



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005957-07.2021.8.26.0526, da Comarca de Salto, em que é apelante AMANDA MARTINS CANOVAS, é apelado MRV MRL XL VII INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1005957-07.2021.8.26.0526

Juízo de origem: Salto – 2ª Vara

Recorrente(s): Amanda Martins Canovas

Recorrido(a)(s): MRV MRL XL VII Incorporações SPE Ltda.

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Beatriz Sylvia Straube de Almeida Prado Costa

Voto nº 2.413

APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E DANO MORAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CAIXAS DE CONTENÇÃO DE DEJETOS. Insurgência da autora contra sentença de improcedência. Relação de consumo. Configura-se relação de consumo quando a autora figura como consumidora e a ré como fornecedora/construtora, ainda que o imóvel tenha sido adquirido de empresa terceira, pois a responsabilidade decorre de vícios na construção. Responsabilidade objetiva. Diante da imprescindibilidade de prova técnica para a aferição dos vícios construtivos e dos danos, impõe-se a anulação, de ofício, da sentença, com retorno dos autos à instância de origem para realização de perícia, inviabilizado o julgamento do mérito em sede de apelação (art. 1.013, § 3º, CPC). Sentença anulada, de ofício. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 323/327, que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Pleiteia a parte a autora a reforma da sentença para julgar procedente a ação e condenar a ré ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Para tanto, sustenta, em síntese, que não teve informações prévias acerca da existência das caixas coletoras na unidade pela recorrida, tanto que, conforme restou comprovado, tais informações sequer constam do projeto arquitetônico e da planta do imóvel, restando incontroversa a falha no dever de informação. Aduz que o fato das caixas já se encontrarem no imóvel não pode obstar o direito que tem de ser indenizada. Assevera que embora presentes na unidade não há qualquer especificação de sua finalidade. Acresce que o fato de ter celebrado contrato de compromisso de venda e compra com terceiro, não afasta a responsabilidade da recorrida pelos fatos oriundos da

construção, como vícios, falta de informações etc. Argumenta que é evidente que se soubesse a finalidade das caixas coletoras e dos possíveis danos, não teriam adquirido o imóvel, poupando-se de todo o desgaste vivenciado. Pugna pelo provimento do apelo.

O recurso, sem preparo em razão da gratuidade da justiça concedida à parte recorrente, foi respondido (fls. 343/354).

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, cumpre reconhecer que a hipótese versada nos autos amolda-se às disposições do Código de Defesa do Consumidor. A autora enquadra-se no conceito de consumidora final (art. 2º do CDC), enquanto a ré, por ter atuado como construtora ou responsável pela incorporação/construção da unidade, enquadra-se como fornecedora de serviços (art. 3º do CDC).

A natureza da relação não se altera mesmo quando o imóvel é adquirido de intermediária ou empresa terceira, desde que o vício decorra de falha na execução ou concepção da obra, imputável à construtora/incorporadora. Neste aspecto, o consumidor não pode ser prejudicado pelos arranjos contratuais eventualmente firmados entre terceiros, pois a obrigação de construir, ou de entregar o bem com qualidade adequada, permanece (arts. 12 e 14 do CDC).

Na hipótese, a autora alega que há vícios construtivos capazes de gerar prejuízos materiais (inclusive desvalorização do imóvel) e transtornos, possivelmente de ordem higiênico-sanitária ou estrutural. Tais fatos, se comprovados, ensejam a responsabilidade objetiva da ré, enquanto fornecedora, pois decorrem da falha na execução do empreendimento, atraindo a incidência dos artigos 18, 20 e 23 do CDC, além dos princípios que norteiam a boa-fé objetiva e a transparência nas relações de consumo.

Dito isso, patente a responsabilidade da ré em responder por eventuais danos, reclamados na inicial.

Contudo, a análise dos autos evidencia que a matéria não se encontra suficientemente instruída, sobretudo no que tange à comprovação efetiva dos supostos danos materiais. As partes não tiveram oportunidade de produzir prova técnica (perícia), necessária

para aferir a real extensão dos eventuais defeitos e quantificar o prejuízo material sofrido em razão deles.

Por outro lado, cumpre destacar que o art. 1.013, § 3º, do CPC permite ao Tribunal julgar o mérito quando a causa estiver em condições de imediato julgamento. Entretanto, não é o caso dos autos, pois a falta de instrução inviabiliza a apreciação definitiva sobre a ocorrência e a extensão dos vícios.

Diante desse cenário, impõe-se a anulação da sentença de ofício, com o retorno dos autos ao Juízo de origem, a fim de que seja realizada a perícia técnica destinada a apurar com precisão a existência dos vícios construtivos, a responsabilidade da ré e a quantificação dos danos materiais. Somente após a instrução será possível um julgamento adequado, em respeito ao devido processo legal e à ampla defesa.

ISTO POSTO, voto pelo PARCIAL PROVIMENTO do recurso para reconhecer a relação de consumo e a responsabilidade objetiva da ré, ainda que a aquisição do imóvel tenha ocorrido por meio de terceira, à luz do Código de Defesa do Consumidor e ANULAR, DE OFÍCIO, a sentença recorrida, determinando o retorno dos autos à primeira instância para reabertura da instrução e realização de perícia técnica, viabilizando a apuração dos danos e a fixação de eventual indenização.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR