância relevante. Não se trata de dever para consigo mesmo, mas em favor de outro. “A” deve a indicação em favor de “B”. É certo que dessa indicação pode resultar uma situação mais favorável inclusive para o que indica. Mas em se tratando de dever que resulta da incidência do princípio da boa-fé, essas indicações, às vezes, estão disciplinadas especialmente como a indicação do término do mandato. Será desnecessário examinar todos os dispositivos em que aparece o dever de indicar, seja através do vocabulário, notificar, comunicar ou avisar.²

Também a respeito, outro grande estudioso do Direito, o Professor Darcy Bessone, escreveu:

As convenções devem executar-se de boa-fé, quer dizer: lealmente.

A distinção romana entre os contratos de direito estrito e de boa fé (vide nº 32) já não vigora. Todos os contratos, modernamente, são de boa fé.

Executando-os sob a inspiração dessa ideia moral, criam os contratantes, como nota Démogue, um clima de colaboração recíproca. Cada contratante deve ao outro o auxílio necessário à boa execução da avença, assim como deve abster-se de qualquer ato que possa torna-la mais pesada ou onerosa.³

O ato ilícito está evidente e o dano moral é claro, não havendo, respeitado entendimento contrário, de falar-se em mero dissabor. A ré violou o imprescindível dever de informação e, conseqüentemente, causou danos à parte autora.

Para a fixação da indenização há de se observar a extensão do ato ilícito, a desestimular a repetição de conduta pela parte infratora, bem como a capacidade econômica da vítima e do ofensor, evitando o enriquecimento ilícito, mas buscando a satisfação em contraponto a agrura ocorrida.

² A obrigação como processo, São Paulo, José Bushatsky Editor, 1976, p. 115.

³ Do contrato – teoria geral. Rio de Janeiro, Forense, 1987, p. 239.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Observando-se os parâmetros acima delineados, fixa-se o valor da indenização em R\$ 15.000,00. O valor deverá ser corrigido monetariamente pela Tabela Prática do TJSP da data do v. acórdão, acrescidos de juros moratórios legais de 1% ao mês da citação.

A ré sucumbente, responderá pelas custas e despesas processuais efetivamente desembolsadas, bem como honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 15% do valor atualizado da condenação.

3 – Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO** para julgar PROCEDENTE a ação, nos termos da fundamentação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR