

**Autos nº: 206624-85.2016.809.0134**

Vistos etc.

Trata-se de Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada por Ailson Luiz Pimenta e Adriana dos Reis Tosta Pimenta, Davi José Pereira e Valdirene Barbosa Silva Pereira, Hachermann Raquel Magalhães e Tatiana Paula de Jesus, todos qualificados, em desfavor de PDCA ? Engenharia LTDA, também qualificado.

Aduzem que firmaram, em 20 de julho de 2011, Contratos por Instrumento Particular de Doação de Terreno e Mútuo para Construção Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações de Imóvel na Planta, perante o programa Minha Casa Minha Vida, oportunidade em que a demandada figurou como entidade organizadora e construtora.

Afirmam que os imóveis adquiridos foram entregues aos compradores com considerável atraso, descumprindo-se, portanto, prazo acordado verbalmente entre as partes.

Alegam ainda que os imóveis em questão começaram a apresentar vícios de construção, tanto nas áreas adjacentes do terreno, como nas unidades habitacionais, comprometendo a segurança dos moradores. Além disso, narram que parte dos imóveis foram construídos em um tipo de solo que não apresenta condições de suporte para as residências, bem como que o requerido não promoveu o nivelamento necessário do terreno objeto da demanda, comprometendo sua estrutura.

Obtemperam também a existência de vários outros problemas no imóvel, como por exemplo, inadequação e insuficiência do sistema de captação e de escoamento das águas pluviais, ?bocas de lobo? exalam forte odor, guias de calçamento mal construído e

danificado, entre outros.

Pugnaram pela concessão de tutela de urgência para que a requerida promova, às suas expensas, todas as providências necessárias para sanar os vícios de construção das unidades habitacionais descritas na exordial. No mérito, pugnaram pela confirmação da tutela de urgência, bem como condenação da parte requerida ao pagamento de indenização pelos danos materiais e morais sofridos.

Juntaram documentos.

O pedido de tutela de urgência foi indeferido. Ao contrário, foi concedida a inversão do ônus da prova (fls. 171/180).

Devidamente citado, a parte requerida apresentou defesa, oportunidade em que suscitou prejudicial de prescrição. No mérito, defendeu a improcedência da demanda. Juntou documentos.

Houve réplica.

Intimados acerca das provas, os demandantes pugnaram pela realização de prova pericial requisitada pelo requerido, bem como prova oral. A parte requerida insistiu na realização de prova pericial e prova oral.

Às fls. 319/320, foi nomeado *expert* para atuar no feito, o qual apresentou proposta de honorários às fls. 324/326, a qual não foi aceita pelo demandado, que pugnou pela desistência da referida prova (fls. 331), o que foi homologado às fls. 336/337.

Designada audiência de instrução e julgamento, restou constatada a ausência dos demandantes e das testemunhas outrora arroladas, prejudicando a produção da prova oral, conforme ata de audiência de fls. 358.

Às fls. 359/360, os demandantes informaram que estavam presentes no dia da audiência, mas que em razão de não ter sido realizado o pregão, não compareceram ao ato, oportunidade em que pugnaram pela redesignação da audiência, com o que a parte requerida não concordou (fls. 367).

É o relatório do essencial.

#### **Passo a decidir.**

Trata-se de ação de conhecimento por meio da qual os demandantes pretendem que a requerida promova, às suas expensas, todas as providências necessárias para sanar os vícios de construção das unidades habitacionais descritas na exordial, bem como o pagamento de indenização pelos danos materiais e morais sofridos.

De início, é importante registrar que o pedido de nova designação de audiência de instrução e julgamento formulado às fls. 359/360 não merece prosperar. Os demandantes afirmam que estavam sentados no corredor do fórum, quando às 13h10, por não ter sido promovido o pregão, se dirigiram até a sala de audiências, oportunidade em que constatou que esta já estava acontecendo, contudo, foram impedidos de participarem da mesma.

No entanto, tais alegações vieram desacompanhadas de quaisquer provas, ônus

que competia aos interessados, já que todas as audiências são precedidas de pregão. Tanto é verdade que houve a participação da requerida no ato, bem como da requerente Adriana dos Reis Tosta Pimenta (fls. 358), sendo impossível se conceber que a requerida e uma requerente estivessem dentro da sala de audiência sem que tivesse sido realizado o pregão. Ademais constam dos registros dos sistemas de impressão que a ata foi finalizada muito após as 13:10 como alegado na petição de fls. 359/360.

Não há que se olvidar ainda que este magistrado questionou a requerente Adriana dos Reis Tosta Pimenta sobre a presença do respectivo advogado, tendo esta informado que não teve contato com o mesmo não sabendo se compareceria ao ato. Foi aguardado um período sem sucesso, sendo encerrado o ato. Após o encerramento da audiência e assinatura do termo de assentada por todos os presentes, compareceu atrasado na sala de audiência, fora do horário estabelecido para o ato, muito após o início, o advogado da parte autora questionando se já havia encerrado, no que este magistrado afirmou positivamente.

Além disso, o pedido de disponibilização das imagens do circuito interno de segurança deste fórum não merece prosperar, porquanto, estas permanecem armazenadas pelo prazo de 20 (vinte) dias, já tendo decorrido o período em questão. No mais, denota-se que os argumentos visam tão somente buscar uma justificativa para o não comparecimento atempado no ato, provocando incidente desnecessário para acobertar a desídia de não se fazer presente na audiência marcada, buscando gerar voluntária nulidade. Entrementes, a conduta esbarra no conteúdo do art. 276 do Código de Processo Civil, que veda a possibilidade da parte se beneficiar da nulidade que deu causa. A ninguém é dado se beneficiar da própria torpeza. Logo, não há que se falar em designação de nova audiência.

Passo à análise da prejudicial de prescrição. A parte requerida sustenta que a presente ação questionando os vícios constatados nos imóveis deveria ter sido ajuizada nos termos do art. 445, §1º, CPC, que dispõe que: *Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis, o que não merece prosperar.*

O artigo mencionado acima diz respeito aos vícios redibitórios, os quais são concebidos como defeitos ocultos que desvalorizam a coisa ou a tornam imprópria para o uso.

Contudo, a matéria acerca dos vícios também é regulada pelo Código de Defesa do Consumidor, aplicável aos contratos de consumo, sendo estes os vícios do produto, que são aqueles que, na relação jurídica de consumo, atingem o objeto do negócio, gerando desvalorização ou inutilidade do bem, nos termos do art. 18, CDC.

Portanto, resta clarividente que a relação discutida nos presentes será regida pelo Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de típica relação de consumo, na qual os autores são pessoas físicas que adquiriram produto (imóvel em construção) como destinatários finais (artigo 2º do CDC) e a requerida pessoa jurídica que desenvolve atividade de construção do referido produto, caracterizando-se, portanto, respectivamente, como consumidores e fornecedor.

Neste sentido:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO ENTREGA DO BEM. RESTITUIÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PREÇO TOTAL. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO. RESTITUIÇÃO DEVIDA NA FORMA SIMPLES. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DAS REQUERIDAS. DANOS MORAIS CABÍVEIS. FIXAÇÃO EM QUANTIA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. MANUTENÇÃO. 1.  
**Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às ações que versem sobre**

**contratos de compra e venda de imóvel firmados entre construtora e o adquirente, destinatário final.** Precedentes do TJGO. (...) (TJGO, Apelação (CPC) 0181930-78.2014.8.09.0051, Rel. NELMA BRANCO FERREIRA PERILO, 4ª Câmara Cível, julgado em 31/05/2019, DJe de 31/05/2019)

Neste íterim, o art. 27, CDC dispõe que:

*Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria.*

*In casu*, os demandantes pretendem a reparação dos danos causados pelos vícios intrínsecos ao produto, de modo que deve ser aplicado o prazo prescricional previsto no art. 27, CDC.

Sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO NOVO. CONSTATAÇÃO DE DEFEITOS: RACHADURAS E INFILTRAÇÕES DECORRENTES DA CONSTRUÇÃO. (...) **5. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DOS DEFEITOS DO PRODUTO (INDENIZAÇÕES). PRESCRIÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. A pretensão de ressarcimento dos defeitos do produto, consistente nas indenizações decorrentes de rachaduras e infiltrações ocorridas em imóvel, prescreve em cinco anos, de acordo com artigo 27 do Código de Defesa do consumidor. (?) APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E NESTA PARTE PARCIALMENTE**

PROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 0319792-62.2012.8.09.0051, Rel. SANDRA REGINA TEODORO REIS, 6ª Câmara Cível, julgado em 24/04/2019, DJe de 24/04/2019)

No que tange à contagem do prazo prescricional, este tem início no momento em que o consumidor toma conhecimento do dano, aplicando-se a teoria da *actio nata*. Ocorre que na hipótese, apesar de não restar precisa a data em que os autores tiveram conhecimento dos danos, tomando por base a data que os imóveis foram recebidos pelos demandantes, em maio/junho de 2012, conforme fls. 211/224 e a data do ajuizamento da demanda, 09/06/2016, tem-se que o prazo prescricional de 5 (cinco) anos, previsto no art. 27 do CDC, não se operou. Portanto, afasto a prejudicial de prescrição.

Passo à análise do mérito da ação. De início, nota-se que os demandantes pretendem que a requerida promova, às suas expensas, todas as providências necessárias para sanar os vícios de construção constatados nos imóveis, conforme descrito na exordial, bem como indenização por danos materiais e morais.

O cerne da controvérsia diz respeito à efetiva existência, ou não, de responsabilidade civil da construtora perante os vícios apresentados após a entrega da obra e os danos daí decorrentes. Neste íterim, tratando-se de relação de consumo, aquela estabelecida entre o comprador e a construtora, a empresa requerida responde objetivamente pelo *fato do produto ou serviço?*, conforme disposição expressa no artigo 12 do CDC:

*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.*

*§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele*

*legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:*

*I - sua apresentação;*

*II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;*

*III - a época em que foi colocado em circulação.*

*§ 2º O produto não é considerado defeituoso pelo fato de outro de melhor qualidade ter sido colocado no mercado.*

*§ 3º O fabricante, o construtor, o produtor ou importador só não será responsabilizado quando provar:*

*I - que não colocou o produto no mercado;*

*II - que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste;*

*III - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.*

Logo, conclui-se que a responsabilidade da construtora independe da constatação de culpa, respondendo objetivamente pelos vícios contidos no imóvel em análise. Esse é o entendimento deste Tribunal de Justiça:

DUPLO APELO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. IMÓVEL NOVO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. NECESSIDADE DE REPAROS. (...). **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. 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 é o caso. 3.**



**Estabelecida a existência de danos no imóvel dos autores por vícios de construção, inarredável é a responsabilização da construtora, nos termos do art. 12 do CDC, e o conseqüente dever de indenizar pelos problemas estruturais do imóvel, impondo-se o dever de ressarcimento dos prejuízos emergidos em decorrência do fato ocorrido, de eventuais danos materiais.**

(?) 11. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS. (TJGO, Apelação (CPC) 0434555-08.2014.8.09.0051, Rel. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 06/05/2019, DJe de 06/05/2019)

Na espécie, a demandada sustenta que os problemas apontados nos imóveis não são de sua responsabilidade, tendo em vista a inexistência de provas que são, de fato, decorrentes de vícios construtivos, os quais podem ser decorrentes da conduta dos próprios proprietários, em razão do mau uso ou conservação. Contudo, as referidas alegações não merecem amparo.

Compulsando os autos, não obstante a inversão do ônus da prova em desfavor da requerida, nota-se que esta desistiu da prova pericial outrora pleiteada, ou seja, não desincumbiu do ônus que lhe competia. Neste ínterim, o argumento de que os Laudos de Vistoria Técnica foram produzidos unilateralmente e não devem ser utilizados para o julgamento da demanda não prospera, já que não há nenhuma outra prova que contraponha àquelas apresentadas pelos autores.

Também não prospera o argumento da requerida de que o laudo apresentado pelos autores não foi confeccionado por profissional adequado. Muito embora a prova em questão tenha sido elaborada por uma Arquiteta, a Resolução CONFEA nº 218/73, em seus arts. 1º e 2º, dispõem que:

*Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível*

*superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades:*

*Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica;*

*Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação;*

*Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico-econômica;*

*Atividade 04 - Assistência, assessoria e consultoria;*

*Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico;*

*Atividade 06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;*

*Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica;*

*Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica e extensão;*

*Atividade 09 - Elaboração de orçamento;*

*Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade;*

*Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico;*

*Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico;*

*Atividade 13 - Produção técnica e especializada;*

*Atividade 14 - Condução de trabalho técnico;*

*Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção;*

*Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo;*

*Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação;*

*Atividade 18 - Execução de desenho técnico.*

*Art. 2º - Compete ao ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO:*

*I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações, conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.*

Portanto, não há dúvidas de que os Arquitetos possuem responsabilidade técnica para a confecção de Laudo de Vistoria Técnica referente às condições das edificações dos autores.

