

Recurso Especial Cível nº 0051758-79.2015.8.19.0004

Recorrente: CONSTRUTORA TENDA S A

Recorrida: ANNA PAOLA DOS SANTOS LACERDA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, id. 666, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Sétima Câmara de Direito Privado, id. 629 e 660, assim ementados:

“Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIO CONSTRUTIVO. ÁREA PRIVATIVA COM LIMITAÇÃO NÃO INFORMADA. DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. DANO MATERIAL E MORAL. PRIMEIRA APELAÇÃO PROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO DESPROVIDA. I. CASO EM EXAME 1. Ação de indenização por danos materiais e morais proposta por adquirente de unidade imobiliária em face da construtora, em razão da instalação de poços de inspeção de esgoto, gordura e águas pluviais na área externa privativa do imóvel, sem informação prévia adequada. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a instalação de poços de inspeção em área privativa, sem informação clara e prévia ao consumidor, configura vício construtivo apto a gerar indenização por danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel; e (ii) saber se estão presentes os

pressupostos para a indenização por danos morais e se o valor fixado se mostra proporcional e razoável. III. RAZÕES DE DECIDIR. 3. A previsão técnica dos bueiros em projeto executivo ou planta hidrossanitária em formato inacessível ao consumidor leigo não afasta a falha no dever de informação. Legítima expectativa frustrada quanto ao uso pleno da área privativa adquirida. 4. Embora a área não tenha se tornado absolutamente inutilizável, restou caracterizada limitação relevante ao seu uso e à exclusividade prometida, ensejando desvalorização do imóvel e configurando dano material indenizável, nos limites do pedido formulado. 5. A necessidade de acessos periódicos de terceiros ao imóvel para manutenção do sistema de esgoto do condomínio, associada à presença de odores e risco de transbordo de dejetos, caracteriza transtorno relevante que supera o mero dissabor cotidiano, justificando a condenação por danos morais. 6. Quantum indenizatório fixado a título de danos morais em valor adequado à extensão do dano, nos termos do art. 944 CC. IV. DISPOSTIVO E TESE 7. Primeira apelação provida. Segunda apelação desprovida. Tese de julgamento: “1. A instalação de poços de inspeção em área privativa de unidade imobiliária, sem informação clara e adequada ao consumidor, configura falha no dever de informação e vício construtivo indenizável. 2. A limitação relevante ao uso da área privativa, ainda que não implique inutilização absoluta, enseja indenização por dano material decorrente da desvalorização do imóvel. 3. A restrição ao uso exclusivo

do imóvel residencial e a violação à privacidade do consumidor caracterizam dano moral indenizável."

"Embargos de Declaração. Embargos desprovidos. 1. Ausência de erro, omissão, contradição ou obscuridade no acórdão. 2. Embargos de Declaração a que se nega provimento."

Inconformada, em suas razões recursais, a recorrente alega violação aos artigos 1.022, inciso II, e 927, inciso III, do Código de Processo Civil, ao artigo 14, § 3º, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor e aos artigos 406, 500, § 1º, 927 e 944 do Código Civil. Sustenta, em síntese, a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, a inexistência de defeito apto a ensejar responsabilidade civil, a ausência de danos materiais e morais indenizáveis, a incidência do artigo 500, § 1º, do Código Civil em razão da divergência de área inferior a 5%, bem como a necessidade de aplicação da Taxa SELIC, à luz do artigo 406 do Código Civil e do Tema 1.368 do STJ.

Contrarrazões ausentes conforme certidão de id. 693.

É o brevíssimo relatório.

Pois bem.

O Superior Tribunal de Justiça analisou a controvérsia relativa à incidência da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) para a fixação dos juros moratórios a que se referia o art. 406 do Código Civil antes da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, no julgamento do **REsp 2199164/PR**, paradigma do **Tema nº 1368** de seu repertório, fixando a seguinte tese repetitiva:

“O art. 406 Código Civil de 2002, antes da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, deve ser interpretado no sentido de que é a SELIC a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.”

No caso em análise, o acórdão está em aparente dissonância com a tese firmada no **Tema nº 1368 do STJ**, impondo-se o encaminhamento dos autos ao órgão julgador, nos termos do art. 1.030, II do CPC, para exercício do juízo de retratação.

À vista do exposto, nos termos da fundamentação supra, **ENCAMINHO OS AUTOS À CÂMARA DE ORIGEM** para exercício do juízo de retratação, à luz do **Tema nº 1.368 do STJ**.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente