



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447852

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002885-84.2022.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., são apelados ANTONIO VALDEMIR DE OLIVEIRA e CELIA REGINA CURTOLO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 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, 8 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1002885-84.2022.8.26.0038

Juízo de origem: Araras – 3ª Vara Cível

Recorrente(s): MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Recorrido(a)(s): ANTONIO VALDEMIR DE OLIVEIRA e CELIA REGINA CURTOLO DE OLIVEIRA

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Antonio Cesar Hildebrand e Silva

Voto nº 1.449

APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Insurgência da ré contra sentença de parcial procedência. Decadência e prescrição. Inocorrência. Vício por inadequação e desvalorização imobiliária. Relação de consumo configurada entre adquirentes de imóvel e construtora, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor. Imóvel adquirido com promessa de área privativa de lazer, entretanto, construído com instalação de caixas pluviais, de sabão e de gordura nessa área, comprometendo a utilização para atividades recreativas e de convívio familiar, conforme expectativa legítima dos consumidores. Configuração de vício por inadequação do produto (art. 18 do CDC), frustrando o fim a que se destinava e desvalorizando o bem. Danos materiais pela depreciação do imóvel a serem apurados em cumprimento de sentença. Danos morais experimentados que extrapolam os limites do razoável, causando insalubridade e transtornos graves aos autores. A pessoa que adquire um imóvel novo depois de dificuldades, pagando fielmente as parcelas do financiamento da sua sonhada moradia e se vê surpreendida com os defeitos, experimenta uma grave violação psíquica que merece ser sancionada. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 491/497, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial *para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais, a serem apurados em fase do cumprimento de sentença, e danos morais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizados a partir desta data, pela tabela prática do Tribunal de Justiça deste Estado e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.*

Pleiteia a parte recorrente a reforma integral da

sentença para julgar improcedente a demanda ou, alternativamente, requer seja corrigido o valor dos danos morais arbitrados pelo juízo.

Para tanto, suscita, preliminarmente, a decadência do direito por se tratar de vício aparente. Argumenta ser incidente à hipótese o artigo 26 do CDC. Aduz que a causa de pedir é redibitória. Alega, ademais, a ocorrência de prescrição quanto aos vícios construtivos. No mérito, ressalta que cumpriu todas as normas da ABTN, assim o empreendimento foi entregue em perfeitas condições de uso e moradia, de acordo com o projeto inicial. Ademais, consta na cláusula 8.2 do memorial descritivo que, caso necessário, o lançamento de todas as caixas em geral, existentes no condomínio, poderão ser executados por sistemas de bombas e as caixas de gordura, sabão e passagem de esgoto e água pluvial poderão ser executadas nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo, então a parte autora não desconhecia a possibilidade, conforme memorial descritivo do empreendimento e termo de recebimento da unidade, os quais foram assinados e entregues. Salienta que todo imóvel, seja apartamento ou casa, tem, no mínimo, uma caixa de gordura, uma pluvial e uma para a coleta de esgoto, portanto, a instalação de referidas caixas independe do consentimento do adquirente do imóvel, já que imprescindíveis à construção da obra. Defende que a instalação das caixas não prejudica a utilização da área privativa, tampouco causa transtornos, pois a limpeza ocorre a cada 6 meses ou 1 ano, motivo pelo qual deve ser afastada a condenação em danos materiais e morais. Aduz que houve o cumprimento da norma 8160/1997 da ABTN, não havendo falar em desvalorização da unidade. Insurge-se contra os danos materiais e morais, subsidiariamente requer a redução do *quantum* arbitrado a título de danos morais. Postula o provimento do apelo.

O recurso foi preparado (fls. 518/519) e respondido (Fls. 523/535).

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, anoto que não há falar em decadência do pedido autoral, pois a pretensão é pela indenização em razão dos danos materiais e morais sofridos, não redibitória, com pedido de abatimento no preço ou rescisão, inaplicável, pois, o artigo 26 do CDC, como

defende a ré. Também não se verifica a ocorrência de prescrição, pois a indenização pelos danos materiais e morais, buscados na hipótese dos autos, deriva do não cumprimento dos deveres e obrigações e como tal está sujeita ao prazo prescricional de 10 anos, previsto no artigo 205 do CC.

No caso, o termo de vistoria do imóvel foi firmado em 07/01/2015 (fls. 128) e o termo de recebimento do imóvel em 10/02/2015 (fls. 129), enquanto a ação ajuizada em 13/05/2022, portanto, antes de decorrido o prazo prescricional.

A esse respeito, o posicionamento do C. STJ, conforme trecho que segue: *“Quando, porém, 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. (...) 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 CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/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')”* (REsp nº 1.717.160/DF, rela. Ministra Nancy Andrigli, DJe 26/3/18).

No mérito, propriamente dito, os autores alegam vícios de qualidade e inadequação do imóvel adquirido, particularmente em relação à instalação de caixas pluviais, de sabão e de gordura (fls. 33/35), em área privativa destinada ao lazer, o que inviabiliza o uso da forma prometida.

Dada a qualidade das partes, configurada está a relação de consumo, sujeita a relação ao Código de Defesa do Consumidor, que impõe a responsabilidade objetiva do fornecedor (art. 12 do CDC). A norma visa assegurar a reparação ao consumidor por eventuais danos morais e materiais causados por defeitos e inadequação no produto fornecido.

Os documentos apresentados, incluindo o contrato de compra e venda e as fotografias (fls. 468/471), bem como o parecer técnico elaborado por assistente técnico da própria ré (fls. 136/143) e o laudo pericial (fls. 458/471) demonstram que o imóvel adquirido pelos apelados deveria contar com uma área privativa destinada ao lazer. Contudo, a instalação das caixas, pluviais, de sabão e de gordura, nessa área frustra a legítima expectativa dos consumidores, comprometendo a

utilização para atividades recreativas e configurando, nos termos do CDC, um vício por inadequação (art. 18 do CDC).

A instalação não foi informada na ocasião da celebração do negócio, constando genericamente no memorial descritivo a possibilidade de sua ocorrência.

Pese o entendimento contrário, mas é intuitivo que as caixas pluviais, de sabão e de gordura de todo o bloco de apartamentos alocada sob a área de uso privativo do imóvel dos autores acumulará resíduos nocivos à saúde, reduzindo as condições sanitárias da unidade e, em última análise, desvalorizando o bem. Ideal seria que tais caixas fossem instaladas em áreas comuns do condomínio.

Irretocável o consignado pelo D. Magistrado, que *“A requerida não elucidou que as caixas, instaladas na área de lazer privativa, causariam inconvenientes pela necessidade de manutenção e limpeza do local periodicamente, em nítida ofensa ao dever de informar, nos termos dos artigos 6º, III, 30, 31 e 46, todos do Código de Defesa do Consumidor. Outrossim, embora o perito tenha apontado que a existência das caixas atende às normas vigentes, ele também afirma que as caixas de inspeção não podem ser instaladas em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma (fls. 461). O fato de não haver vedação de ordem técnica de forma alguma atenua, na prática, os contratempos a que se submetem os proprietários de imóvel nessas condições”* (fls. 494).

Vale dizer, que era dever de informação da ré dar destaque de modo inequívoco a respeito da instalação dessas caixas e não apenas inserir cláusula genérica no memorial descritivo. Sem dúvida, os adquirentes no momento da compra não tiveram plena noção da interferência em sua propriedade.

A instalação das caixas, além de ofender o artigo 37 do CDC, também contraria o disposto no artigo 39 do mesmo diploma legal, que proíbe a comercialização de produto em desconformidade com a Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT: *“É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: “(...) VIII colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro)”*.

Ademais disso, é direito básico do consumidor a efetiva reparação de danos patrimoniais e morais, conforme disposto no artigo 6.º, inciso VI, da Lei n.º 8.078/90.

A presença das caixas na área de lazer compromete o valor de mercado do imóvel, gerando prejuízos aos apelantes em caso de eventual revenda. A jurisprudência recente deste E. Tribunal de Justiça tem reconhecido que situações de desvalorização patrimonial em razão de defeitos construtivos são indenizáveis.

Assim, os prejuízos de ordem materiais são evidentes, de modo que imprescindível que se apure o *quantum* indenizatório, por meio de perícia técnica, no caso específico, no cumprimento de sentença.

Confira-se:

“Apelações cíveis. Compra e venda de imóvel. Indenização por danos material e moral. Alegação de instalação de caixas de contenção/inspeção de esgoto em área privativa do imóvel adquirido. Sentença de procedência. Prescrição/decadência. Afastamento. Indenização por inadimplemento contratual da ré. Aplicação do prazo prescricional decenal (artigo 205 do CC). Instalação de caixas de inspeção na área privativa do imóvel da parte autora comprovada nos autos. Afrenta ao artigo 39, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor que proíbe a comercialização de produto em desconformidade com normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Restrição ao uso de propriedade da parte autora. Necessidade de manutenção da caixa por terceiros estranhos ao convívio familiar. Maus cheiros inevitáveis e evidente depreciação estética e comercial do bem. Indenização pleiteada pela parte autora devida. Danos morais configurados. Indenização devida. Valor indenizatório arbitrado em R\$10.000,00. Manutenção. Atendimento aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Indenização por danos materiais. Manutenção. Desvalorização do imóvel. Cumulação dos pedidos de indenização por

danos materiais e morais pelos mesmos fatos. Admissibilidade, tanto na mesma ação, quando em ações autônomas. Resultado. Recursos de apelação interpostos pela parte autora e pela ré não providos. (TJSP; Apelação Cível 1009362-82.2021.8.26.0451; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024);

*Apelação - Compra e Venda - Sentença de procedência - Apelo da ré - Preliminares - Prescrição e Decadência - Não configuração - Demanda versa sobre pretensão indenizatória por violação no dever de informação, não reclamação por vício aparente do art. 26 do CDC - Prescrição decenal - Precedentes jurisprudenciais - Mérito - Compromisso de compra e venda ofertou aos consumidores, imóvel ocultando a instalação na área privativa externa da caixa de gordura e esgoto - Afronta à boa-fé objetiva, quebra de deveres de lealdade e probidade - Inteligência do art. 6º, III do CDC e art. 422 do Código Civil - Prova técnica atestou a desvalorização - Danos morais - Configuração - Fixação adequada, não comportando exclusão ou redução - Aplicação da Súmula 37 do STJ - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1013629-10.2021.8.26.0577; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2024; Data de Registro: 13/06/2024)”.
No que tange aos danos morais, a situação descrita extrapola o mero dissabor e configura uma ofensa à dignidade dos autores, impondo-lhes convívio com insalubridade e potencial risco de saúde devido à presença das caixas de esgoto na área privativa. Diante disso, é razoável o reconhecimento do direito à indenização por danos morais, considerando o desconforto e a frustração das expectativas dos autores.*

Certamente, não se pode olvidar que, por conta de históricos problemas de ordem econômica e social no país, muitas pessoas passam boa parte de suas vidas fazendo verdadeiro malabarismo com suas economias em busca do sonho da casa própria.

Por isso que, quando a pessoa que adquire um imóvel novo depois de tantas dificuldades, pagando fielmente a parcela do financiamento da sua sonhada moradia, é surpreendida com os referidos defeitos, experimenta uma grave violação psíquica que merece ser sancionada.

Nesse passo, o montante de R\$10.000,00 atende às circunstâncias do caso e não extrapola os limites do razoável, tampouco consiste em enriquecimento sem causa.

Nesse sentido:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de indenização decorrente de vícios construtivos - Sentença de parcial procedência - Inconformismo da CDHU (...) **Danos morais devidos pela violação ao direito de moradia digna** - Sentença mantida - Apelo desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1001077-76.2023.8.26.0404; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Orlândia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 02/09/2024; Data de Registro: 02/09/2024).

Destarte, impõe-se a manutenção da sentença, conforme proferida, por se encontrar correta.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% sobre o valor total da condenação atualizada, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR