



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447433

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022854-91.2020.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante EMILY CAMILA BEBIANO, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

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 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) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1022854-91.2020.8.26.0576
APELANTE: EMILY CAMILA BEBIANO
APELADO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
VOTO Nº 32880

Ação indenizatória por danos materiais e morais – Improcedência na origem - Informação constante do memorial descritivo sobre a possibilidade da execução das caixas de gordura nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo prestada de forma insuficiente - Direito básico do consumidor à informação adequada e clara sobre os produtos e serviços inobservado, art. 6.º, III, do Código do Consumidor - Conhecimento pela ré, antes da venda, sobre o fato de que a unidade adquirida teria a caixa de inspeção - Má-fé configurada - Ausência de demonstração sobre a observância às normas da ABNT e da existência de qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, art. 373, II, do Código de Processo Civil - Irrelevância da alienação do imóvel a terceiro no curso da ação e em valor superior ao preço pago pela aquisição – Fato que não afasta a desvalorização do imóvel – Necessidade de se considerar a recomposição de moeda e a valorização imobiliária durante o período entre a aquisição [2012] e a alienação do imóvel a terceiro [2022] - Cabimento da reparação material pela desvalorização do imóvel, a ser apurada em sede de liquidação – Sentença reformada – Inversão dos honorários sucumbenciais - Recurso provido.

Apelação manejada contra sentença que julgou improcedente ação de indenização por danos materiais aparelhada no contrato particular de promessa de compra e venda, impondo ao vencido o reembolso das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, objetivando, em resumo, o reexame e a modificação do julgado com fundamento, em síntese, na ocorrência de prejuízos materiais decorrentes da instalação de caixas de dejetos em área privativa da unidade residencial.

Tempestiva, isenta de preparo e respondida.

Consistente o recurso, na medida em que, na espécie, foi insuficiente, para fins de cumprimento do dever de informar, a informação constante do memorial descritivo apresentado pela ré no sentido de que as caixas de gordura, sabão e passagem de esgoto e água pluvial poderão ser executadas nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo, caso seja necessário (item 8.2, pág. 204).

Isso porque o Código de Defesa do Consumidor prevê como direito básico a informação adequada e clara sobre os produtos e serviços, conforme art. 6.º, III, sendo que, no caso, referido dever de informar pelo fornecedor não foi cumprido de forma

suficiente, uma vez que a cláusula mencionada foi incerta, mormente considerando que a ré tinha conhecimento, antes da venda, sobre o fato de que a unidade desejada pelo comprador teria a caixa de inspeção, mas preferiu omitir referida informação.

Ademais, em que pese não realizada a prova pericial nos autos, a requerente apresentou imagens do imóvel com identificação das caixas, págs. 116 e 134/141, reclamações de consumidores junto à plataforma do “Reclame Aqui”, págs. 117/124, além de laudos periciais produzidos em ações semelhantes, págs. 30/100, logrando demonstrar fato constitutivo de seu direito, ônus preconizado no art. 373, I do Código de Processo Civil.

E, os laudos apresentados, dos quais foi dada ciência à parte adversa, foram conclusivos quanto ao fato de que as caixas existentes nos imóveis ofertados pela requerida contrariam orientações da norma técnicas, tendo sido observado ainda que as caixas de esgoto e gordura recebem contribuição de outros apartamentos.

Outrossim, não foi impugnada de forma específica a alegada desvalorização do imóvel, fundamentada na limitação e restrição do uso da área privativa externa em razão da existência das caixas hidrossanitárias, as quais impedem o uso pleno e livre da área de lazer, inclusive edificações e benfeitorias definitivas, não podendo ser ignorado, igualmente, o fato de que a necessidade de manutenção das caixas exige a presença periódica de funcionários contratados pelo condomínio.

Ainda, ao contrário do sustentado pela ré, o fato da autora ter alienado o imóvel a terceiro no curso da ação e em valor superior ao pago pela aquisição não impede o reconhecimento da desvalorização do imóvel oriunda da existência das caixas de inspeção, pois a diferença a maior do preço de revenda decorreu de fatores externos e alheios ao próprio imóvel, como a recomposição da moeda e a valorização imobiliária durante o período entre a aquisição do bem [2012] e a alienação a terceiro [2022].

Daí o dever da construtora de indenizar os consumidores pelos prejuízos suportados, em montante ser apurado em liquidação de sentença, sobretudo porque cabia a ela a demonstração de que as caixas impugnadas estão em consonância de forma integral com as normas da ABNT, ônus inobservado, não tendo sido demonstrada a existência de qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, art. 373, II, do Código de Processo Civil

Daí a alteração do julgado, com inversão da disciplina da sucumbência, fixados os honorários devidos pela ré em 10% do valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Do exposto, pelo meu voto, dou provimento.

CÉSAR PEIXOTO

Relator