De outro turno, os demandantes sustentam a necessidade de promover a terraplanagem em todos os imóveis sob o argumento de inadequado escoamento das águas pluviais, solucionar o forte odor nas *?bocas de lobo?*, bem como as guias de calçamento, que foram mal construídas e danificadas.

A necessidade de solucionar o forte odor nas *?bocas de lobo?* e as guias de calçamento não restaram demonstradas. Nota-se a inexistência de quaisquer provas acerca dos referidos vícios. Inclusive, o laudo de vistoria apresentado pelos autores não menciona os problemas em tela, de modo que não há que se falar em reparos. Diante da desistência da prova pericial pela parte requerida, ficou consignado no termo de assentada de fls. 358 que a parte autora deixou de manifestar sobre o interesse no prosseguimento e elaboração, diante da ausência no ato.

De outro turno, a necessidade de terraplanagem também não restou demonstrada. Registre-se que o laudo de vistoria confeccionado no imóvel de Hachermann Raquel Magalhães constatou que a drenagem do quintal se encontra comprometida. Contudo,

somente tal constatação e fotos de fls. 139 não são suficientes para atestar eventual vício de construção. Até porque, no ato da entrega do imóvel, nada foi questionado acerca do desnivelamento do imóvel, conforme fls. 222/225. Portanto, não há que se falar em realização de terraplanagem do imóvel.

Os demandantes ainda sustentam a existência dos seguintes vícios:

a) Unidade Habitacional de Ailson Luiz Pimenta:

- Trincado, rachaduras externas e internas;
- Madeiramento Cedendo;
- Paredes Trincadas;
- Muro de Arrimo 3,00 metros;
- Defeito nas portas + folgas;
- Aterro do lote;

Em atenção ao laudo de vistoria de fls. 60/64, constata-se que os trincados e rachaduras já foram devidamente reparados pelo proprietário, de modo que não há que se falar em obrigação de fazer para repará-los. Também não há provas acerca da necessidade de aterramento do lote, reparo do defeito nas portas ou do muro de arrimo, uma vez que o laudo em questão não menciona tais vícios. Até porque, tais defeitos poderiam ter sido constatados no ato da entrega do imóvel, contudo, nada foi questionado a respeito, conforme fls. 211/213. Não são vícios ocultos imperceptíveis.

Ao contrário disso, o laudo de vistoria confeccionado constatou que o

madeiramento do imóvel está cedendo, o que de fato, se deu em razão de falha de construção, motivo pelo qual deve ser reparado pelo requerido.

b) Unidade Habitacional de Davi José Pereira:

- Rachadura na sala;
- Cerâmica quebrada no quarto;
- Muro de arrimo;

O laudo de vistoria de fls. 103/107 constatou a existência de rachaduras na sala, o que de fato, dizem respeito à falhas na construção do imóvel, devendo ser reparado pelo requerido. Ao contrário disso, não há provas da ausência do muro de arrimo, já que o laudo em questão não menciona tal vício. Além disso, tal defeito poderia ter sido constatado no ato da entrega do imóvel, contudo, nada foi questionado a respeito, conforme fls. 218/221. Não são vícios ocultos imperceptíveis. No mesmo sentido, não há que se falar em reparo de cerâmica quebrada, já que tal situação pode ter sido causada por má conservação do imóvel pelo proprietário, não havendo nexos causal entre o vício da construção e a rachadura apresentada na cerâmica.

c) Unidade Habitacional de Hachermann Raquel Magalhães:

- Rachaduras Externas;
- Infiltrações no banheiro e cozinha;
- Vaso solto no banheiro;
- Madeiramento deslocando das paredes;

- Lustres foram queimados;
- Telhas soltas;
- Muro de arrimo não foi entregue;

Os vícios referentes ao vaso solto no banheiro, lustres queimados e telhas soltas não dizem respeito a falhas na construção, já que se tratam de má conservação do imóvel e até mesmo desgaste pelo tempo, não havendo que se falar em reparos.

Também não há provas da ausência do muro de arrimo, já que o laudo em questão não menciona tal vício. Além disso, tal defeito poderia ter sido constatado no ato da entrega do imóvel, contudo, nada foi questionado a respeito, conforme fls. 222/225. Não são vícios ocultos imperceptíveis.

Ao contrário disso, nota-se que o laudo de vistoria constatou a existência de rachaduras externas e infiltrações no banheiro e cozinha, bem como que o madeiramento do imóvel está cedendo, o que de fato, dizem respeito à falhas na construção do imóvel, devendo ser reparado pelo requerido.

d) Unidade Habitacional de Tatiana Paula de Jesus:

- Cerâmicas com defeitos;
- Muro de arrimo não foi entregue;
- Piso não está regular;
- Instalação de lâmpada não realizada;

- Banheiro com rachaduras na cerâmica;
- Rachaduras na parede da varanda;
- Rachaduras na janela da sala;
- Lote sem nivelamento;

Os vícios referentes às cerâmicas com defeitos, ausência de instalação de lâmpada e rachaduras na cerâmica não dizem respeito a falhas na construção, já que se tratam de má conservação do imóvel ou até mesmo desgaste pelo tempo, não havendo que se falar em reparos. No mesmo sentido, a suposta ausência de nivelamento no lote e irregularidade do piso também não restaram comprovados, uma vez que o laudo de vistoria confeccionado no imóvel sequer mencionam os referidos defeitos, conforme fls. 157/162. Também não há provas de que o muro de arrimo não foi entregue, já que o laudo em questão não menciona tal vício. Além disso, tal defeito poderia ter sido constatado no ato da entrega do imóvel, contudo, nada foi questionado a respeito, conforme fls. 214/217. Não são vício oculto imperceptível.

Ao contrário disso, o laudo confeccionado no imóvel constatou a existência de rachaduras na parede da varanda, o que de fato, dizem respeito à falhas na construção do imóvel, devendo ser reparado pelo requerido.

Portanto, os reparos que deverão ser realizados pelo requerido são:

- Madeiramento cedendo no imóvel de Ailson Luiz Pimenta;
- Rachaduras na sala do imóvel de Davi José Pereira;
- Rachaduras externas e infiltrações no banheiro e cozinha, bem como madeiramento cedendo no imóvel de Hachermann Raquel Magalhães;
- Rachaduras na parede da varanda do imóvel de Tatiane Paula de Jesus;

Registre-se que os autores formularam pedido de indenização por danos materiais, contudo, estes não apresentaram documentos que comprovam os gastos com os reparos dos imóveis, requisito necessário ao acolhimento do pedido, motivo pelo qual não há que se falar em indenização. O dano deve ser comprovado, por meio da demonstração dos valores dispendidos, não cabendo presunções ou valores desprovidos de embasamento. Assim, faltando um dos requisitos da responsabilidade civil, qual seja, a prova do dano material, tal ponto não merece acolhimento.

Também não há que se falar em pagamento das despesas em razão de atraso na conclusão das obras. Nota-se que não há provas do atraso das obras dos imóveis, já que o contrato em questão não prevê o prazo de entrega e a suposta pactuação verbal alegada pelos autores não foi comprovada, motivo pelo qual o pedido não deve ser acolhido.

Por fim, deve ser acolhido o pedido de indenização por danos morais. Dano moral representa a violação a direitos da personalidade. Tratam-se de situações que suplantam o mero dissabor ou aborrecimentos diários, abarcando a lesão a honra, imagem, integridade física e psíquica, nome.

Na espécie, é inegável a angústia e sofrimento provocados na parte autora, que possuía a justa expectativa de receber o imóvel para moradia em perfeitas condições, mas pouco tempo depois começaram a emergir as falhas na construção, oriundas da negligência no trato da prestação do melhor serviço possível. Os vícios não são excepcionais ou mesmo complexos, mas sim oriundo da falha expressiva na execução da obra, talvez no intuito de economizar com a utilização de material de péssima qualidade ou simplesmente na falta de fiscalização de qualidade das etapas. O certo é que há vícios e estes provocaram expressivo abalo psicológico naqueles que adquiriram unidades novas e que em pouco tempo já apresentaram os defeitos relatados. Tais circunstâncias são passíveis de compensação de ordem moral, como inclusive entende o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:



APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DEFEITOS ENCONTRADOS EM UNIDADE HABITACIONAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. PRAZO DECADENCIAL: NÃO APLICAÇÃO. PRESCRIÇÃO INOCORRENTE. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANOS MATERIAIS COMPROVADOS POR MEIO DE PERÍCIA. SUBSTITUIÇÃO DA CONDENAÇÃO DE PAGAR POR OBRIGAÇÃO DE FAZER: IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL IN RE IPSA. QUANTUM COMPENSATÓRIO FIXADO COM RAZOABILIDADE: MANUTENÇÃO. APELO DESPROVIDO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS (DANOS MORAIS): DATA DA CITAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO ADESIVO PROVIDO. 1. Tratando-se de ação de indenização lastreada em defeitos encontrados em unidade habitacional (apartamento), que comprometem a segurança da obra, não tem aplicação o art. 26, II, do CDC (que trata da decadência do direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação), mas o art. 27, caput, que prevê o prazo prescricional de cinco anos para se requerer a reparação dos danos experimentados em razão de fato do produto ou do serviço. Logo, não há falar em decadência in casu, mas em prescrição, a qual, a toda evidência, não ocorreu, já que entre a data em que a autora tomou conhecimento dos defeitos e a data do ajuizamento da ação, não haviam se passado cinco anos. 2. O construtor responde objetivamente pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto e construção. 3. No caso, restou claro, após a realização de perícia, que os defeitos encontrados no imóvel entregue pela ré à autora fissuras e microfissuras nas paredes internas - são atribuídos às características do material utilizado na construção. Assim, considerando que a empresa ré não demonstrou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora, acertada foi a condenação dela ao pagamento de indenização por dano material, a ser liquidado em fase posterior. 4. A condenação de pagar indenização por dano material não pode ser substituída por obrigação de fazer, sob pena de violação ao princípio da adstrição ou congruência (inteligência do art. 492, caput, do CPC). **5. A condenação ao pagamento de indenização por dano moral deve ser mantida, máxime porque, em tais casos, o abalo subjetivo é presumido.** Precedentes desta Corte. 6. **Para a fixação do valor da indenização por dano moral, as balizas são a razoabilidade e a proporcionalidade,**

**considerando-se, ainda, a sua finalidade pedagógica, sem dar azo ao enriquecimento ilícito. Na situação dos autos, depreende-se que o juízo de 1º grau levou em conta esses requisitos, ao arbitrar quantum condizente com as peculiaridades do caso (R\$12.000,00), de sorte a justificar sua manutenção.** 7. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros de mora devem ter por termo inicial a data da citação (art. 405, CC), conforme defendido nas razões do recurso adesivo. Sentença reformada nesse capítulo. Apelação cível desprovida. Recurso adesivo provido. (TJGO, Apelação (CPC) 0384792-04.2015.8.09.0051, Rel. FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 2ª Câmara Cível, julgado em 24/06/2019, DJe de 24/06/2019)

Os parâmetros para a fixação dos danos morais já foram pacificados pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de Recursos Repetitivos:

*RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANO AMBIENTAL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DANOS DECORRENTES DO ROMPIMENTO DE BARRAGEM. ACIDENTE AMBIENTAL OCORRIDO, EM JANEIRO DE 2007, NOS MUNICÍPIOS DE MIRAÍ E MURIAÉ, ESTADO DE MINAS GERAIS. TEORIA DO RISCO INTEGRAL. NEXO DE CAUSALIDADE. 1. Para fins do art. 543-C do Código de Processo Civil: a) a responsabilidade por dano ambiental é objetiva, informada pela teoria do risco integral, sendo o nexo de causalidade o fator aglutinante que permite que o risco se integre na unidade do ato, sendo descabida a invocação, pela empresa responsável pelo dano ambiental, de excludentes de responsabilidade civil para afastar sua obrigação de indenizar; b) em decorrência do acidente, a empresa deve recompor os danos materiais e morais causados e c) **na fixação da indenização por danos morais, recomendável que o arbitramento seja feito caso a caso e com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível socioeconômico do autor, e, ainda, ao porte da empresa, orientando-se o juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso, de modo que, de um***

*lado, não haja enriquecimento sem causa de quem recebe a indenização e, de outro, haja efetiva compensação pelos danos morais experimentados por aquele que fora lesado. 2. No caso concreto, recurso especial a que se nega provimento. (grifo nosso) (REsp 1374284/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/08/2014, DJe 05/09/2014) ? grifo nosso.*

Levando-se em consideração os parâmetros estabelecidos no julgado acima transcrito, nota-se que os requerentes são pessoas físicas que adquiriram imóveis pelo programa Minha Casa Minha Vida, ou seja, pessoa de baixa renda. Além disso, não há nos autos comprovação de manifestação de riqueza, de tal sorte que o valor a ser arbitrado deve levar em conta que são hipossuficiência. Esse parâmetro é importante para que a indenização por danos morais não represente enriquecimento ilícito, bem seja irrisório frente o dano ocasionado.

Conjugando esses fatores, o valor arbitrado deve ser relativamente menor do que se arbitraria para uma pessoa não hipossuficiente, atentando-se à capacidade econômica da vítima como uma dos parâmetros.

A parte requerida é sociedade empresária cuja saúde financeira presume-se sólida, ao menos não foi demonstrada realidade diversa nos autos. Ademais, apenas o aporte econômico desta não pode ser levado em consideração da fixação do valor da indenização, já que representaria valor desmedido.

Considerando ainda os demais critérios, notadamente o tempo para o término do serviço de reparos, tem-se que R\$15.000,00 (quinze mil reais) para cada autor são suficientes para compensar os danos morais sofridos. Ressalta-se que o valor em questão está de acordo com a quantia arbitrada no julgado acima transcrito.

No que diz respeito ao termo inicial da incidência dos juros moratórios, este

correm do evento danoso, nos termos da Súmula 54 do Superior Tribunal de Justiça. Na espécie, o evento danoso será a data incontestável da aferição dos vícios, qual seja, 20/02/2016, data da elaboração do laudo que instrui a inicial (fls. 107).

Por outro lado, a correção monetária incide a partir do arbitramento, como estabelecido em Súmula do Superior Tribunal de Justiça:

***Súmula 362:** A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento.*

Nesse sentido, enquanto os juros moratórios incidem a partir da citação, a correção monetária corre do arbitramento.

**Isto posto**, pelo que mais dos autos constam, **julgo parcialmente procedentes** os pedidos formulados na petição inicial, para o fim de condenar a parte requerida a realizar os seguintes reparos nos imóveis descritos na exordial: Madeiramento cedido no imóvel de Ailson Luiz Pimenta, Rachaduras na sala do imóvel de Davi José Pereira, Rachaduras externas e infiltrações no banheiro e cozinha, bem como madeiramento cedendo no imóvel de Hachermann Raquel Magalhães e Rachaduras na parede da varanda do imóvel de Tatiane Paula de Jesus. Além disso, condeno a parte requerida a pagar R\$15.000,00 (quinze mil reais) a cada um dos autores, a título de danos morais, que deveram ser corrigidos pelo INPC desde a data do arbitramento, com incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a data do evento danoso (20/02/2016).

Declaro extinto o processo com resolução de mérito, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência mínima, condeno a parte requerida ao pagamento das custas processuais, bem como aos honorários advocatícios da parte autora, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação (por danos morais), nos termos do art. 85, §2º, CPC, diante do tempo de tramitação do feito, a complexidade e natureza da causa, a qualidade do trabalho, o tempo dispendido, bem como a ausência na audiência de instrução e julgamento marcada.

Considerando que não há mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição (art. 1.010 §3º CPC), havendo a interposição de recurso, intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Apresentadas preliminares nas contrarrazões acerca de matérias decididas no curso da lide que não comportavam recurso de agravo de instrumento, intime-se a parte contrária para se manifestar especificamente sobre esse ponto, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 1.009, §2º, do CPC).

Escoado o prazo sem manifestação, após certificação pelo cartório, ou juntadas as contrarrazões sem preliminares ou sobre estas já tendo a parte contrário se manifestado, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, com nossas homenagens.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Não havendo a interposição de recursos, certifique-se o trânsito em julgado e, nada mais sendo requerido, archive-se, observadas as formalidades legais

Cumpra-se.

Quirinópolis, 24 de junho de 2019.

**Flávio Pereira dos Santos Silva**

Juiz de Direito