



Poder Judiciário do Estado da Paraíba  
2ª Vara Regional Cível de Mangabeira Comarca de João Pessoa

0009205-79.2014.8.15.2003

[Indenização por Dano Material, Indenização por Dano Moral]

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: ANATOMARI TRAJANO DE OLIVEIRA, SIMONE PEREIRA DE OLIVEIRA

REU: LJL - CONSTRUÇOES, INCORPORACOES, LOCACOES E CONSULTORIA LTDA - ME

### SENTENÇA

Trata de **Ação Redibitória c/c Indenização por Danos Materiais e Morais** movida por **Antomari Trajano de Oliveira e Simone Pereira de Oliveira**, em face da Construtora **LJL Construções e Incorporações LTDA.**, todos devidamente qualificados, alegando em apertada síntese:

a) Que adquiriram junto ao promovido um apartamento e que este apresentou vícios de construção com desnivelamento da área de serviço e dos banheiros, defeitos hidráulicos (infiltrações e vazamentos), devido a erro em assentamento e problemas na encanação e no sistema de esgoto;

b) Aduz que requereu a reparação dos vícios à promovida, no entanto, esta ficou-se inerte, e que em razão da permanência dos defeitos no imóvel e do atraso de entrega deste, teve despesas com aluguel;

c) Alega que, em razão dos custos com aluguel e contas de água e energia, sofreu problemas financeiros e teve o seu nome negativado no Serasa.

Ante o exposto, requereu a condenação da promovida em danos materiais, no importe de R\$ 20.000,00, referente a 20 meses de aluguel, e danos morais, no montante de R\$ 28.960,00.

Juntou documentos, dentre eles recibos de pagamento de aluguéis.

Deferida a gratuidade judiciária.

Devidamente citada, a promovida apresentou contestação suscitando o chamamento do processo da Caixa Econômica Federal, e, no mérito, alega:

a) Que todos os aluguéis foram pagos pela construtora no total de R\$ 4.330,00, bem como taxas condominiais e contas de água até 03/2015.

b) Aduz ainda, que envidou todos os esforços necessários para a reparação das infiltrações, no entanto, estas não ocorreram por sua culpa, mas sim dos vizinhos dos autores.

Pugnou pela total improcedência dos pedidos.

Juntou documentos, dentre eles, notificação ao vizinho dos promoventes para permissão de entrada no apartamento com o fim de realizar serviços de reparos, comprovantes de transferência bancária em favor do promovente Antomari.

Impugnação à contestação (ID: 13415336 – págs. 41 a 13).

Intimadas as partes para especificar provas, o promovido requereu a produção de prova pericial.

Laudo pericial (ID: 21558527), onde restou constatado que o apartamento, objeto da lide, possuía várias manchas espalhadas nas paredes por todos os cômodos e que eram provenientes de vícios de construção, ante a ausência de devida impermeabilização ou por ineficácia da mesma, o que ocasionou infiltrações no imóvel.

Em face da vistoria do imóvel realizada pela Caixa Econômica Federal, o processo foi remetido para a Justiça Federal para apreciação de responsabilidade da CEF.

Foram aportados nos autos malote digital com sentença proferida pela 3ª Vara Federal da Seção Judiciária da Paraíba, que excluiu a CEF da lide e declarou a incompetência da Justiça Federal



para julgar o feito.

Vieram-me os autos conclusos.

**É o relatório. Decido.**

**Preliminares:**

**Chamamento do Processo da Caixa Econômica Federal:**

Com relação ao chamamento ao processo da Caixa Econômica Federal, urge registrar, em análise do contrato de financiamento (ID: 13415325 – págs. 27 a 52), que a sua cláusula vigésima primeira, parágrafo oitavo, exclui a cobertura proveniente de vícios de construção.

Sendo assim, a composição da CEF na lide é indevida, e, por via de consequência, reconheço a competência da Justiça Estadual para julgar o feito.

Passo a análise do mérito.

**Julgamento Antecipado do Mérito:**

O processo foi devidamente instruído, com oportunidade para produção de provas, inclusive, pericial. Sendo assim, vislumbro que está pronto para julgamento, com fulcro nos art. 355, I, do CPC.

**Mérito:**

A presente lide cinge a perquirir a existência de vício de construção nas edificações do apartamento dos promoventes e, em sendo constatado o defeito, a condenação da promovida ao pagamento de danos materiais, no importe de R\$ 20.000,00 e danos morais, no valor de R\$ 28.960,00.

