



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000436690

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067711-17.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são agravantes BRUNO PERENCIN MORASSI e ISABELLA DE OLIVEIRA GONZAGA MORASSI, são agravados SHEILA TEIXEIRA DIAS FONSECA e RAFAEL DA SILVA FONSECA.

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. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2067711-17.2025.8.26.0000

Agravantes: Bruno Perencin Morassi e Isabella de Oliveira Gonzaga Morassi

Agravados: Sheila Teixeira Dias Fonseca e Rafael da Silva Fonseca

MM. Juiz de Direito: Gustavo Dall Olio

Comarca de São Bernardo do Campo - Foro de São Bernardo do Campo - 5ª

Vara Cível

Voto nº 5692

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA PARA ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO. VÍCIO REDIBITÓRIO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que rejeitou as matérias preliminares e prejudiciais ao mérito arguidas pelos Réus. Insurgência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em analisar a decadência do pedido redibitório em caso de vício estrutural do imóvel e a competência do Juízo para apreciar a nulidade do contrato de adesão em caso da existência de cláusula arbitral.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A nulidade da cláusula arbitral em contrato de adesão, pode ser dirimida pelo poder judiciário, não sendo absoluto o princípio da competência-competência. Precedentes do E. STJ. 4. Decadência. Prazo de um ano para reclamar de vício redibitório que, no caso de problema estrutural, deve ser contado da data de ciência pelos adquirentes – Art. 445, § 1º, do Código Civil e precedentes deste E. TJSP e desta Câmara que reforçam essa conclusão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “A nulidade da cláusula arbitral em contrato de adesão, pode ser dirimida pelo Poder Judiciário, não sendo absoluto o princípio da competência-competência”.

Legislação citada: CC. Art. 445, § 1º.

Jurisprudência Citada: STJ - AgInt no AREsp: 1319805 SP 2018/0161916-0, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 19/03/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/03/2024

TJ-SP - AC: 10114569420188260002 SP 1011456-94 .2018.8.26.0002, Relator.: Maria Salete Corrêa Dias, Data de



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Julgamento: 17/08/2021, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de
Publicação: 17/08/2021.

Vistos.

Cuida-se de Recurso de Agravo de Instrumento interposto por Bruno Perencin Morassi e Outro, ora Agravantes, em face da decisão de e-fls. 1.360/1.364, integrada pela decisão de e-fls. 1.413/1.414 que, nos autos de Ação indenizatória para abatimento proporcional por depreciação de imóvel que lhe é movido por Sheila Teixeira Dias e Outro, rejeitou as preliminares de decadência e incompetência absoluta apresentadas pelos primeiros.

Irresignados, insurgem-se os Agravantes, alegando decadência, haja vista que a entrega das chaves ocorreu em 21/06/2021, e a reclamação do vício apenas em 10/03/2023, bem depois dos 06 meses estabelecidos no art. 445 do CC e apontados pela jurisprudência consolidada para a manifestação dos Agravados quanto aos vícios redibitórios alegados.

Pontuam que a mesma legislação preceitua que o *dies a quo* para a contagem do prazo, no caso dos autos, é a alienação do bem, pois os Agravados já estavam na posse do imóvel.

Narram que a cláusula arbitral estipulada e assinada no contrato entre partes capazes, sem qualquer vício ou abusividade, não deve ser afastada, de sorte que o Juízo recorrido é absolutamente incompetente, devendo o processo ser extinto sem a resolução do mérito.

Defendem que o efeito suspensivo ao recurso é de rigor, dado que já designada audiência de instrução, a qual será inútil em caso de reconhecimento das preliminares arguidas, configurando-se a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

questão prejudicial.

Requerem “a suspensão da decisão de 1360-1364, complementada com decisão fls. 1413-1414, até o julgamento definitivo do presente agravo de instrumento, ante a matéria prejudicial de mérito que trata sobre a decadência e cláusula de foro de arbitragem”, sendo provido o recurso, ao final.

Nas contrarrazões de e-fls. 38/47, os Agravados sustentam o acerto da decisão, pugnando pela sua manutenção.

É o relatório.

Atendidos os pressupostos recursais, passa-se ao exame da questão de fundo.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória que, nos autos de ação indenizatória, rejeitou as matérias prejudiciais ao mérito de decadência do direito à indenização pelos vícios ocultos e a preliminar de incompetência do Juízo.

Contra os termos da decisão proferida, insurgem-se os Agravantes, buscando o acolhimento das questões arguidas.

Em primeiro lugar, sem razão os Agravantes quanto à incompetência do Juízo.

Como já ressaltado no despacho de e-fls. 34, a nulidade da cláusula arbitral em contrato de adesão, diferentemente do alegado pelos Agravantes, pode ser dirimida pelo Judiciário, não sendo absoluto o princípio da competência-competência na arbitragem, conforme precedentes do E. Superior Tribunal de Justiça.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RELATOR. POSSIBILIDADE. ART. 932 DO CPC/2015. SÚMULA 568/STJ. CONTRATO DE FRANQUIA. CLÁUSULA COMPROMISSÁRIA ARBITRAL. REQUISITO DE VALIDADE. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. De acordo com o art. 932, II, do Código de Processo Civil, combinado com a Súmula 568/STJ, o relator nesta Corte poderá monocraticamente não conhecer de recurso inadmissível ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema, sendo que a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta ofensa ao princípio da colegialidade. 2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que todos os contratos de adesão, mesmo aqueles que não apresentam relação de consumo, a exemplo dos contratos de franquia, devem observar o que prescreve o art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, que a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula . 3. No caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu tratar-se de contrato de adesão, a exigir a presença dos requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, no caso, não atendidos . A alteração de tal conclusão demandaria o reexame das provas acostadas aos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

vedada em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ. 4. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no AREsp: 1319805 SP 2018/0161916-0, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 19/03/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/03/2024)

No que tange ao prazo decadencial, melhor sorte não assiste aos Agravantes, não cabendo a contagem do prazo pela metade a partir da posse exercida pelos Agravados.

Na verdade, o prazo decadencial, que é de um ano para reclamar de vício redibitório, deve ser contado da data de ciência pelo adquirente, nos termos do art. 445, § 1º, do CC, de sorte que a decadência não está consumada no caso dos autos.

Em outras palavras, o prazo decadencial no caso de vício redibitório, sobretudo por ser oculto, não deve ser contado da entrega do imóvel, mas sim a partir do momento que os compradores tiveram conhecimento do problema, sendo o prazo de seis meses aplicável apenas aos casos em que o interessado já exercia a posse antes de identificar os vícios que alega.

Demais disso, o fato de estarem na posse não significa o conhecimento do vício, questão essa que deve ser objeto de instrução ainda em andamento na origem.

Destarte, tendo os Agravados conhecido o problema na segunda metade do mês de março de 2023 e ingressado com a presente demanda em 20/12/2023, o prazo não está consumado.

A corroborar o exposto, trazemos à baila o



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

entendimento deste E. TJSP e desta 2ª Câmara de Direito Privado, em casos assemelhados:

APELAÇÃO CÍVEL – Vício Redibitório - Imóvel – "Ação Declaratória de Vício Redibitório c.c. Resolução de Contratos de Venda e Compra e de Alienação Fiduciária e Reparação de Danos Materiais e Morais c.c . Tutelas de Urgência"(sic.) – Autores que constataram, depois de 05 anos da aquisição do imóvel, a existência de vícios ocultos graves que, se não reparados, podem resultar em risco à segurança dos moradores – Sentença de parcial procedência, com condenação dos réus à reparação dos danos – Insurgência de ambas as partes. IMPUGNAÇÃO AOS BENEFÍCIOS DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA – Réus que argumentam não padecerem os autores de hipossuficiência financeira – Não acolhimento – Elementos constantes dos autos indicando que eles auferem pro labore, na empresa de contabilidade da qual são sócios, que não ultrapassam a R\$2.000,00 mensais – Ônus da prova de insubsistência da miserabilidade alegada, que competia aos réus, os quais deixaram de fazê-lo a contento – Benesse legal mantida. DECADÊNCIA – Prazo decadencial de 01 ano para reclamar de vício redibitório que, a depender da natureza dele, deve ser contado da data de ciência pelo adquirente – Art. 445, § 1º do Código Civil e precedentes desta Câmara que reforçam essa conclusão – Caso concreto em que as falhas estruturais foram constatadas anos depois da compra e venda firmada entre as partes, devendo o prazo decadencial ser computado a partir do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

conhecimento do vício – Decadência que, em concreto, não está consumada. MÉRITO – Perícia técnica que não deixa dúvida sobre a existência dos vícios redibitórios, os quais se originaram de reforma realizada antes da aquisição do imóvel pelos autores – Vícios que, se não reparados, poderão resultar em grave comprometimento da construção, com risco de desabamento – Réus que, nos termos dos arts. 444 e 445 do Código Civil devem ser responsabilizados pelos reparos necessários, os quais, diferentemente do consignado pelo d. Juízo, deverão ser apurados e quantificados em liquidação de sentença, já que o laudo pericial produzido não é claro a esse respeito – Pedido de arbitramento de aluguel e de ressarcimento dos custos com serviço de sondagem, deduzido pelos autores, que configuram inovação recursal e não pode ser conhecido. DANOS MORAIS – Não configuração – Considerando que pela prova oral produzida nos autos ficou claro que os réus não tinham conhecimento sobre os defeitos existentes no imóvel, e tendo em vista que, de qualquer forma, os vícios ocultos somente se externaram 05 anos depois da compra e venda, não se pode dizer tenham os réus incidido em ato ilícito que configure abalo moral aos autores – Reparação, portanto, descabida. Sentença mantida, com a observação de que a definição dos pontos a serem reparados e a quantificação dos custos relativos à obra, deverão ser apurados em liquidação de sentença – RECURSO ADESIVO DOS AUTORES CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO, SENDO IGUALMENTE DESPROVIDA A APELAÇÃO DOS RÉUS.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

(TJ-SP - AC: 10026467820168260236 SP
1002646-78.2016.8.26 .0236, Relator.: Rodolfo Pellizari,
Data de Julgamento: 16/04/2021, 5ª Câmara de Direito
Privado, Data de Publicação: 16/04/2021)

*AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E
VENDA. Sentença de procedência. DECADÊNCIA.
Inocorrência. Vícios que foram constatados pela autora em
meados de março/2017. Ação que foi proposta em
março/2018. VÍCIO REDIBITÓRIO. Laudo pericial que
concluiu pelo erguimento de prédio com vícios, infiltrações
no imóvel. Possibilidade de a parte prejudicada requerer a
rescisão do contrato com a devolução dos valores pagos.
Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - AC:
10114569420188260002 SP 1011456-94 .2018.8.26.0002,
Relator.: Maria Salete Corrêa Dias, Data de Julgamento:
17/08/2021, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de
Publicação: 17/08/2021)*

Nos termos expostos, tendo sido bem
proferida, nos termos da legislação vigente, a decisão deve ser mantida na
inteireza.

Ficam as partes cientificadas de que o
julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do
presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do
Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011,
facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias
extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Diante do exposto, por meu voto **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, na forma da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora