

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

APELAÇÃO CÍVEL Nº 161861-25.2014.8.09.0051 (201491618612)

COMARCA DE GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL

1ª APELANTE : ELINDA GONÇALVES DE ASSIS
2º APELANTE : BROOKFIELD CENTRO OESTE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
1º APELADO : BROOKFIELD CENTRO OESTE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
2ª APELADA : ELINDA GONÇALVES DE ASSIS
RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

RELATÓRIO

Tratam-se de apelações cíveis interpostas por **ELINDA GONÇALVES DE ASSIS E BROOKFIELD CENTRO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, fls. 188/198 e 200/205, respectivamente, visando a reforma da sentença proferida pela Dr^a. Denise Gondim de Mendonça, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca que, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais, julgou a lide nos seguintes termos, *verbis*:

(...) Diante do exposto, nos termos do artigo 269, inciso I, do CPC, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais, para condenar o Réu ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir da data da entrega do

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

imóvel e atualizados monetariamente pelo INPC desde a data do arbitramento.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, condeno a Autora à proporção de 30% (trinta por cento) e a parte Ré à proporção de 70% (setenta por cento), ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), atenta a regra do art. 21 c/c art. 20, § 4º, ambos do CPC.

A cobrança da sucumbência referente a parte autora deverá observar o disposto no art. 12 da Lei nº 1.060/50, por ser esta beneficiária da assistência judiciária gratuita.

Transcorrido o prazo recursal, aguarde-se em cartório por seis meses, nos termos do artigo 475-J, § 5º, do Código de Processo Civil. Nada sendo requerido, arquivem-se os autos mediante as cautelas de praxe. (fl. 145)

Inconformados com o deslinde dado à causa, ambas as partes apresentaram recurso apelatório.

A parte autora, primeira apelante, em suas razões recursais de fls. 189/198, alega que o ato judicial atacado não deu a melhor solução à matéria posta em increpação, porquanto se prendeu às questões sumárias da demanda, caracterizando *error in iudicando*, já que houve apreciação errônea do substrato probatório existente nos autos.

Diz ter adquirido um imóvel no Conjunto Residencial Cerrado VII, financiado pelo Programa do Governo Federal “Minha Casa Minha Vida”, o qual em menos de 1 (um) ano da entrega, apresentou diversos danos de construção que se prolongam no tempo.

Informa que no pacto entabulado entre as partes

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

litigantes, há cláusula contratual que visa dar garantia ao promitente comprador quanto a possíveis danos provocados por vício de construção, salientando, ainda, que foi apresentado laudo técnico de engenharia, apontando os referidos vícios.

Ressalta que, com o surgimento dos primeiros estragos, procurou a empresa apelada, a qual efetivou uma reforma superficial no imóvel, sem se preocupar em corrigir os defeitos em sua origem.

Notícia ter sido obrigada a realizar reformas no imóvel às suas expensas, para este se tornasse habitável e, entende que a recorrida agiu com imprudência e negligência, restando evidente sua culpa, em razão da má qualidade do material utilizado na construção do imóvel e dos precários reparos realizados.

Sustenta ser devido o dano material, ao argumento de que *"se há vício, existe dano material a ser ressarcido, e o dano moral, no presente caso, deriva, exclusivamente, do dano material suportado pela Apelante"*. (sic fl. 192)

Destaca que não foi indicado qualquer valor monetário de seu prejuízo material, haja vista a impossibilidade de fazê-lo neste momento processual, mormente pelo fato de serem os danos progressivos, sendo que o laudo técnico apresentado apenas fez uma estimativa do material necessário para a reforma do imóvel.

Ressalta que o *quantum* devido a título de danos

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

materiais, deverá ser apurado em liquidação de sentença, pois, "*neste momento que o imóvel apresentará todos os seus vícios e defeitos a serem ressarcidos pela Apelada*". (sic fl. 193)

Acrescenta inexistir dúvidas em relação à responsabilidade objetiva da recorrida, uma vez que o dever de indenizar surge a partir no momento em que se comprova o dano e o nexos causal, afastando a necessidade de comprovação de culpa do construtor, nos moldes do artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor.

Enfatiza que, a situação vivenciada pela autora/primeira apelante extravasa a seara do mero aborrecimento, devendo este ser reparado pelo ofensor, sendo imperioso a majoração do importe fixado na sentença, já que este foi arbitrado em valor módico.

Nestes termos, pede o provimento deste recurso, com a consequente reforma do ato judicial atacado, para condenar a empresa ré/apelada a ressarcir todos os defeitos estruturais do imóvel e vícios de construção, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença e, ainda, seja majorado o importe atribuído a título de danos morais. Pede o afastamento da sucumbência recíproca, fixando a verba honorária em 20% sobre o valor da condenação.

Não houve recolhimento das custas recursais, por ser a primeira recorrente beneficiária da justiça gratuita, como se vê à fl. 132.

O segundo apelante, faz uma breve explanação dos fatos

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

ocorridos e, alega que a sentença atacada não pode prosperar, haja visto que lançada em desacordo com as provas contidas nos autos.

Assenta inexistir qualquer e-mail, notificação ou comunicação da segunda apelada à recorrente, informando sobre os defeitos no imóvel, sendo surpreendida com tal alegação.

Obtempera ser nulo o laudo técnico de engenharia acostado à exordial, por ser prova produzida unilateralmente, o que é vedado em nosso ordenamento jurídico, além do que, este foi produzido sem considerar as especificações do imóvel constantes tanto no memorial descritivo, quanto no manual do proprietário.

Pondera que o *quantum* indenizatório fixado na sentença não observou os ditames legais, estando em total desconformidade com a extensão do suposto dano ocorrido, demonstrando assim sua exorbitância, tendo em vista que o valor arbitrado não pode consagrar o enriquecimento ilícito da parte ex adversa.

Finalmente, requer o conhecimento e provimento do recurso apelatório, com o total afastamento da condenação ou, caso superada essa tese, seja revisto o importe fixado a título de danos morais, com sua consequente redução.

Preparo regular à fl. 206.

Recursos recebidos em ambos os efeitos, fl. 208.

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

Às fls. 209/217, vê-se contrarrazões ao primeiro apelo, batendo pelo improvimento deste.

Segundo a certidão de fl. 218, embora devidamente intimado, não houve a apresentação de contrarrazões à segunda apelação.

É o relatório, que submeto ao crivo do ilustre Revisor.

Goiânia, 23 de outubro de 2015.

Desembargador **GERSON SANTANA CINTRA**

Relator

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

APELAÇÃO CÍVEL Nº 161861-25.2014.8.09.0051 (201491618612)

COMARCA DE GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL

1ª APELANTE : ELINDA GONÇALVES DE ASSIS
2º APELANTE : BROOKFIELD CENTRO OESTE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
1º APELADO : BROOKFIELD CENTRO OESTE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
2ª APELADA : ELINDA GONÇALVES DE ASSIS
RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade de ambos os recursos apelatórios, deles conheço.

Esclareço, outrossim, que analisarei os recursos apelatórios conjuntamente por estarem as matérias neles debatidas interligadas.

Conforme relatado, os recorrentes buscam a reforma do *decisum* atacado, sendo que no primeiro apelo a autora requer o reconhecimento do dano material e a majoração da quantia arbitrada no

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

pleito indenizatório por dano moral e, na segunda apelação a ré pugna pelo total afastamento da condenação ou, caso não seja esse o entendimento, que haja revisão do importe fixado a título de danos morais, com sua consequente redução.

Colhe-se dos autos que a primeiro apelante, autora da demanda, adquiriu um imóvel no Conjunto Residencial Cerrado II, financiado pelo programa do governo federal “Minha Casa Minha Vida”, cujos imóveis foram construídos pela ré, construtora de renome em todo o país.

I. DEVER DE INDENIZAR – RESPONSABILIDADE CIVIL DA CONSTRUTORA

Destaca-se que a relação jurídica firmada entre as partes, instrumento particular de venda e compra de imóvel, embora regida pelos institutos que lhes são próprios, também é de consumo, de acordo com os artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor, sujeita, portanto, à incidência das normas consumeristas.

A ré é pessoa jurídica de direito privado e exploradora do ramo de indústria da construção civil e de incorporação de imóveis, decorrendo, portanto, sua responsabilidade do Código Civil, e, quanto à incorporação imobiliária, da Lei nº 4.591/1964.

Com efeito, o Código de 1916, ao tratar da responsabilidade do construtor civil decorrente do contrato de empreitada, assim dispunha:

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

Art. 1.245. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante 5 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, exceto, quanto a este, se, não o achando firme, preveniu em tempo o dono da obra.

E o artigo 159 daquele diploma, por seu turno, previa:

Art. 159. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.

Tem-se que a obrigação assumida é de resultado, podendo a responsabilização da construção decorrer do contrato ou ser extracontratual. A primeira existe a partir da violação do próprio instrumento pactuado, seja pela inexecução da obra ou pela execução defeituosa, enquanto a segunda modalidade é relativa à perfeição da obra, à solidez e segurança e aos danos a vizinhos e a terceiros.

Assim, embora muitas vezes não prevista no contrato, a responsabilidade pela perfeição da obra é presumida, subsistindo mesmo após sua entrega.

Estabelecida a existência de danos no imóvel da autora/1ª apelante por vícios construtivos, inarredável é a responsabilização da ré/2ª recorrente e o consequente dever de indenizar.

A sentença limitou-se a reconhecer o direito da 1ª apelante apenas em relação aos danos morais.

No entanto, verificada a responsabilidade da construtora

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

pela reparação dos problemas estruturais do imóvel, também se impõe o ressarcimento dos prejuízos emergidos em decorrência do fato ocorrido, de eventuais danos materiais, bem como do abalo moral.

II. DANOS EMERGENTES/ MATERIAIS

Em relação aos danos emergentes, é sabido que esses consistem na reparação da perda efetivamente sofrida, configurando o prejuízo real ou aquilo que se perdeu em decorrência do ato ou fato danoso.

Neste ponto, dessume-se dos documentos colacionados ao caderno processual que ocorreu os problemas estruturais apontados no apartamento da autora, objeto da lide, mormente pela utilização de materiais de baixa qualidade e má execução dos serviços peça construtora ré.

Deste modo, impõe-se o ressarcimento dos danos emergentes (materiais) decorrentes do fato ocorrido, a serem apurados em liquidação de sentença, desde a aquisição do imóvel e em decorrência dos vícios, a serem documentalmente comprovados na apuração.

III. DANOS MORAIS

No caso, reconhecida a responsabilidade da 1ª/apelada pelos vícios construtivos no imóvel novo adquirido pela 1ª/apelante, o dever de repará-los, bem como a obrigação de ressarcir eventuais prejuízos materiais e danos emergentes em razão do fato, também implica na

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

reparação dos abalos tidos na esfera extrapatrimonial.

É sabido que a regra da demonstração do dano moral tem se fragilizado ao longo do tempo, de modo que, na sistemática processual vigente admite-se a espécie de dano *in re ipsa* (presumido), o qual não depende da efetiva demonstração do prejuízo suportado, bastando, à sua configuração, a consciência de que determinado comportamento atinge a moralidade do indivíduo.

Evidente é a frustração e angústia da autora/1ª recorrente em decorrência da aquisição de um imóvel novo que, com poucos meses de uso passou a apresentar rachaduras nas paredes. Denota-se que a compra do bem destinou-se à moradia da família, que passou a conviver diariamente com o problema na construção.