Analizando os autos com a devida acuidade, verifico que existem duas questões a serem sanadas. A primeira, se os autores sofreram danos materiais decorrentes do pagamento de aluguéis, eis que o promovente anexa recibos de pagamento de aluguel, e o promovido junta comprovantes de transferência, alegando que estes teriam sido pagos pela construtora. E, segundo, se existe vício de construção, a ocasionar danos aos promoventes, que sofreram com inúmeras infiltrações em seu apartamento.

**Danos Materiais:**

Os recibos anexados pelo autor se referem a aluguéis dos meses de dezembro de 2012 a maio de 2014, todos apresentando o pagamento de mensalidade, no valor de R\$ 1.000,00 (ID: 13415325 – pág 54 a 73).

Conforme consta nos autos, o autor recebeu as chaves no dia 20 de maio de 2014 (13415325 – pág 26).

Por outro lado, o promovido alega que realizou a transferência dos valores referentes a aluguéis em favor dos promoventes (ID: 13415336 – págs. 20 a 23), que somam a monta de R\$ 4.430,00. Vale salientar que as transferências realizadas pela construtora importavam na parcela de R\$ 620,00, em dissonância com o valor alegado pelo autor de R\$ 1.000,00.

Ademais, compulsando as provas dos autos, verifico que o autor não logrou êxito em comprovar fato constitutivo do seu direito, eis que, não obstante juntar recibos de pagamento, estes constituem prova unilateral que pode ser produzida pela parte.

Ao revés, os comprovantes de transferência, somados a termo de compromisso assinado pelo autor Antomari e pela promovida (ID: 13415336 – pág 15), comprovam que a construtora adimpliu os valores dos aluguéis, em contradição ao que foi alegado pelo autor.

Os promoventes não carregaram nos autos qualquer prova que pudesse impugnar as transferências e o termo de compromisso, ou até algum contrato de locação que pudesse demonstrar o valor do aluguel.

Portanto, entendo como indevida a indenização por dano material referente ao ressarcimento por pagamento de aluguéis.

**Vícios de construção:**

Do exame do laudo pericial de ID: 21558527, verifica-se a presença patente de vício de construção, inclusive, com demonstração de várias infiltrações no apartamento, ocasionadas pela falha na impermeabilização das paredes não só no apartamento dos autores, mas no dos seus vizinhos.

O perito atestou que as alegações autorais quanto à existência de defeito no seu imóvel são



verdadeiras, não restando dúvidas quanto à responsabilidade da promovida que, em sendo prestadora de serviços, é objetiva, por força do art. 14 do CDC.

Cuidando-se de vício oculto, o prazo decadencial para reclamar a reparação inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito, conforme preceitua o art. 26, § 3º, do CDC, e, conforme relatado nos autos, os autores, a todo tempo, relataram à construtora e a financiadora o problema existente no apartamento, requerendo assistência técnica para reparação, no entanto, os reparos realizados em nada sanaram o vício.

Inexiste qualquer prova de mau uso ou falta de manutenção da parte hidráulica do prédio.

Em mesmo sentido, saliento que ao consumidor deve ser assegurado o desfrute integral do bem, cabendo a quem figura da relação de consumo, a responsabilidade pela reparação, em caso de vício. Desta forma, resta aplicável o art. 18, §1º, inciso I, do CDC, que faculta ao consumidor exigir a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições, ou em não sendo possível o conserto do vício de construção, em aplicação do inciso II do mesmo artigo, a restituição imediata da quantia paga, com correção monetária, sem prejuízo das perdas e danos.

Nesse sentido, segue o aresto:

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO - REVELIA DECRETADA - PRESUNÇÃO DE VERACIDADE - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR/VENDEDOR - CONFIGURADA - LAUDO DA DEFESA CIVIL - DEFEITOS ESTRUTURAIS - OBRIGAÇÃO DE FAZER - REPARAÇÃO DOS VÍCIOS - DANOS MORAIS - CARACTERIZADOS - INDENIZAÇÃO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - SENTENÇA REFORMADA. - A responsabilidade do construtor/vendedor está insculpida tanto no Código Civil (art. 441 c/c 618, CC/02) quanto no Código de Defesa do Consumidor (art. 12) - Tratando-se de bem imóvel, portanto, durável, espera-se que tenha duração prolongada no tempo, de forma que a ocorrência de vícios estruturais e generalizados, constatados pela Defesa Civil, cerca de dois anos após sua edificação, torna verossímil a alegação de que são defeitos de construção, pelos quais deve ser responsabilizado o construtor, sobremaneira porque fora decretada sua revelia - O dano moral caracteriza-se, em regra, pela violação aos direitos da personalidade, sendo a dor, a humilhação, a angústia ou o sofrimento em si do indivíduo meras consequências da violação a um bem jurídico tutelado - É suficiente para configurar o dano extrapatrimonial a frustração da expectativa dos autores de residir na casa própria, além do sentimento de intranquilidade decorrente do fato de que moram em imóvel ameaçado de desabamento.

