

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

APELANTE(S): GOLDFARB PDG 3 INCORPORAÇÕES LTDA. E OUTRO(s)
APELADO(S): BRUNA JOYCE DO CARMO QUEIROZ LAUER E OUTRO(s)

Número do Protocolo: 124651/2016
Data de Julgamento: 30-05-2017

E M E N T A

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS – ENTREGA DE IMÓVEL RESIDENCIAL COM DEFEITO – VÍCIO DO PRODUTO - NECESSIDADE DE CONserto DOS DEFEITOS CONSTATADOS– DANO MORAL CONFIGURADO - DILAÇÃO DO PRAZO ESTABELECIDO PELO JUÍZO PARA A REALIZAÇÃO DOS REPAROS – POSSIBILIDADE – VALOR INDENIZATÓRIO – FIXADO DENTRO DOS PADRÕES DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Em que pese a necessidade de cumprimento imediato da obrigação, tendo em vista a necessidade de aquisição de materiais e contratação de mão de obra, impõe-se a dilação do prazo estabelecido pelo Juízo, à luz dos critérios de razoabilidade. 2. Impõe-se o pagamento de indenização por danos morais, a fim de se minimizar a lesão imaterial sofrida pelo consumidor, não pelo simples inadimplemento contratual por parte da vendedora/construtora, mas por ter frustrado a expectativa de adquirirem sua casa própria, em perfeitas condições para habitação. (...) (TJMG – 18ª Câmara Cível – Apelação Cível 1.0024.08.228048-8/003 – Rel. Des. João Cancio – Julg. 21.02.2017).



PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

APELANTE(S): GOLDFARB PDG 3 INCORPORAÇÕES LTDA. E OUTRO(s)
APELADO(S): BRUNA JOYCE DO CARMO QUEIROZ LAUER E OUTRO(s)

R E L A T Ó R I O

EXMO. SR. DES. JOÃO FERREIRA FILHO

Egrégia Câmara:

Recuso de APELAÇÃO CÍVEL interposto por GOLDFARB PDG 3 INCORPORAÇÕES LTDA e PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, contra a r. sentença proferida pelo MMº Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, que nos autos da ação de “*Obrigação de Fazer c/c Reparação por Danos Morais*” (Proc. nº 20411-07.2013.811.0041 – Código 813936), ajuizada contra os apelantes por BRUNA JOYCE DO CARMO QUEIROZ LAUER e ROGÉRIO DIVANIR LAUER, julgou procedente o pedido para condenar as empresas a providenciarem, no prazo de 30 dias, a reparação dos defeitos constatados no apartamento de nº 07, da Torre 02, do Residencial Valencia, localizado na Rua 01, esquina com as ruas 11 e 12, na Av. A, Lote 01, Qd. 09, do Loteamento Parque das Nações, na cidade de Cuiabá/MT, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, além do pagamento de R\$ 10.000,00 à título de indenização por danos morais acrescido de juros de 1% a.m. e correção monetária pelo INPC a partir da sentença. A sentença condenou as empresas, ainda, ao pagamento de custas e honorários advocatícios, estes fixados em 15% sobre o valor da condenação (cf. fls. 173/179-v).

As apelantes alegam que “*os reparos já foram iniciados (...) (mas) é necessária a concessão de maior prazo para sua*

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

finalização, eis que envolve compra de material compatível com o já colocado no local, bem como de mão de obra especializada” (cf. fls. 189). Afirmam que “a situação narrada (...) não passou de mero dissabor, não havendo qualquer prejuízo de ordem moral”, capaz de gerar indenização por danos morais (cf. fls. 191).

Pedem, pois, a reforma da sentença, para que o pedido seja julgado improcedente; alternativamente, pedem a redução do valor indenizatório (cf. fls. 180/195).

Nas contrarrazões de fls. 239/244, os apelados pugnam pela manutenção da sentença.

É o relatório.

V O T O

EXMO. SR. DES. JOÃO FERREIRA FILHO (RELATOR)

Egrégia Câmara:

Os apelados celebraram com as empresas/apelantes contrato de compra e venda do apartamento de nº 07, da Torre 02, do Residencial Valencia, localizado na Rua 01, esquina com as ruas 11 e 12, na Av. A, Lote 01, Qd. 09, do Loteamento Parque das Nações, na cidade de Cuiabá/MT, no valor de R\$ 88.780,00.

Afirmam que, na entrega das chaves, ocorrida em fevereiro de 2012, detectaram vários defeitos no imóvel, tais como “*infiltração no teto do banheiro que ocasionou a queda do revestimento de gesso; infiltração na parede de um dos quartos ao lado do banheiro; defeito*

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

no acabamento do terraço; piso com defeito; defeito na tubulação; acabamento grosseiro do rejunte; defeito no portal da cozinha; mármore manchado e rachado no box do banheiro; acabamento irregular no rodapé, teto e rejunte do piso; rachadura ao lado do portal da janela; defeito na porta da cozinha; acabamento irregular embaixo da pia da cozinha; piso da sala sem rejunte; pisos riscados na entrada da cozinha; perfuração no cano de gás; retirada do esmalte dos pisos e infiltração no piso do banheiro” (cf. fls. 07). Para corroborar suas afirmações, juntaram as fotografias de fls. 33/60.

Relatam que há um ano vêm tentando obter junto às empresas/apeladas o conserto dos problemas detectados, mas sem sucesso.

As apelantes afirmam que já iniciaram os reparos no imóvel, mas não conseguiram finalizá-los em razão “*do receio de dano irreparável (às apelantes), consubstanciado no fato da multa cominatória ser indefinidamente aplicada à obrigação de fazer de impossível cumprimento” (cf. fls. 184);* pedem, pois, a dilação do prazo estabelecido. Sustentam, ainda, que o ocorrido não passou de mero dissabor, incapaz de gerar o dano moral alegado e o dever de reparação.

Constou da sentença o seguinte:

“As fotografias de fls. 33/60, demonstram haver necessidade de consertos e reparos nas partes afetadas (...), sob pena de culminar em consequências mais graves na estrutura do imóvel, demonstrando claramente os defeitos, sendo prescindível a realização de perícia.

Aliás, o Manual do Proprietário fornecido pelas promovidas descreve que: “A construtora responderá pelo prazo de cinco anos a contar do auto de conclusão da obra, pela solidez e segurança da

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

edificação” (Item 2.2, fls. 27).

Independente da inexistência de termo de garantia complementar de que trata o art. 50 do CDC, tem o autor direito à garantia legal do produto (art. 24 do CDC), ou seja, o consumidor tem a seu favor o prazo decadencial de noventa dias (art. 26, II, do CDC) para reclamar o defeito a partir da entrega do bem ou da constatação do vício oculto (art. 26, §§ 1º e 3º, do CDC) e, uma vez invocado naquele lapso, ao fornecedor cumpre acatar o comando do adquirente.

(...)

Dessa forma, comprovou-se que a reparação dos danos causados no imóvel “novo” é de responsabilidade das Empresas Demandadas, pois a responsabilidade é entre outras coisas, a obrigação de responder por seus próprios atos ou palavras, obrigação de responder por atos de outrem, a isso estando vinculado por lei ou contrato, bem como a obrigação de suportar as consequências da violação de um preceito legal, o que poderá ocasionar: pena, multa, reparação por perdas e danos, portanto, dever de indenizar. Dever de restabelecer a situação anterior comprometida por conduta irregular ou ilegal. Dever de obedecer à lei.

(...)

No caso em apreço, inegável, os danos causados a(s) parte(s) autora(s) e o nexo de causalidade entre a ação e o dano, impõe-se o dever da ré de indenizar com base na responsabilidade objetiva decorrente do risco da atividade, seja com fundamento no artigo 37, § 6º, da CF/88, seja com base no art. 927, parágrafo único, do CC, ou ainda, com base no art. 14 do CDC.

Os danos que incidem sobre a(s) vítima(s), caracterizam-se in re ipsa de maneira que, por evidente, não há que se exigir da(s) parte(s) autora(s) prova “manifesta” dos gravames, cuja reparação postula.

É sempre útil lembrar que a responsabilidade que incide o

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

fornecedor de serviços e produtos é, por força dos artigos 14 e 18 da Lei 8.078/90, objetiva e configura-se independentemente da caracterização da culpa, sendo suficiente o ato ilícito, o nexo de causalidade e o dano, que como já dito, é, neste caso, presumido” (cf. fls. 175-v/177-v).

A relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo e se submete ao Código de Defesa do Consumidor, cujo art. 14, § 3º, inciso II, atribui responsabilidade objetiva ao fornecedor do serviço, somente a excluindo ante prova da inexistência do defeito ou se o defeito tenha decorrido de culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro. Afinal, o dever de indenizar surge através dos indispensáveis elementos basilares da responsabilidade civil: o ato ilícito, o dano e o nexo causal.

As fotografias juntadas pelos autores/apelados mostram claramente que o imóvel construído pelas rés/apelantes foi entregue com diversos defeitos, alguns graves, como infiltrações e perfuração no cano de gás, além de tantos outros constatados, imperfeições decorrentes de outra causa senão a má execução da obra pelas empresas/apelantes.

A responsabilidade civil objetiva está caracterizada pela má execução da obra com entrega de resultado defeituoso para o consumidor. E, como consequência disso, com base na teoria do risco do empreendimento, as apelantes deverão suportar os danos materiais provocados, isto porque está presente o nexo causal vinculado à falta de cuidado na conclusão eficiente da obra.

Nesse sentido ensina Sérgio Cavaliere Filho:

“A responsabilidade do construtor é de resultado, como já assinalado, porque se obriga pela boa execução da obra, de modo a garantir sua solidez e capacidade para atender ao objetivo para qual foi

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

encomendada. Defeitos na obra, aparentes ou ocultos que importem sua ruína total ou parcial configuram violação do dever de segurança do construtor, verdadeira obrigação de “garantis” (ele é o garante da obra), ensejando-lhe o dever de indenizar independentemente de culpa. Essa responsabilidade só poderá ser afastada se o construtor provar que os danos resultaram de uma causa estranha - força maior, fato exclusivo da vítima ou de terceiro, não tendo aqui, relevância o fortuito interno.” (Programa de Responsabilidade Civil, 5ª edição, Malheiros Editores, p. 344).

No que tange ao prazo estabelecido para a conclusão dos reparos no imóvel, em que pese a necessidade de rapidez e agilidade para a conclusão dos serviços, é plausível a dilação do prazo estabelecido pelo juiz, dentro de critérios de razoabilidade.

Assim, a dilação do prazo para 90 dias se apresenta razoável e suficiente para a aquisição de materiais e contratação de mão-de-obra necessários à realização dos trabalhos.

Para configuração do dano moral é necessária a agressão à dignidade da pessoa humana, causando-lhe vexame, abalo psicológico, humilhação e outras dores que perturbem sobremaneira o espírito.

Os fatos narrados fogem à normalidade do dia a dia, já que a entrega de moradia repleta de defeitos, inclusive com riscos para os moradores, certamente causa sensação de ludibrio, frustração, angústia e desequilíbrio na sensação de bem estar, não podendo ser visto como mero dissabor ou aborrecimento, restando configurado o dano moral.

No tocante ao valor da indenização, o qual, segundo as apelantes, teria sido fixado com desrespeito aos princípios da razoabilidade

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

e moderação, tenho que o mesmo não precisa ser modificado.

O valor cabível como justa expressão financeira do sofrimento moral suportado pelo ofendido deve exprimir com equidade e equilíbrio os termos da equação indenizatória, e não pode exceder o valor justo e razoável que tem cabimento em tais situações, devendo o arbitramento observar o balizamento ditado pelo critério da razoabilidade já consagrado pela jurisprudência dos tribunais brasileiros.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – REVISÃO DO JULGAMENTO – REEXAME DE PROVAS – SÚMULA STJ/7 – FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO BANCÁRIO – INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTRO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO – QUANTUM INDENIZATÓRIO – RAZOABILIDADE – DECISÃO AGRAVADA MANTIDA – IMPROVIMENTO. (...) 3. Inocorrência de teratologia no caso concreto, em que, em razão de falha na prestação de serviço bancário, que resultou em inscrição indevida em cadastro de inadimplentes, foi fixado o valor de indenização de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) devido pela ora Agravante ao autor, a título de danos morais. 4. O Agravante não trouxe argumentos capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. 5. Agravo Regimental improvido. (STJ – Terceira Turma – AgRg no AREsp 150.105/SP – Rel. Ministro SIDNEI BENETI – Julg. 19/04/2012 – DJe 09/05/2012).

Assim, a pretensão das empresas/apelantes em minorar o valor da indenização não encontra qualquer justificativa, pois o valor estabelecido pelo juiz se apresenta justo, moderado e razoavelmente dotado de eficácia pedagógica, quer dizer, atende aos escopos da condenação,

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

especialmente aquele de não se constituir em fator de enriquecimento indevido.

Isto posto dou parcial provimento ao recurso apenas para dilatar para 90 dias, o prazo para a conclusão dos trabalhos de reparo do imóvel, permanecendo inalterados os demais termos da sentença.

Custas pelas apelantes.

É como voto.

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 124651/2016 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS, por meio da Câmara Julgadora, composta pelo DES. JOÃO FERREIRA FILHO (Relator), DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS (1º Vogal) e DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO (2ª Vogal), proferiu a seguinte decisão: **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.**

Cuiabá, 30 de maio de 2017.

DESEMBARGADOR JOÃO FERREIRA FILHO - RELATOR