



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000606001

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000042-51.2020.8.26.0157, da Comarca de Cubatão, em que é apelante CONSTRUTORA CALIL CURY LTDA-EPP, é apelado ADEMIR CÂNDIDO.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores CÉSAR PEIXOTO (Presidente) E PIVA RODRIGUES.

São Paulo, 2 de agosto de 2022.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
RELATOR

Assinatura Eletrônica

Voto nº 33671
Apelação Cível nº 1000042-51.2020.8.26.0157
Comarca: Cubatão
Apelante: Construtora Calil Cury Ltda-epp
Apelado: Ademir Cândido
Juiz (a): Rodrigo Pinati da Silva

Apelação cível. Compra e venda de bem imóvel. Ação de indenização por danos material e moral. Impossibilidade de disposição de uma vaga de garagem para cada unidade habitacional no condomínio. Sentença de procedência parcial.

Preliminar. Falta de interesse de agir. Resistência da ré. Interesse de agir configurado. O restante é mérito.

Preliminar. Sentença “extra petita”. Não caracterização. Pedido de indenização por danos materiais. Desvalorização do imóvel. Pretensão acolhida pela sentença. Determinada a apuração do valor indenizatório em sede de liquidação. Decisão que não foi proferida fora dos limites da pretensão inicial.

Preliminar de mérito. Decadência. Não ocorrência. Vícios de construção. Ação de natureza condenatória (responsabilidade civil com pedido de perdas e danos) e não de natureza constitutiva (pedido rescisório ou redibitório). Hipótese se sujeita a prazo prescricional decenal para a responsabilidade civil contratual (art. 205 do Código Civil). Aplicação da Súmula 194, STJ. Recebimento das chaves em 2018. Ação movida em 2020.

Mérito. Oferta da unidade imobiliária com uma vaga de garagem. Ausência de menção ou previsão para garagem coletiva. Prova pericial concluiu pela falta de espaço físico suficiente. Negligência da ré. Informações genéricas no tocante à vaga de garagem.

Indenização por dano material devida pela desvalorização do imóvel.

Indenização por dano moral. Frustração evidente. Mero aborrecimento não caracterizado. Valor indenizatório arbitrado mantido. Atendimento aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, §11 do Código de Processo Civil. Majoração da verba honorária devida pela ré para 20% do valor da condenação.

Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido.

Vistos.

Adotado o relatório da decisão de primeiro grau, acrescente-se tratar de ação de indenização por danos materiais e morais, movida sob alegação de impossibilidade de disposição de uma vaga de garagem para cada unidade habitacional no condomínio.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para condenar a ré no pagamento de danos materiais a serem apurados em liquidação de sentença por arbitramento, corrigidos, pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, bem como no pagamento da quantia de R\$10.000,00 a título de danos morais, com correção monetária, a partir do arbitramento, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

A ré foi condenada no pagamento dos ônus da sucumbência, arbitrados os honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da condenação.

A ré apresentou recurso de apelação, arguindo, de início, que a parte autora é carecedora do direito de ação, ante a falta de interesse de agir, pois assinou termo de recebimento do imóvel em 03 de agosto de 2018 e deu quitação quanto às obrigações assumidas no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, o que não permite a formalização da presente reclamação. Alega também que a sentença é “*extra petita*”.

No mérito, alega decadência, devido ao transcurso do prazo previsto no artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor (90 dias) e a regra do artigo 501 do Código Civil, o qual estipula o prazo de 01 ano, a contar do registro do contrato.

Ainda no mérito, sustenta que a vaga reclamada não está vinculada a uma unidade residencial específica, não se destinando ao uso exclusivo de um proprietário específico. Discorre que a autora possui o direito de uso de uma vaga de garagem de pequeno porte, em área coletiva, não havendo que se falar em falta do dever de informação.

Insiste que a construção é regular porque devidamente aprovado o projeto arquitetônico perante a prefeitura de Cubatão. Argumenta que há provas em relação à suficiência da área de estacionamento, inclusive o laudo pericial e que não houve propaganda enganosa porque o imóvel foi entregue de acordo com o instrumento contratual e projeto aprovado pela prefeitura. Requer o afastamento da condenação no pagamento de indenização por danos material e moral ou, caso seja mantida, a sua redução.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O recurso foi devidamente processado, com apresentação de contrarrazões. Houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do essencial.

CONEXÃO

Inicialmente, saliente-se que a conexão entre as ações já foi reconhecida. Nada a considerar.

FALTA DE INTERESSE DE AGIR

A parte autora afirma que firmou contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com a ré. Entretanto, descumprindo a avença, a ré construiu condomínio sem possibilidade de disposição de uma vaga de garagem para cada unidade habitacional.

A ré alega a falta de interesse de agir da parte autora. A pretensão inicial é de indenização por danos materiais e morais. Houve resistência à pretensão deduzida em Juízo. Portanto, está presente o interesse de agir, com os requisitos de necessidade e utilidade da tutela jurisdicional pleiteada consistente no pagamento de indenização por danos materiais e morais para a autora. O restante é mérito.

Vale realçar:

“O interesse processual, a um só tempo, haverá de traduzir-se numa relação de 'necessidade' e também numa relação de 'adequação' do provimento postulado, diante do conflito de direito material trazido à solução judicial. Mesmo que esteja na iminência de sofrer um dano em seu interesse material, não se pode dizer que exista o interesse processual, se aquilo que se reclama do órgão judicial não será útil juridicamente para evitar a temida lesão. É preciso sempre 'que o pedido apresentado ao juiz traduza formulação adequada à satisfação do interesse contrariado, não atendido, ou tornado incerto.' Falta interesse, em tal situação, 'porque é inútil a provocação da tutela jurisdicional se ela, em tese, não for apta a produzir a correção argüida na inicial. Haverá, pois, falta de interesse processual se, descrita determinada situação jurídica, a providência pleiteada não for adequada a essa situação.” (Humberto Theodoro Júnior. Curso de Direito Processual Civil. Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento. Vol. I. 25ª edição. Editora: Forense. Rio de Janeiro. 1998. Pág. 56).

SENTENÇA “EXTRA PETITA”

A ré alega que o julgamento realizado pelo D. Juízo é *extra petita*.

No entanto, não há que se falar em julgamento *extra petita*. Nota-se que o pedido inicial é bem claro, no sentido de indenização por danos materiais devido à desvalorização do imóvel, pretensão esta acolhida pela r. sentença. O fato de determinar que o valor da pretensão indenizatória será apurado em sede de liquidação - como decidido na sentença - não implica dizer que a decisão foi proferida fora dos limites da petição inicial.

DECADÊNCIA

Analisa-se a preliminar de mérito.

Não restou configurada a decadência do direito da parte autora. Isso porque, o caso em questão constitui-se em ação de natureza condenatória (responsabilidade civil com pedido de perdas e danos) e não de natureza constitutiva (pedidos rescisórios ou redibitórios).

Nessas condições, a hipótese se sujeita ao prazo prescricional decenal para a responsabilidade civil contratual (art. 205 do Código Civil), conforme ficou claro pela Súmula 194 pelo C. STJ, somente adequando o prazo vintenário do Código Civil/1916 para o decenal do Código Civil/2002: *“Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra.”*

Nesse sentido:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL. DISSENSO CARACTERIZADO. PRAZO PRESCRICIONAL INCIDENTE SOBRE A PRETENSÃO DECORRENTE DA RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO ART. 206, § 3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. SUBSUNÇÃO À REGRA GERAL DO ART. 205, DO CÓDIGO CIVIL, SALVO EXISTÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA DE PRAZO DIFERENCIADO. CASO CONCRETO QUE SE SUJEITA AO DISPOSTO NO ART. 205 DO DIPLOMA CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA PROVIDOS. I - Segundo a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, os embargos de divergência tem como finalidade precípua a uniformização de teses jurídicas divergentes, o que, in casu, consiste em definir o prazo prescricional incidente sobre os casos de responsabilidade civil contratual. II - A prescrição, enquanto corolário da segurança jurídica, constitui, de certo modo, regra restritiva de direitos, não podendo assim comportar interpretação ampliativa das balizas fixadas pelo legislador. III - A unidade lógica do Código Civil permite extrair que a expressão “reparação civil” empregada pelo seu art. 206, § 3º, V, refere-se unicamente à responsabilidade civil aquiliana, de modo a não atingir o presente caso, fundado na responsabilidade civil contratual. IV - Corroborado com tal

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conclusão a bipartição existente entre a responsabilidade civil contratual e extracontratual, advinda da distinção ontológica, estrutural e funcional entre ambas, que obsta o tratamento isonômico. V - O caráter secundário assumido pelas perdas e danos advindas do inadimplemento contratual, impõe seguir a sorte do principal (obrigação anteriormente assumida). Dessa forma, enquanto não prescrita a pretensão central alusiva à execução da obrigação contratual, sujeita ao prazo de 10 anos (caso não exista previsão de prazo diferenciado), não pode estar fulminado pela prescrição o provimento acessório relativo à responsabilidade civil atrelada ao descumprimento do pactuado. VI - Versando o presente caso sobre responsabilidade civil decorrente de possível descumprimento de contrato de compra e venda e prestação de serviço entre empresas, está sujeito à prescrição decenal (art. 205, do Código Civil). Embargos de divergência providos. (EREsp 1281594/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro FELIX FISCHER, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/05/2019, DJe 23/05/2019).

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO DECENAL. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. REGIMES JURÍDICOS DISTINTOS. UNIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ISONOMIA. OFENSA. AUSÊNCIA. 1. Ação ajuizada em 14/08/2007. Embargos de divergência em recurso especial opostos em 24/08/2017 e atribuído a este gabinete em 13/10/2017. 2. O propósito recursal consiste em determinar qual o prazo de prescrição aplicável às hipóteses de pretensão fundamentadas em inadimplemento contratual, especificamente, se nessas hipóteses o período é trienal (art. 206, §3, V, do CC/2002) ou decenal (art. 205 do CC/2002). 3. Quanto à alegada divergência sobre o art. 200 do CC/2002, aplicasse a Súmula 168/STJ ("Não cabem embargos de divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado"). 4. O instituto da prescrição tem por finalidade conferir certeza às relações jurídicas, na busca de estabilidade, porquanto não seria possível suportar uma perpétua situação de insegurança. 5. Nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02 com prazo de três anos. 6. Para o efeito da incidência do prazo prescricional, o termo "reparação civil" não abrange a composição da toda e qualquer consequência negativa, patrimonial ou extrapatrimonial, do descumprimento de um dever jurídico, mas, de modo geral, designa indenização por perdas e danos, estando associada às hipóteses de responsabilidade civil, ou seja, tem por antecedente o ato ilícito. 7. Por observância à lógica e à coerência, o mesmo prazo prescricional de dez anos deve ser aplicado a todas as pretensões do credor nas hipóteses de inadimplemento contratual, incluindo o da reparação de perdas e danos por ele causados. 8. Há muitas diferenças de ordem fática, de bens jurídicos protegidos e regimes jurídicos aplicáveis entre responsabilidade contratual e extracontratual

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que largamente justificam o tratamento distinto atribuído pelo legislador pátrio, sem qualquer ofensa ao princípio da isonomia.

9. Embargos de divergência parcialmente conhecidos e, nessa parte, não providos. (EREsp 1280825/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/06/2018, DJe 02/08/2018).

Assim, o prazo prescricional decenal não restou configurado, não havendo que se falar em decadência, vez que as chaves foram entregues ao autor no ano de 2018 (fls. 226/227) e a ação movida em 2020.

MÉRITO

Deve-se reconhecer que houve oferta da unidade imobiliária com uma vaga de garagem à parte autora como se infere dos anúncios juntados as fls. 26 e 29 dos autos que inclusive não trazem qualquer menção à garagem coletiva, possuindo informação extremamente genérica no tocante à vaga de garagem.

Além do que, a prova pericial concluiu que há bloqueio entre os veículos e em algumas situações, não há espaço físico o suficiente para a guarda de dois ou mais veículos (fls. 634 – autos nº 1004449-37.2019.8.26.0157).

Não há dúvidas de que a existência de vaga de garagem adequada é aspecto relevante numa compra e venda de imóvel e não poderia a ré negligenciar tal informação, como ocorreu nos autos.

No caso, tanto os anúncios publicitários quanto o contrato (fls. 198/225), dão a nítida impressão de que a parte autora, na qualidade de compradora de apartamento teria direito a uma vaga de garagem sem restrições.

Dessa forma, a boa-fé objetiva, que permeia a celebração dos negócios jurídicos, recomendaria redação mais clara do instrumento contratual neste aspecto e até mesmo nos anúncios publicitários, no sentido de inexistir direito a vaga sem restrição de uso no estacionamento do edifício atrelado à aquisição da unidade habitacional específica.

Evidente que a expectativa criada pela parte autora foi frustrada, sendo evidente o descumprimento, por parte da ré, do seu dever de prestar informação clara e precisa, conforme disposto nos artigos 6º, III, e 31 ambos do Código de Defesa do Consumidor.

Nessas condições, é devida a reparação pelos danos materiais, a serem apurados em liquidação, afinal a vaga de garagem com restrições de uso enseja notória desvalorização do bem.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, se ciente de que se tratava de vaga coletiva, provavelmente a parte autora nem fechasse o negócio.

Por outro lado, deve-se reconhecer também que houve dano moral na espécie.

A vaga de garagem era fator importante na aquisição do bem, estando provada a frustração, pois vaga de garagem em um imóvel é item relevante para o adquirente, não podendo ser considerada mero aborrecimento ou simples descumprimento contratual.

A aquisição de unidade habitacional que após a imissão na posse se descobre que terá que se adaptar com estacionamento coletivo para seu veículo, com eventuais bloqueios que impedirão a entrada e saída de forma livre, causa frustração considerável e passível de indenização.

Com relação ao valor da indenização por abalo moral, apresentam-se como princípios norteadores para a quantificação do dano moral, os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, ainda, o princípio que veda o enriquecimento ilícito, deles não podendo se divorciar o Julgador.

Além disso, o dano deve ser fixado em valor razoável, procurando compensar o lesado e desestimular o lesante, sem proporcionar enriquecimento ilícito.

Vale realçar:

“A indenização, em caso de danos morais, não visa reparar, no sentido literal, a dor, a alegria, a honra, a tristeza ou a humilhação; são valores inestimáveis, mas isso não impede que seja precisado um valor compensatório, que amenize o respectivo dano, com base em alguns elementos como a gravidade objetiva do dano, a personalidade da vítima, sua situação familiar e social, a gravidade da falta, ou mesmo a condição econômica das partes” (REsp. nº 239.973 RN, 5ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v.u., Rel. Min. Edson Vidigal, em 16/5/00, DJU de 12/6/00, pág.129).

A reparação atua como elemento educativo do ofensor e da sociedade, no sentido da conscientização de seus deveres.

Cabe ao juízo, de acordo com o seu prudente arbítrio, atentando para a repercussão do dano na vida da parte autora e a possibilidade econômica do ofensor, estimar uma quantia consentânea aos fatos ocorridos.

Dito isto, considerando-se o preço do imóvel adquirido (R\$256.000,00 - fls. 198) e a gravidade dos transtornos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

causados, bem como a interferência no uso regular do bem, se mostra adequada a fixação da indenização por danos morais em R\$10.000,00 (dez mil reais).

HONORÁRIOS RECURSAIS

Em virtude do disposto no artigo 85, §11 do Código de Processo Civil ficam majorados os honorários advocatícios devidos pela ré para 20% do valor da condenação.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: "o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida".

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestar, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução n.º 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, REJEITAM-SE as preliminares e NEGA-SE provimento ao recurso de apelação.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
Relator
(*documento assinado digitalmente*)