



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

Protocolo : 201202453516

SENTENÇA

Guilherme Pereira de Oliveira, devidamente qualificado, propôs ***AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCRO CESSANTE*** em desfavor Construtora Moreira Ortence Ltda., ambos individuados.

Diz que adquiriu em abril/2004 uma unidade no Condomínio Ônix II, Apartamento 1501 e efetivou o pagamento de todas as parcelas do contrato de compra e venda.

Alerta que não foi possível usar e gozar do imóvel, diante dos defeitos estruturais como rachaduras, fissuras e infiltrações nas paredes, os quais não foram sanados pela Suplicada a par da notificação.

Pondera que em vistoria realizada pela própria ré veio à constatação de que os defeitos estruturais permaneciam e que não teve uma solução definitiva.

Tece comentários sobre todas as despesas com a manutenção do imóvel e inclusive pagamento de taxas de condomínio e sem possibilidade de uso.

Atribui responsabilidade a Suplicada que não cumpriu o memorial descritivo e não providenciou a colocação de telhado, optando por impermeabilização.

Manifesta pelo ressarcimento material da ordem de R\$ 29.370,43.



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

Discorre sobre o direito a percepção da indenização por danos morais e reparação do sofrimento atroz a que foi submetido e diante da frustração de vários consertos e sem solução para o problema.

No tocante ao lucro cessante quer o recebimento de alugueis pelo tempo em que o imóvel ficou sem uso e decorrente dos defeitos estruturais e para os quais não foi dada solução e estima o valor do aluguel no valor de R\$ 700,00 ao mês.

Quer a devolução do cheque caução.

Requer a procedência do pedido e a condenação da parte ré a pagar indenização pelos danos materiais no valor de R\$ 29.370,43, danos morais em valores a serem arbitrados pelo MM Juiz processante, lucro cessante no valor de R\$ 57.400,00 e ordenar a devolução do cheque calção.

Juntou com a inicial os documentos de fls. 12/184.

Citada a parte ré apresentou defesa, às fls. 187/218.

Prescrição/decadência diante do transcurso do prazo ante a reclamação administrativa e a propositura da presente ação.

Afirma que o primeiro defeito no imóvel surgiu mais de dois anos após a data da entrega, o que faz cair por terra a alegação falta de uso e gozo, sendo que o Autor utilizava o imóvel em suas passagens por Goiânia, já que residia na zona rural de Hidrolândia/GO.

Nega que os problemas estruturais tornaram o imóvel imprestável para o seu uso e que todos os reparos sempre foram feitos atempadamente.

Diz que foi feita uma proposta de distrato no valor de R\$ 85.000,00 e o Autor num primeiro momento aceitou e a recusou logo após e o imóvel foi por ele alienado ao preço de R\$ 107.000,00.



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

Impugna o laudo apresentado pelo Autor e esclarece que as modificações feitas em relação ao memorial descritivo foram para beneficiar e realizada com material superior a indicada no memorial.

Argumenta que o Autor criou obstáculos para promover o conserto do imóvel e em várias oportunidades as reparações deixaram de ser feita porque não havia ninguém no local.

Refuta os documentos com os pagamentos de água, energia, taxas de condomínio, IPTU, recibo de pagamento de perícia, custas de certidão, custas de notificação judicial, declaração da síndica e fotos.

Insiste na ausência de dano material levando em conta que o imóvel apesar dos defeitos apresentados não ficou imprestável para o uso, tendo o Autor dele feito uso por dois anos sem qualquer reclamação e continuando a fazer uso nas vezes em que se dirigia a cidade de Goiânia.

Pondera que não praticou ato ilícito e, portanto, não é cabível indenização por danos morais, já que os defeitos apresentados não trouxeram riscos para a vida e nem saúde ou segurança dos proprietários e a não colocação do imóvel em locação foi ato de livre manifestação da vontade do Autor.

Nega o pagamento de lucro cessante ante a permanência do Autor por dois anos no imóvel e sem locação, de forma que ele assim não procedeu porque jamais teve a intenção de alugar.

Ressalta que o cheque caução está à disposição do Autor na sede da empresa.

Pede a improcedência de todos os pedidos.

Anexou a sua peça os documentos de fls. 220/271.

Tréplica, às fls. 276/285.



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

Saneador, às fls. 291/296.

Audiência de conciliação, instrução e julgamento (fls. 304/313; 326; 330 e 335/338), quando foram colhidos os depoimentos pessoais das partes e inquiridas cinco testemunhas arroladas pela parte autora e outras três pela parte ré.

Os debates orais foram substituídos por memoriais, quando as partes mantiveram seus pontos de vista já conhecidos, sendo que a peça do Autor está às fls.353/361 e da parte ré, às fls.343/352.

É O RELATÓRIO.

DECIDO.

Pretende o Autor o recebimento de indenização por danos materiais, morais e lucro cessante diante dos defeitos estruturais apresentados em seu imóvel, os quais o tornaram imprestável ao uso, gozo e sem possibilidade de locação.

A parte ré, por seu turno, preliminarmente alega prescrição/decadência diante do transcurso da reclamação e da propositura da presente ação. No mérito nega que os defeitos estruturais tenha tornado imprestável o imóvel para o seu uso e gozo e que o Autor nele permaneceu por dois anos sem qualquer reclamação. Afirma que o Autor não providenciou a sua locação porque era seu interesse nele permanecer, quando viesse a Goiânia, já que residia na zona rural de Hidrolândia/GO.

Refuta ainda os danos morais ante a ausência de prática de ato ilícito a ensejar direito à indenização.

DAS PRELIMINARES



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

Preliminar de prescrição/decadência indeferidas por ocasião do despacho saneador de fls.291/296.

DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR

O legislador admitiu o direito a indenização na Constituição Federal de 1988, em ser V, do art. 5º:

“ V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou a imagem”;

Inconteste a entrega do imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda de um apartamento com defeitos graves consistente em fissuras nas paredes externa e na cobertura da laje.

A responsabilidade civil do Construtor é objetiva, nos termos do art. 618 do CC, logo a Suplicada deverá responder por todos os defeitos estruturais durante o período de vigência da garantia, bem como com os prejuízos provocados ao Autor pelo retardo no reparo e conserto.

Número: 71005174677

Órgão Julgador: Quarta Turma Recursal Cível

Tipo de Processo: Recurso Cível

Comarca de Origem: Comarca de Porto Alegre

Tribunal: Turmas Recursais Seção: CIVEL

Classe CNJ: Recurso Inominado Assunto CNJ: Inadimplemento

Relator: **Léo Romi Pilau Júnior**

Decisão: Acórdão

Data de Julgamento: **27/02/2015**

Publicação: Diário da Justiça do dia 05/03/2015

Ementa: RECURSO INOMINADO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CONSUMIDOR. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DO JEC AFASTADA. DECADÊNCIA AFASTADA. **RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONSTRUTORA. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. DEVER DE**



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

INDENIZAR. PRAZO DA MULTA INALTERADO. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Recurso Cível Nº 71005174677, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Léo Romi Pilau Júnior, Julgado em 27/02/2015) **(grifei)**.

DA DEMORA DA REALIZAÇÃO/CONCERTO DOS DEFEITOS ESTRUTURAIS

Tergiversa a parte ré ao afirmar que os defeitos somente foram noticiados no ano de 2006 e por escrito, bem como quando nega o recebimento de comunicação de defeitos verbalmente.

O Sr. Guilherme Pereira de Oliveira é pessoa simples, humilde, da roça como pudemos constatar de seu depoimento pessoal pelo sistema de áudio vídeo (fls.306 e 313) e foi iludido em sua boa fé pelos prepostos da Suplicada quanto à reparação dos defeitos do seu imóvel.

Extraí do laudo de vistoria de entrega das chaves (fls.230) e carreado para os autos pela Suplicada que por ocasião desta e 26/04/2004 o imóvel encontrava-se com os mesmos defeitos que perduraram até a sua venda pelo Autor e por longos 08 anos (2011 – fls.246) sem que fossem solucionados pela Construtora.

Não há como acatar a versão da Suplicada de que os concertos não foram executados porque o imóvel nem sempre estava disponível para a Construtora. Primeiro porque o defeito na laje para ser executado não precisava das chaves do apartamento do Autor, como explicitou os Engenheiros Civis D'Awilla Batista Vieira de Souza e Régio e segundo porque ela teve acesso às chaves inúmeras vezes e o Autor chegou a vender o imóvel em 2011 (fls.246) sem uma solução definitiva do problema, como afirmou o Porteiro Sivaldo e a Síndica do prédio Sra. Célia.



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

Dúvidas não há para mim de que a Construtora maquiou os consertos quando da entrega das chaves e para fins de afastar a sua mora, agindo de má-fé e faltando com a boa fé objetiva, a que é obrigada a guardar e determinada pela nossa Legislação Civil, a qual deve ser observada desde o momento da contratação e durante toda a execução do contrato.

Dispõe o **art. 422** do CC:

“Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”

O laudo de vistoria da entrega das chaves (fls. 230) relata retocar trincas na estrutura da parede do apartamento.

Logo após as primeiras chuvas, após a entrega das chaves, conforme declarações das testemunhas Renato de Assis Vieira Fontenele (fls. 309) e o Porteiro do condomínio Sivaldo Antônio de Oliveira (fls. 337), os quais confirmaram o depoimento pessoal do Autor, vieram os vazamentos e a via crúcis passadas pelo Sr. Guilherme e o total descaso demonstrado pela Construtora em promover os consertos indispensáveis solução dos problemas. Contrariamente utilizava-se de engodo, realizando serviços superficiais e, inclusive, com a colocação de gesso para camuflar os vazamentos (depoimento pessoal do Autor), **serviços estes que perduravam somente até a próxima chuva, quando recrudesciam novamente e isto durante 08 anos**, sem solucionar o problema, que implicaria em custos elevados, com os quais não estava disposta a empreender.

Sobre o assunto interessante artigo do Ilustre Doutrinador **Miguel Reale** divulgado na internet quanto ao princípio da boa fé no Código Civil:

“ A vida do Direito não se reduz a uma sucessão de fatos



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

desvinculados dos valores que lhes dão sentido e significado, de cuja correlação dialética emerge a *regula iuris*.

(...)

É a boa-fé o cerne em torno do qual girou a alteração de nossa Lei Civil, da qual destaco dois artigos complementares, o de nº 113, segundo o qual “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”, e o Art. 422 que determina: “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Como se vê, a boa-fé não constitui um imperativo ético abstrato, mas sim uma norma que condiciona e legitima toda a experiência jurídica, desde a interpretação dos mandamentos legais e das cláusulas contratuais até as suas últimas consequências.

Daí a necessidade de ser ela analisada como *conditio sine qua non* da realização da justiça ao longo da aplicação dos dispositivos emanados das fontes do direito, legislativa, consuetudinária, jurisdicional e negocial.

Em primeiro lugar, importa registrar que a boa-fé apresenta dupla faceta, a objetiva e a subjetiva. Esta última – vigorante, v.g., em matéria de direitos reais e casamento putativo – corresponde, fundamentalmente, a uma atitude psicológica, isto é, uma decisão da vontade, denotando o convencimento individual da parte de obrar em conformidade com o direito. **Já a boa-fé objetiva apresenta-se como uma exigência de lealdade, modelo objetivo de conduta, arquétipo social pelo qual impõe o poder-dever que cada pessoa ajuste a própria conduta a esse arquétipo, obrando como obraria uma pessoa honesta, proba e leal.** Tal conduta impõe diretrizes ao agir no tráfico negocial, devendo-se ter em conta, como lembra Judith Martins Costa, “a consideração para com os interesses do alter, visto como membro do conjunto social que é juridicamente tutelado”. **Desse ponto de vista, podemos afirmar que a boa-fé objetiva se qualifica como normativa de comportamento leal. A conduta, segundo a boa-fé objetiva, é assim entendida como noção sinônima de “honestidade pública”.**



**tribunal
de justiça**
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

Concebida desse modo, a boa-fé exige que a conduta individual ou coletiva – quer em Juízo, quer fora dele – seja examinada no conjunto concreto das circunstâncias de cada caso.” (grifo nosso) ¹

Importante o depoimento do preposto da ré Sr. **D'Awilla Batista de Souza** (fls. 307) engenheiro civil, quando reconhece que os defeitos na cobertura era na proteção da argamassa que era colocada em cima da manta asfáltica, que por sua vez era colocada em cima da laje e para completar a impermeabilização. A par da Construtora ter ciência de ser indispensável impermeabilizar a laje, quando não efetivada a cobertura com telhas, assim não procedeu e não fez cumprir com o memorial descritivo, demorou **05 anos para providenciar a colocação da manta asfáltica e promover o reparo na cobertura** como afirmou a Síndica Célia em total abuso para com os direitos do consumidor.

A Síndica Sra. **Célia Aparecida Vieira e o Porteiro Sivaldo Antônio de Oliveira** (fls. 336/337) confirmam as afirmações contidas na inicial e atestaram que ainda no ano de 2009 e 2011 os problemas com a cobertura e fissuras não tinham sido solucionados pela empresa, inclusive estiveram, pessoalmente, no apartamento e estava alagado, muito molhado e com os colchões molhados.

A Síndica Célia afirmou que em 2009 não tinha manta asfáltica e comunicada a Construtora o problema demorou para ser resolvido.

O Porteiro Sr. Sivaldo afirmou categoricamente que após a venda pelo Autor do imóvel os problemas ainda demoraram para ser resolvidos.

Logo, suficientemente provado que os defeitos na cobertura do apartamento e fissuras e trintas na parede externas existiram desde a

¹www.miguelreale.com.br/artigos/boafe.htm



entrega das chaves e foram comunicados a Construtora que preferiu maquiá-los a enfrentar os custos indispensáveis para tal, submetendo o Autor a verdadeira tortura psicológica por longos 08 anos.

DO DIREITO A INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS e LUCRO CESSANTE

Ante a responsabilidade objetiva da Construtora a indenização pelos danos materiais, morais e lucro cessante é medida que se impõe.

DOS DANOS MATERIAIS e LUCRO CESSANTE

Os defeitos relativos à impermeabilização da laje e fissuras nas paredes resultaram provados e são na verdade inconteste. Tais defeitos deixaram o imóvel **imprestável** para o uso, razão porque procede ao direito de indenização e ressarcimento por todas as despesas efetivadas pelo Autor sem que o mesmo pudesse usar o seu imóvel para o fim a que foi destinado.

O apartamento nunca pode ser usado em sua plenitude e para o fim de moradia/locação pelo Autor diante dos defeitos apresentados.

O Autor falou a verdade ao dizer que não tinha segurança em relação ao imóvel e não poderia ter mesmo, já que em todas as chuvas molhava muito o seu interior e alagava o piso.

Com os defeitos estruturais tornou de todo impossível ao Autor colocar armários e móveis indispensáveis à moradia porque sabido era que poderiam estragar e molhar, logo primeiro tinha que ter a segurança quanto ao conserto da estrutura e de forma eficaz para posteriormente poder mobiliar e alugar se fosse o caso.

Não há como acatar os argumentos da Construtora de que o



imóvel nunca foi para locação. Esta discussão não é relevante. Se foi para uso próprio ou para locação o certo é que não serviu a nenhum dos propósitos.

Uma moradia digna exige mobília e segurança quando a sua salubridade. Impossível ao Autor mobiliar o imóvel, bem como destiná-lo a locação com os defeitos graves que apresentavam.

A par de em Goiânia o período das chuvas concentrarem no verão, público e notório e independe de provas que as chuvas ocorrerem ocasionalmente em qualquer época do ano.

Logo, o Autor não poderia usar o imóvel em sua plenitude diante dos defeitos apresentados, tanto que tentou usá-lo, quando foi submetido à **cirurgia do coração e foi surpreendido com chuvas e alagamentos do apartamento**, conforme declararam as testemunhas ouvidas em Juízo e em especial o Sr. Mario Sérgio, Renato, Sivaldo e Célia.

Procede, pois, o pedido de indenização por danos materiais e lucro cessante, devendo a Construtora ressarcir o Autor por todos os prejuízos e efetivar o pagamento de todas as despesas de manutenção do mesmo e pelo período que não pode dele usar efetivamente, inclusive lucro cessante, com o que deixou de ganhar diante da impossibilidade de locar.

O **valor da locação** deve ser o de mercado e no percentual de 0,5% do valor da avaliação do imóvel e por ser este percentual público e notório independe de prova a respeito.

DO DANO MORAL e seu QUANTUM

Os danos morais são patentes. Quando se adquire um imóvel novo gera a presunção de paz e tranquilidade que esta aquisição irá proporcionar e



sem a apresentação de defeitos.

Os imóveis usados são passíveis de danos em função do desgaste do tempo, sendo que o novo não, tem que permanecer intacto por longos anos e sem stress para o adquirente.

Observa-se que não é o que ocorreu com o Suplicante, uma vez que o imóvel que foi adquirido novo, logo apresentou uma série de defeitos e para agravar a situação não foram solucionados de forma eficaz pela Construtora.

A demora de mais de 08 anos sem solução do problema de forma definitiva, deixando o Autor ser submetido à humilhação de ter que procurar a Construtora inúmeras vezes sem que obtivesse uma solução, inclusive, quanto à restituição do preço com o pagamento dos prejuízos ou a substituição por outro.

A Construtora diante dos transtornos apresentados ao Autor tinha a obrigação de lhe entregar outro imóvel, ainda que um pouco melhor, com uma suíte, quando o seu imóvel não tinha e para efeito de compensação. Entretanto não chegaram a um acordo porque a Construtora queria complementação (depoimento do preposto e testemunhas arroladas pela parte ré) e se recusou ao acordo para não proporcionar ao Autor uma mera suíte a mais que o imóvel negociado depois de tantos anos de transtornos e conforme todas as testemunhas esclareceram.

As próprias testemunhas arroladas pela Suplicada informaram que o acordo não ocorreu porque a Construtora não aceito entregar ao Autor um apartamento com uma suíte, quando o apartamento comprado pelo Autor era sem suíte.

Também, justo ao Autor afirmar/escrever (fls.231) que não mais deixaria consertar seu imóvel e que exigia a sua troca.



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

Qualquer homem médio e normal e **após dois anos** sem poder utilizar seu imóvel em sua plenitude e com alagamentos em todas as chuvas faria o mesmo que o Autor em exigir a troca do imóvel, uma vez que estava acobertado pelo CDC que impõe o abatimento do preço ou a troca em caso de defeito grave, **conforme se vê do art. 12 e 18.**

Mas o Autor não cumpriu a ameaça e autorizou a parte ré inúmeras vezes após a adentrar em seu imóvel e sem que fosse dada a solução esperada – solução definitiva para as rachaduras e fissuras e sem alagamentos e infiltrações.

A ofensa moral foi grave, uma vez que a Ré chegou a cobrar juros e encargos moratórios do Autor pelo atraso nas prestações do pagamento do apartamento, quando o mesmo estava imprestável para o uso e **ela também estava em mora em efetivar o seu conserto**, como disse o Autor em seu depoimento pessoal e chegou ao desprate de **efetivar cobrança no apartamento do Autor, quando este estava se recuperando de uma cirurgia do coração**, com agravamento do seu quadro devido ao stress provocado.

Justo ao Autor recusar o acordo e pagamento do valor do imóvel, sem nenhuma reparação e por preço módico, tanto que o imóvel foi alienado por ele por preço bem acima (fls. 242/246).

Neste sentido a jurisprudência:

ORIGEM.... 1A CAMARA CIVEL
FONTE.....DJ 1704 de 12/01/2015
ACÓRDÃO.....**16/12/2014**
LIVRO.....:(S/R)
PROCESSO.....:200994774150
COMARCA.....:GOIANIA
RELATOR.....: **DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA**

PODER JUDICIÁRIO



**tribunal
de justiça**

do estado de goiás

Comarca de Goiânia

17ª Vara Cível e Ambiental

PROC./REC...: 477415-97.2009.8.09.0051 - APELACAO CIVEL
Inteiro Teor do Acórdão Inteiro Teor do Acórdão