(TJ-MG - AC: 10611180008140001 MG, Relator: Roberto Apolinário de Castro (JD Convocado), Data de Julgamento: 10/03/2020, Data de Publicação: 19/06/2020)

#### **Danos Morais:**

Os autores sofreram perdas materiais e abalo psicológico, em razão do vício de construção perpetrado pelos promovidos que ocasionaram várias infiltrações pelo apartamento, o que danifica, não só o valor do apartamento, mas os utensílios da casa, gerando tormento psicológico passível de indenização.

A compra de um imóvel vem junto da expectativa de durabilidade, ainda mais pelo alto custo que ele tem, de certo que, a apresentação de vícios de construção recorrentes e a convivência com problemas de ordem estrutural geram abalo psicológico passível de indenização por danos morais.

Nesta senda, segue o entendimento do E.TJPB:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAS. VÍCIO NA CONSTRUÇÃO. DESABAMENTO DO TELHADO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. DANO MATERIAL. CONFIGURADO. DANO MORAL. EXISTENTE. DESPROVIMENTO. 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. (ART. 12 do CDC) A responsabilidade da construtora não está apenas relacionada à segurança do imóvel em si, mas, também, às**



*condições de habitabilidade, conforto e salubridade, as quais são inerentes ao padrão do imóvel. (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00096417720108152003, 3ª Câmara Especializada Cível, Relator DESA. MARIA DAS GRAÇAS MORAIS GUEDES, j. em 27-06-2017) (TJ-PB 00096417720108152003 PB, Relator: DESA. MARIA DAS GRAÇAS MORAIS GUEDES, Data de Julgamento: 27/06/2017, 3ª Câmara Especializada Cível)*

Sendo assim, mediante a comprovação dos prejuízos morais nos autos, devida a reparação pelos danos.

**Dispositivo:**

ISSO POSTO, e considerando tudo o mais que dos autos consta e princípios de direito aplicáveis à espécie, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a pretensão autoral, condenando o promovido a pagar danos morais, no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com correção monetária da data da sentença (Súmula 362, STJ) e juros de mora de 1% a partir da citação (art. 405 do CC/02);

Custas e honorários sucumbenciais de 20% sobre o valor da condenação pelo demandado, em vista do princípio da causalidade.

Apresentada apelação, intime o apelado para contrarrazoar no prazo de 15 (quinze) dias, e, após, remetam os autos ao E.TJPB.

Transitada em julgado, proceda com os seguintes atos:

1 - **Intimem** as partes promoventes para requerer o cumprimento da sentença acostando a planilha com memorial de cálculos, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento;

**2 - À serventia para cálculo das CUSTAS PROCESSUAIS;**

3- Inerte a parte promotente, após decorrido o prazo acima, intime o devedor para recolhê-las, na parte que lhe couberem, no prazo de cinco dias, sob pena de penhora on line ou inscrição do débito na dívida ativa e protesto (Provimento 028/17 da CGJ/PB). Com a comprovação do pagamento das custas, archive, com baixa na distribuição. Em caso de inércia, proceda ao bloqueio via BACENJUD do valor apurado das custas processuais;

4- Requerido o cumprimento pelas partes promoventes, **INTIME** a promovida para o adimplemento do débito e das CUSTAS PROCESSUAIS, sob pena de incidência de multa, penhora on line e/ou inscrição em dívida ativa e Serasajud;

5- Adimplida a dívida e as CUSTAS PROCESSUAIS, **INTIMEM** os exequentes para requerer o que entender de direito, inclusive discriminando o valor devido aos autores e o valor referente aos honorários sucumbenciais e, caso haja, contratuais, acostando, neste último caso, o correlato contrato, BEM COMO INFORMANDO OS DADOS BANCÁRIOS DOS AUTORES e do ADVOGADO, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de arquivamento;

6- Havendo concordância com o valor depositado pelo réu, EXPEÇAM OS ALVARÁS;

7-Atendidas as determinações acima e RECOLHIDO O VALOR DAS CUSTAS DEVIDAS, arquivem os autos mediante as cautelas legais.

**Publicações e intimações eletrônicas.**

**AO CARTÓRIO PARA QUE, DORAVANTE, OBSERVE AS DETERMINAÇÕES CONTIDAS NO CÓDIGO DE NORMAS JUDICIAIS (PROVIMENTO CGJ Nº 49/19).**

**CUMPRA COM URGÊNCIA – META 2 - CNJ**

João Pessoa, na data da assinatura eletrônica.

Juíza de Direito

