



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 388359-77.2014. 8.09.0051 (201493883593)

COMARCA DE GOIÂNIA

1º APELANTE: VANIA DE SOUZA CARGOS E OUTROS

2º APELANTE: BROOKFIELD CENTRO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

1º APELADO: BROOKFIELD CENTRO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

2º APELADO: VANIA DE SOUZA CARGOS E OUTROS

RELATOR : DESEMBARGADOR NORIVAL SANTOMÉ

VOTO

Satisfeitos os requisitos de admissibilidade, conheço dos recursos interpostos.

Os autos narram a lide estabelecida entre a Construtora BROOKFIELD CENTRO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, ora apelante, e VANIA DE SOUZA CARLOS E seu esposo GILVAN BARROS AGUIAR apelados, que adquiriram da primeira uma unidade do Conjunto Residencial Cerrado VII, pelo Programa “Minha Casa Minha Vida”, que começou a apresentar problemas físicos que foram dificultando o seu uso, comprometendo o conforto e desestabilizando a edificação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

Considerando a revelia da parte requerida/apelante e o laudo técnico juntado pelos autores, o magistrado *a quo* julgou procedentes os pedidos iniciais para condenar a requerida/apelante ao ressarcimento dos prejuízos materiais suportados pelos autores, em decorrência dos vícios de construção apresentados no imóvel.

A ré/apelante ainda foi condenada ao pagamento de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a título de danos morais, e ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do disposto no artigo 20, §3º, do Código de Processo Civil/1973.

Insurrecta, a Brookfield Centro Oeste Empreendimentos Imobiliários S/A interpôs recurso de apelação (fs. 344/368), onde alega, em preliminar, a ilegitimidade passiva e ausência de relação jurídica com os apelados, afirmando ter sido o contrato firmado entre a Caixa Economica Federal e os apelados, não participando a apelante da relação jurídica entre vendendor e comprador. Outrossim, aduz que a sentença baseou-se exclusivamente em laudo produzido unilateralmente pela parte autora, o que não se admite.

Improsperável a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada. O vínculo jurídico entre os autores e a Caixa decorre apenas do financiamento que a instituição financeira concedeu aos autores. Os autores pretendem ser indenizados pelos vícios construtivos que teriam sido causados pela construtora requerida e não pelo financiador. Dai a legitimidade da ré, que, ao que se extrai do contrato de f. 56/71, foi quem edificou a unidade habitacional adquirida pelos autores.

Desacolho, por igual, a alegação de inépcia da inicial. O fato jurídico que teria o condão de amparar a pretensão dos autores, apontado na inicial pode até não reclamar a constituição de capital para solver eventual obrigação reparatória. No entanto, a circunstância de requerer tal medida não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

conspurca a inicial postulatória, ante a possibilidade jurídica de decotação do pedido.

O construtor tem a obrigação de entregar a obra contratada em perfeitas condições de uso e velar pela sua segurança, assumindo, em face da legislação e do contrato, o compromisso de executar os trabalhos de modo satisfatório, de sorte a que a obra seja, ao final, entregue sólida, segura e funcional.

No mais, assevera que, sendo comprovados os vícios no imóvel aludido nos autos, *“tem o direito potestativo, assegurado pela própria lei consumerista, de proceder à reparação da unidade no prazo de até 30 dias”*, o que também não lhe foi possibilitado, e, por fim, discute o valor arbitrado a título de danos morais, que aduz ser exacerbado, posto que *“não houve aborrecimento que causasse tamanha indenização”* (R\$ 4.000,00).

A parte autora aviou recurso apelatório, no prazo legal, onde pugna pela reforma da sentença, a fim de que seja majorada a indenização por danos morais, considerando que os defeitos no imóvel frustraram sua expectativa com a aquisição da casa própria, o que ultrapassa o mero dissabor.

Pois bem. Detalhadas as questões submetidas a esta Corte, passo a sua análise.

Já adentrando ao mérito propriamente dito, percebe-se que, no caso, mesmo sendo possível, ao menos em tese, uma sentença desfavorável aos autores, vê-se que a versão dos fatos narrados pela parte autora prevalece como verdadeira, ante as provas carreadas aos autos. Como a apelante, regularmente citada, não contestou, aceitou que os efeitos materiais da revelia prevalecessem. Essa presunção relativa de veracidade tornou-se certa diante do contexto técnicojurídico de plena satisfação probatória, especialmente no que diz respeito aos registros fotográficos de fs. 48/52, que devem ser compreendidos como prova cabal dos vícios existentes no imóvel adquirido pelos autores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

Dessarte, aplicável ao caso o preceituado pelo artigo 12 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.

Assim, ainda que seja verdade que os autores não buscaram a reparação dos vícios de seu imóvel via administrativa, contratualmente é um direito que lhes assiste buscar diretamente a via judicial.

Ocorre que, conforme a peça inicial, a parte autora narra que procurou a construtora para que os reparos nos apartamentos e nas áreas de convivência comum fossem providenciados, mas a requerida/apelante fez *uma 'reforma' de maneira superficial, realizando reparos nas rachaduras em todo o condomínio de forma totalmente imprudente, e nem mesmo preocupou em corrigir o defeito em sua origem, razão do constante surgimento de diversos danos.*

Desse modo, por todas as razões acima explicitadas, a sentença deve ser mantida no tocante à condenação da requerida/apelante ao pagamento dos prejuízos materiais que os autores/apelados estão suportando.

Quanto ao *quantum* compensatório dos danos morais, verificasse tratar-se de matéria que afeta o recurso de apelação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

Tenho como certo que a situação a que vem sendo submetidos os autores, em razão da conduta da parte ré/apelante, transcende em muito a esfera dos meros dissabores inerentes à vida em sociedade.

Acentuo que o dano em debate é *in re ipsa*, isso quer dizer, prescinde da produção de provas. Isso porque a materialização do dano moral ocorre quando se dá lesão do patrimônio abstrato ou imaterial de alguém, que consiste num bem ético-jurídico-social que pode ser a liberdade, a honra, a dignidade, ou a simples paz ou tranquilidade do espírito. Esses elementos são impassíveis de prova material. Assim, nessas hipóteses, onde a lesão não gera uma materialidade concreta, porém abstrata, é de se admitir o dano *in re ipsa*, sendo dispensada a prova concreta para sua caracterização.

Assim sendo, tenho que o abalo psicológico sofrido pelos autores é patente, pois é nítida a dor moral daquele que recebe um imóvel com muitos problemas construtivos, como restou apurado no caso em tela.

Outra, aliás, não é a orientação da jurisprudência deste Tribunal de Justiça, como resulta claro de diversos precedentes, dentre os quais se destacam os assim ementados:

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

*entre construtora e destinatário final. 2. 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. 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. (TJGO, AC 161861-25.2014.8.09.0051, Rel. DES. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 17/11/2015, DJe 1917 de 25/11/2015)*

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DEFEITOS NO IMÓVEL. CULPA DA CONSTRUTORA. REPARAÇÃO POR DANO MORAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO PROTETATÓRIOS. MULTA AFASTADA. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. QUANTUM INDENIZATÓRIO MANTIDO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO A QUO. DATA EM QUE ARBITRADO O VALOR DA CONDENAÇÃO. ASTREINTES, CONFORME O DECISUM. 1 e 2 – Omissis. 3 - Comprovado que os defeitos no imóvel se deram por culpa exclusiva da parte ré, deve esta assumir os encargos daí advindos. 4 - **O dano acarretado ultrapassa o mero aborrecimento ou dissabor, capaz de alterar o aspecto psicológico emocional das vítimas, mormente***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

por tratar-se de moradia. 5 – Omissis. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.(TJGO, AC nº 87273-75.2011.8.09.0011, Rel. DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ, 6ª Câmara Cível, julgado em 12/04/2016, Dje 2011 de 19/04/2016)

No que se refere ao *quantum* compensatório, deve-se ter em mente que a indenização deve ser em valor tal que garanta à parte credora 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.

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 do autor e aplicação de pena exacerbada à ré.

Nesse sentido, inclusive, a lição de Sérgio Cavalieri Filho:

“Creio que na fixação do quantum debeat a indenização, ormente 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,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

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”.

Tecidas essas ponderações, entendo que a indenização por danos morais fixada na sentença (R\$ 4.000,00), não se coaduna com os critérios acima expostos, isso porque se mostra diminuto, considerando o caráter repressivo-pedagógico próprio da indenização por danos morais. Assim, merece reforma a sentença nessa parte, para fixar a verba indenizatória em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Ao teor do exposto, **conheço dos recursos, nego provimento ao apelo da parte ré e provejo o apelo da parte autora, f. 335/343, para elevar o *quantum* indenizatório para R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, mantida a sentença em todos os seus demais termos.

É como voto.

Goiânia, 14 de março de 2017.

Desembargador **NORIVAL SANTOMÉ**

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

APELAÇÃO CÍVEL Nº 388359-77.2014. 8.09.0051 (201493883593)

COMARCA DE GOIÂNIA

1º APELANTE: VANIA DE SOUZA CARGOS E OUTROS

2º APELANTE: BROOKFIELD CENTRO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

1º APELADO: BROOKFIELD CENTRO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

2º APELADO: VANIA DE SOUZA CARGOS E OUTROS

RELATOR : DESEMBARGADOR NORIVAL SANTOMÉ

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS EM IMÓVEL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. EFEITOS DA REVELIA. CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. ELEVAÇÃO. 1 – É legítimo o julgamento antecipado da lide quando operados os efeitos da revelia e desnecessária é a produção de qualquer outra prova. Assim, não há falar em cerceamento do direito de defesa. 2 – Quando a apelante, regularmente citada, não apresentou contestação, aceitou que os efeitos materiais da revelia prevalessem. Essa presunção relativa de veracidade tornou-se certa diante do contexto técnico-jurídico de plena satisfação probatória. 3 – Revela-se diminuto o *quantum* indenizatório fixado em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), considerando o caráter repressivo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS
Gabinete do Desembargador [Norival Santomé](#)

pedagógico próprio da indenização por danos morais. Assim, merece reforma a sentença nessa parte, para fixar a verba indenizatória em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). 4 – APELAÇÕES CONHECIDAS. A PRIMEIRA PROVIDA EM PARTE E A SEGUNDA DESPROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível nº 388359-77, acordam os integrantes da 3ª Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível, a unanimidade em CONHECER DAS APELAÇÕES, PROVER, EM PARTE, A PRIMEIRA E NÃO PROVER A SEGUNDA, nos termos do voto do Relator.

Presidiu a sessão a Des. Sandra Regina Teodoro Reis.

Votaram com o relator a Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis e o Desembargador Jeová Sardinha de Moraes.

Esteve presente à sessão a ilustre Procuradora de Justiça Dra. Eliete Sousa Fonseca Suavinha.

Goiânia, 14 de março de 2017.

Desembargador NORIVAL SANTOMÉ

Relator