EMENTA.....:APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. DEFEITO/VÍCIO NA CONSTRUÇÃO. PROVA DO ILÍCITO E CONFISSÃO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO CONSTRUTOR. I- É ressabido que na hipótese de defeito/vício estrutural na obra a responsabilidade do construtor é presumida, independentemente da comprovação de culpa (objetiva), ressalvada somente em casos excepcionais, como força maior, caso fortuito ou culpa exclusiva da vítima, o que não constitui o caso destes autos. II - A confissão (conduta comissiva) da existência de problema na fossa séptica pela Construtora configura o incontroverso ilícito, que atrai a reparação civil. **III- Por outro lado, deve ser reformada a sentença que julga improcedente o pedido de indenização por dano moral, quando a reparação de um imóvel por vício de construção se torna uma verdadeira tormenta, mormente quando se constata que as falhas e defeitos técnicos na execução da obra geraram desagradáveis transtornos, constrangimentos e insalubridade física no ambiente de moradia dos apelantes.** IV- Invertida a sucumbência, fica prejudicado o pedido dos apelantes quanto a esta questão. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIAMENTE PROVIDA. **(grifei)**

Número: 70060649696

Órgão Julgador: Nona Câmara Cível

Tipo de Processo: Apelação Cível

Comarca de Origem: Comarca de Carazinho

Tribunal: Tribunal de Justiça do RS Seção: CIVEL

Classe CNJ: Apelação Assunto CNJ: Sistema Financeiro da Habitação

Relator: **Eugênio Facchini Neto**

Decisão: Acórdão

Data de Julgamento: **27/08/2014**

Publicação: Diário da Justiça do dia 29/08/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. SUBCLASSE CONTRATOS DO



**tribunal
de justiça**

do estado de goiás

Comarca de Goiânia

17ª Vara Cível e Ambiental

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. CONDENAÇÃO À REPARAÇÃO MATERIAL E MORAL MANTIDA. SENTENÇA CONFIRMADA. 1. No caso, o fato de a apelante, no processo conexo, estar cobrando valores da apelada pela mão de obra fornecida para construção do imóvel cujos vícios construtivos dão lastro à indenização perseguida nesta demanda, leva, com base no princípio do venire contra factum proprium, à rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva arguida na lide reparatória. Até porque, ainda que reputada verdadeira a colocação de que a obrigação da apelante corresponderia apenas ao fornecimento dos materiais de construção, não seria caso de extinção do feito por ilegitimidade passiva, na medida em que a causa de pedir da reparação civil reclamada pela recorrida contempla também a utilização de material de construção de qualidade inferior, diversa da contratada, caracterizando, assim, defeito na prestação do serviço suscetível de possuir nexos causal com os vícios construtivos do imóvel. 2. Conjunto probatório - constituído, sobretudo, de laudo técnico confeccionado por perito judicial -, uníssono no sentido de que os danos físicos, assim como sinais de infiltrações, mofo, fissuras, problemas de pintura e reboco, janela e porta danificadas, são decorrentes de má instalação e execução, ou seja, decorrentes de vício de construção, de responsabilidade da recorrente. 3. Danos patrimoniais mantidos, pois apurados de forma descritiva e pontual pela perícia, a qual foi impugnada de forma genérica e sem contraprova de que os valores ali descritos não se coadunam com a realidade. **4. Troca do sonho de bem viver na residência nova adquirida por uma série de problemas que comprometeram a salubridade e o conforto do imóvel passível de ensejar a reparação moral concedida à apelada.** Apelação desprovida. (Apelação Cível Nº 70060649696, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eugênio Facchini Neto, Julgado em 27/08/2014) (grifei)

AgRg no AREsp 339047 / RJ

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

ESPECIAL

2013/0139071-4

Relator(a) Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144)**

Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento **16/12/2014**

Data da Publicação/Fonte DJe 02/02/2015

Ementa AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. ABATIMENTO DO PREÇO. **DANO MORAL CARACTERIZADO**. QUANTUM ARBITRADO. REDUÇÃO. INVIABILIDADE. VALOR RAZOÁVEL. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. OFENSA AO ART. 557 DO CPC. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

Delicada a questão da **fixação do valor da indenização por danos morais**. Alguns doutrinadores veem na indenização por dano moral a reparação ao sofrimento imposto à vítima que seria minorado pela reparação financeira.

Outros entendem, que além da reparação de ordem financeira para aliviar o sentimento de revolta ante a injustiça da afronta moral sofrida, deve a indenização ter um caráter punitivo, no sentido de fazer a parte agressora refletir e não voltar a praticar o mesmo erro, ou seja, caráter intimidativo.

A indenização deve ser fixada em valores consideráveis, uma vez que Construtora agiu de má-fé ao maquiagem os serviços e submeter o Autor a uma verdadeira tormenta por mais de 08 anos, com alagamentos do apartamento todas as vezes que chovia.

Necessário se faz um valor de grande porte, a fim de que possa ter



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

caráter educativo e forcem as empresas de construção a atender melhor aos consumidores, com respostas eficazes e em tempo razoável.

As Construtoras veem causando sérios prejuízos para toda a sociedade brasileira ao prestar serviços de péssima qualidade e em desconformidade com as determinações dos contratos de compra e venda, Direito Civil e CDC sem dar a garantia do Construtor, o abatimento do preço ou a substituição por outro, de forma a abarrotar o Poder Judiciário de ações e ser umas das grandes responsáveis pela morosidade da Justiça.

Assim, entendo que o valor justo a ser fixado é de R\$ 50.000,00 para fins de ter um caráter educativo, não tornar vantajoso as Construtoras não atender aos consumidores, ante aos pequenos valores fixados a título de indenizações e ser vantajoso para elas continuar a lesar e afrontar os consumidores em descumprimento das regras estabelecidas para as construções.

CONCLUSÃO

Isto posto, julgo procedentes os pedidos e condeno a Suplicada a ressarcir o Autor pelos danos materiais provocados no valor de R\$ 29.370,43, corrigido monetariamente pelo INPC e com juros de mora a partir da citação nos termos do art. 406 do CC.

Julgo procedente o pedido de indenização pelo lucro cessante e fixo o valor do aluguel no percentual de 0,5% a incidir sobre o valor atualizado do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento, cujo valor da perícia deverá correr por conta da Ré.

Julgo procedente o pedido de indenização danos morais no valor de R\$ 50.000,00, devendo incidir correção monetária a partir da data da prolação da sentença pelo INPC e juros de mora a partir da data do sinistro (laudo vistoria de entrega das chaves – 26/04/2004 – fls.230), nos termos da Súmula nº 54 do STJ.



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17ª Vara Cível e Ambiental

Determino a devolução do cheque caução, devendo o Autor comparecer perante a Construtora no prazo de 05 dias para retirá-lo, intimado através do seu advogado, e a contar da data da publicação da sentença e não o fazendo neste prazo a Construtora está autorizada a destruí-lo.

Condeno a parte ré a pagar todas as despesas processuais e honorários advocatício que fixo em 20% sobre o valor da condenação, levando em conta o trabalho do advogado e o tempo de duração da demanda.

Intime-se, desde logo a parte ré, para efetivar o depósito do valor da condenação, inclusive ônus da sucumbência, relativos aos danos morais e danos materiais, nos termos desta sentença, no prazo de 15 dias, a contar do trânsito em julgado da sentença, sob pena de incidência de multa no percentual de 10%, nos termos do art. 475-J do CPC.

Feito o depósito, expeça-se desde logo **alvará** em favor da parte autora e seu advogado e independentemente de novo despacho.

Com o depósito, intime-se a parte autora, por seu advogado, para sobre ele manifestar no prazo de 10 dias, podendo impugná-lo, mas deverá fazer de forma fundamentada e com cálculos aritméticos e sob pena de indeferimento de plano nos termos do § 2º do art. 475-L do CPC.

Havendo impugnação, intime-se a parte ré para sobre ela manifestar, no prazo de 10 dias e em havendo concordância deverá efetivar o valor do saldo remanescente e acrescido de multa no percentual de 10%.

Sempre que houver depósitos de valores incontroversos e sem questionamentos judiciais expedir alvará independentemente de novo despacho.

Intime-se a parte autora para formular pedido de liquidação de sentença em relação a parte ilíquida no prazo de 15 dias a contar do trânsito em julgado da sentença.

PODER JUDICIÁRIO



tribunal
de justiça
do estado de goiás
Comarca de Goiânia
17^a Vara Cível e Ambiental

P.R.I.

Goiânia, 16 de Junho de 2015.

ROZANA FERNANDES CAMAPUM
Juíza de Direito