Desta forma, a necessidade da reparação dos danos morais exsurge do próprio evento danoso, qual seja, a aquisição de um bem destinado à moradia, recentemente edificado, com apresentação de vícios construtivos e evidente depreciação.

Como visto, a relação entre as partes é de consumo, tendo os vícios construtivos gerado frustração aos usuários (consumidores). A obrigação é afeta ao direito de moradia, não configurando, os vícios, mero inadimplemento contratual, mas abalo moral a ser reparado.

Nesse sentido, confira-se o entendimento jurisprudencial que já reconheceu ser devida reparação por danos morais em decorrência de

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

vícios construtivos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS DECORRENTES DA CONSTRUÇÃO. APLICABILIDADE DO CDC. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. DECADÊNCIA AFASTADA. DANOS MORAIS. COMPROVAÇÃO. DANOS MATERIAIS. (...). 3- Tratando-se de negócio de natureza consumerista, sendo o réu construtor da obra, sua responsabilidade é objetiva, nos termos do artigo 12, do CDC. 4- Restando comprovado nos autos o prejuízo de ordem moral, é cabível a reparação de danos, conforme ocorreu na hipótese vertente. 5- Havendo desproporção relativa ao *quantum* fixado a título de astreintes, impõe-se a redução de seu valor, visando ao cumprimento da decisão. 6- Deve ser mantida a verba honorária fixada dentro dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, AC nº 439007-21.2013.8.09.0011, Rel. Des. ALAN S. DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª Câmara Cível, DJe 1823 de 10/07/2015)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS CONFIGURADOS. (...). Constatado que os vícios de construção decorrem da má execução da obra, deve o empreiteiro reparar os danos materiais suportados pelos autores. A situação a que vem sendo submetida aos autores em razão da conduta da parte ré transborda em muito a esfera dos meros dissabores inerentes à vida em sociedade, pois é nítida a dor moral daquele recebe um imóvel com inúmeros problemas. *Quantum* mantido. NEGARAM PROVIMENTO AOS APELOS. (TJRS, AC nº 70064210677, Rel. Des. PAULO SÉRGIO SCARPARO, 16ª Câmara Cível, j. em 11/06/2015)

No que se refere ao valor indenizatório, deve-se ter em mente que a indenização deve ser em valor tal que garanta à parte postulante uma reparação (se possível) pela lesão experimentada, bem como implique, àquele que efetuou a conduta reprovável, impacto suficiente para dissuadi-lo na repetição de procedimento símile.

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

Nessa linha, a repercussão do fato, a conduta do agente e a condição econômica das partes devem ser cotejados para a adequada fixação do montante indenizatório, no intuito de evitar o enriquecimento injustificado da autora e aplicação de pena exacerbada à ré.

Nesse sentido, inclusive, a lição de SÉRGIO CAVALIERI FILHO, *in verbis*:

Creio que na fixação do *quantum debeat* da indenização, mormente tratando-se de lucro cessante e dano moral, deve o juiz ter em mente o princípio de que o dano não pode ser fonte de lucro. A indenização, não há dúvida, deve ser suficiente para reparar o dano, o mais completamente possível, e nada mais. Qualquer quantia a maior importará enriquecimento sem causa, ensejador de novo dano.

Creio, também, que este é outro ponto onde o princípio da lógica do razoável deve ser a bússola norteadora do julgador. Razoável é aquilo que é sensato, comedido, moderado; que guarda uma certa proporcionalidade. Importa dizer que o juiz, ao valorar o dano moral, deve arbitrar uma quantia que, de acordo com o seu prudente arbítrio, seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e duração do sofrimento experimentado pela vítima, a capacidade econômica do causador do dano, as condições sociais do ofendido, e outras circunstâncias mais que se fizerem presentes.

Enfatizo que embora a condição econômica do ofensor e do ofendido devam ser consideradas para a fixação da indenização por dano moral, deve preponderar, nos termos do art. 944 do Código Civil, a extensão do dano. (*in* Programa de Responsabilidade Civil, 2ª edição, São Paulo: Malheiros, p. 81/82)

Tecidas essas ponderações, mantenho a indenização por danos morais fixada na sentença (R\$ 10.000,00 – fl. 145), montante esse que se coaduna com os critérios acima expostos, mormente pelo fato de que não se mostra diminuto, assegurando o caráter repressivo pedagógico próprio da indenização por danos morais, tampouco se apresenta elevado a

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

ponto de provocar o enriquecimento sem causa da parte autora.

Por fim, considerando que a pretensão da requerente/1ª apelante foi acolhida quase em sua totalidade, tenho que os ônus de sucumbência devem ser suportados pela requerida/2ª recorrente, fixando a verba honorária em 20% (vinte por cento) sobre a soma dos valores relativos à indenização por danos morais e materiais, estes a serem apurados em liquidação.

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO de ambos recursos apelatórios, **DANDO PARCIAL PROVIMENTO ao 1º apelo da parte autora** para reformar, em parte, a sentença de primeiro grau, a fim de condenar a ré/1ª apelada ao pagamento dos danos emergentes (materiais), a serem apurados em liquidação de sentença, mantendo a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização por danos morais, a incidir correção monetária pelo INPC a partir deste julgado e juros de mora a partir da citação, além do pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor final da condenação. E, em consequência, **NEGO PROVIMENTO** a segunda apelação cível.

É o voto.

Goiânia, 17 de novembro de 2015.

Desembargador **GERSON SANTANA CINTRA**

Relator

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

APELAÇÃO CÍVEL Nº 161861-25.2014.8.09.0051 (201491618612)

COMARCA DE GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL

1ª APELANTE : ELINDA GONÇALVES DE ASSIS
2º APELANTE : BROOKFIELD CENTRO OESTE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
1º APELADO : BROOKFIELD CENTRO OESTE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
2ª APELADA : ELINDA GONÇALVES DE ASSIS
RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

EMENTA: DUPLO APELO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. APARTAMENTO NOVO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. FISSURAS (RACHADURAS) NAS PAREDES. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. NECESSIDADE DE REPAROS. DANOS EMERGENTES (MATERIAIS) CONFIGURADOS. APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DANOS MORAIS PRESUMIDOS. DIREITO À MORADIA. DESNECESSIDADE DE PROVA EFETIVA DO ABALO. 1.

Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor nas ações que versam sobre contratos de compra e venda de imóvel firmados entre construtora e destinatário final. **2.** É ressabido que na hipótese de defeito/vício estrutural na

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

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. **3.** O aparecimento de fissuras (rachaduras) nas paredes de imóvel novo, decorrentes de vícios de construção, é passível de reparação, cuja espécie abrange os danos materiais. **4.** Configurada a responsabilidade da construtora pela existência de rachaduras, também devem ser ressarcidos os prejuízos de ordem moral, na espécie presumidos (*in re ipsa*), pois atinentes ao direito de moradia e decorrentes da própria gravidade do constrangimento ocasionado ao comprador. **5. RECURSOS APELATÓRIOS CONHECIDOS. PRIMEIRO APELO PARCIALMENTE PROVIDO. SEGUNDA APELAÇÃO DESPROVIDA.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível nº **161861-25.2014.8.09.0051 (201491618612)**, Comarca de Goiânia.

ACORDAM os integrantes da 3ª Câmara Cível da terceira turma julgadora do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, **em conhecer dos recursos e prover**

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

parcialmente o primeiro e desprover o segundo, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, que presidiu a sessão, o Des. Itamar de Lima e o Dr. Fernando de Castro Mesquita (subst. Desa. Beatriz Figueiredo Franco).

Presente o ilustre Procurador de Justiça, Dr. Wellington de Oliveira Costa.

Goiânia, 17 de novembro de 2015.

Desembargador **GERSON SANTANA CINTRA**
Relator