



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447919

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004725-06.2020.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes ALEX SANCHEZ GARBINI e ALESSANDRA DEL RÉ, 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: **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 1004725-06.2020.8.26.0037

Juízo de origem: Araraquara – 5ª Vara Cível

Recorrente(s): ALEX SANCHEZ GARBINI e ALESSANDRA DEL RÉ

Recorrido(a)(s): MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Mário Camargo Magano

Voto nº 1.438

APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Insurgência dos autores contra sentença improcedência. Instalação de caixa de passagem elétrica em área privativa do apartamento dos autores. Alegação de insalubridade e desvalorização do imóvel. Venda subsequente do imóvel pelos autores. A posterior venda do imóvel pelos autores enfraquece a alegação de dano material, uma vez que a desvalorização não foi demonstrada de maneira objetiva e substancial. É necessário comprovar que o suposto vício impactou significativamente o valor de revenda ou causou prejuízo financeiro concreto, o que não se viu nos autos, afastando-se os pleitos de indenização por danos materiais e morais. Ademais disso, denota-se que a compradora do imóvel ajuizou anterior ação de indenização por danos morais tendo por fundamento os mesmos fatos discutidos nestes autos. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 679/683, que julgou improcedente o pedido inicial formulado pelos apelantes.

Pleiteia a parte recorrente a anulação da sentença ou, estando madura a causa, seja proferida nova decisão por esta E. Corte.

Para tanto, sustentam, em síntese, que o imóvel, localizado no andar térreo, contava com área de lazer e recreação, conforme croqui apresentado à época da compra. Aduzem que foi instalada na referida área uma caixa de contenção/inspeção de tensão elétrica, assim, tiveram que suportar toda sorte de insalubridade e periculosidade, enquanto lá viveram. Dizem que tal situação fere, ainda, normas da ABTN. Afirmam que a sentença pautou-se em premissas equivocadas. Defendem que a caixa necessita de inspeção e manutenção anual dos cabos e isolamentos. Citam laudo pericial em situação análoga. Discorrem sobre o projeto de implantação. Destacam a

necessidade de designação de prova técnica pericial, porém apontam ser notória a desvalorização do imóvel. Pugnam pelo provimento do recurso.

O recurso foi preparado (fls. 704/705 e 735/736) e respondido (fls. 710/727).

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, não houve nulidade por cerceamento de defesa, uma vez que a resolução da controvérsia não exigia a produção de outras provas além das documentais presentes nos autos. Assim, agiu corretamente o D. Juízo ao encerrar a fase de instrução e proferir a sentença. O Supremo Tribunal Federal já assentou que *“O magistrado tem a discricionariedade para indeferir a produção de provas que entender irrelevante para o julgamento da matéria”* (RHC 119.432, rel. Ministro Marco Aurélio, j. 09.12.2015).

Por sua vez, 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. 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, a vistoria do imóvel foi realizada em 19/04/2012 (fls. 257/258) e a ação ajuizada em 20/05/2020, 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, sujeitase 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 Andrighi, DJe 26/3/18).

No mérito propriamente dito, os autores alegaram vícios de qualidade e inadequação do imóvel adquirido, particularmente em relação à instalação de caixas de contenção de esgoto em área privativa destinada ao lazer, o que inviabilizaria o uso da forma prometida.

Na contestação a ré reconheceu que na unidade fora instalada, na verdade, somente uma caixa de passagem elétrica, sustentando, ainda, que não guarda relação com a norma citada na inicial. Ademais disso, alegou que o imóvel fora vendido a terceiro que, por sua vez, ajuizou ação reclamando pelos vícios.

Em outros processos análogos ao presente, esse relator entende que, 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.

Vale dizer, que era dever de informação da ré dar destaque de modo inequívoco a respeito da instalação de caixas dessa natureza e não apenas inserir cláusula genérica no memorial descritivo.

A instalação das caixas de contenção, 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 de caixas de passagem elétrica na área de lazer, em tese, compromete o valor de mercado do imóvel, gerando

prejuízos 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.

Dito isso, no caso específico, deve ser relevado que os autores receberam o imóvel em 19/04/2012 (fls. 257/258) e o venderam em 16/12/2014 (fls. 261), sem comprovar a desvalorização do bem quando da venda. Certo é que a parte apelante adquiriu o imóvel pelo valor de R\$ 75.245,00 (fls. 244) e vendeu pelo importe de R\$ 120.000,00 (fls. 261). Ademais disso, a perícia técnica, apta a comprovar a desvalorização, ficaria prejudicada diante da venda do imóvel.

Não bastasse, a nova proprietária do imóvel ajuizou ação, no ano de 2019, portanto um ano antes dos autores/apelantes, postulando indenização moral em razão dos mesmos fatos discutidos nestes autos (fls.271/495).

Assim, considerando-se a venda do imóvel, sem que ficassem comprovados os prejuízos, e o ajuizamento de ação sob o mesmo fundamento pelo terceiro adquirente, também não há falar em indenização por danos morais.

Destarte, impõe-se de rigor a improcedência dos pedidos iniciais.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 20% do valor da causa os honorários advocatícios fixados em favor da parte vencedora, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR